

# Verordnung

## über den Bebauungsplan Kirchwerder 34

vom 03.07.2026

Fassung für die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau (BauleitplWeitÜV) vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61), wird verordnet:

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Kirchwerder 34 für den Geltungsbereich zwischen dem Wohngebiet Karkenland und der Stadtteilschule Kirchwerder (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kirchenheerweg – Nordostgrenze der Flurstücke 9680, 10695 und 9116, Nordwest-, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 9340, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 9116, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 10697, Südost-, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 10695, Südwestgrenze des Flurstücks 10167 der Gemarkung Kirchwerder.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den mit „WA2“, „WA3“ und „WA4“ bezeichneten Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, die zu Gebäuden gehören, um bis zu 3 m zugelassen werden, soweit nicht ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten festgesetzt ist.
3. Durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen ist in den mit „WA2“ bezeichneten Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bis zu einer GRZ von 0,55 und in den mit „WA3“ und mit „WA4 (H)“ bezeichneten Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
4. Für Pfeifenstielgrundstücke gilt: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche von Zufahrten, die sich auf Pfeifenstielen befinden, nicht mitzurechnen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante straßenseitig nicht mehr als 0,4 m über der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche liegen. Davon abweichend darf bei Gebäuden auf hinterliegenden Grundstücksteilen die Erdgeschossfußbodenkante nicht mehr als 0,6 m über der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche liegen. Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen unzulässig.
6. Auf den mit „(A)“ bis „(J)“ bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle begrenzt:

| Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets | Bezeichnung der Teilfläche | maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | ... je vollendete m <sup>2</sup> Grundstücksfläche |
|--|----------------------------|---|--|
| WA1                                    | (A)                        | 1   | 550  |
| WA1                                    | (B)                        | 4   | 550  |
| WA2                                    | (C)                        | 2   | 600  |
| WA2                                    | (D)                        | 8   | 600  |
| WA2                                    | (E)                        | 4   | 600  |

|            |     |   |       |
|------------|-----|---|-------|
| WA1<br>WA2 | (F) | 3 | 550   |
| WA3        | (G) | 4 | 1.200 |
| WA4        | (H) | 5 | 1.500 |
| WA4        | (J) | 1 | 425   |

7. In den mit „WA2“ und „WA3“ bezeichneten Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -anlagen zulässig. Garagen sind unzulässig. Stellplätze mit Schutzdächern sind nur auf den mit „(S)“ bezeichneten festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -anlagen zulässig.
8. In Vorgärten sind Garagen, Schutzdächer von Stellplätzen sowie Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, nur zulässig, wenn sie mindestens 6 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt sind. Satz 1 gilt nicht für Schutzdächer von Stellplätzen auf den mit „(S)“ bezeichneten Flächen sowie für Anlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
9. Dachflächen von Wohngebäuden und Zwerchhäusern sind als Satteldach mit beiderseits gleichen Neigungen zwischen 40 und 55 Grad herzustellen. Dachgauben sind von Satz 1 ausgenommen. Für jedes Wohngebäude ist nur eine Hauptfirstrichtung zulässig.
10. Balkone, Dachaufbauten und Giebel von Zwerchhäusern dürfen, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite entspricht. Satz 1 gilt nicht für das mit „WA2“ bezeichnete Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets, in dem die Länge höchstens der Hälfte der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite entsprechen darf. Loggien in Dachflächen sind unzulässig. In Giebeln dürfen Loggien eine Länge haben, die an der längsten Stelle gemessen höchstens einem Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite entspricht.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind für Wohngebäude nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung sowie Reetdächer und begrünte Dächer zulässig.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist jede Außenwand von Wohngebäuden zu mindestens 75 vom Hundert (v.H.) in rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen.

Ergänzend zum Verblendmauerwerk sind grüne, braune oder naturbelassene Holzverschalungen sowie Putz in Weiß und Grau zulässig.

13. Auf den mit „(K)“ bezeichneten Flächen sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
14. Im Geltungsbereich sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Ausnahmen können für Baugrundstücke zugelassen werden, bei denen die vorhandenen Weichschichten durchgängig Mächtigkeiten von weniger als 2 m aufweisen.
15. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, so dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
16. Für Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt: Einfriedungen sind nur als Hecken beziehungsweise mit Sträuchern mit Wuchshöhen bis zu 1,5 m zulässig. Für festgesetzte Grundstückseinfriedungen in dem allgemeinen Wohngebiet entlang der öffentlichen Grünfläche, der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und der nachrichtlich übernommenen Wasserflächen gilt: Einfriedungen sind nur als Hecken beziehungsweise mit Sträuchern zulässig.
17. Festgesetzte Anpflanzungen für Grundstückseinfriedungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden.
18. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen mit jeweils mindestens 4 Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind unter Beachtung von Zuwegungen mit Hecken oder frei wachsenden Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,5 m einzufassen; auf Hecken und Sträucher zwischen Stellplätzen und Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der Abstand zwischen Stellplätzen und Gebäuden weniger als 2 m beträgt.

19. Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m<sup>2</sup> angefangener, zusammenhängend nicht bebauter Grundstücksfläche ein kleinkroniger oder je 300 m<sup>2</sup> angefangener, zusammenhängend nicht bebauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
20. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 m tiefen durchwurzelbaren Baumsubstrat anzulegen.
21. Tiefbauten (Untergeschosse) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.
22. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, oberirdisch über ein offenes Entwässerungssystem (zum Beispiel straßenbegleitende Gräben oder Retentionsbecken) abzuleiten. Im WA2 und WA4 darf das Oberflächenwasser, das auf den privaten Baugrundstücken anfällt, in unterirdischen Rohrleitungen transportiert werden und ist in das oberirdische Entwässerungssystem einzuleiten. In Bereichen von Wegequerungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig
23. Eine Abstrahlung von Außenleuchten oberhalb der Horizontalen sowie auf die nachrichtlich übernommenen Wasserflächen und ihre Gräben, auf die Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und auf die öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.
24. Die mit „(M)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Uferrandstreifen mit Gehölzen zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist im Wechsel auf 70 v.H. mit Einzelbäumen und auf 30 v.H. als offene Hochstaudenflur zu bepflanzen. Für Wartungsarbeiten entlang und zur Wasserfläche darf die Fläche im notwendigen Umfang in Breiten von bis zu 1 m von Bepflanzungen gemäß Satz 2 freigehalten werden.

25. In den festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann ein 1 m breiter Streifen von Anpflanzungen freigehalten werden, sofern dieser Streifen für die Unterhaltung angrenzender Wasserflächen erforderlich ist. Die in Satz 1 genannten Flächen dürfen im notwendigen Maße für Zwecke der Unterhaltung der angrenzenden Wasserflächen unterbrochen werden.
26. Auf der mit „(L)“ bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie drei Nistkästen für die Population der Stare in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten. § 2 Nummer 20 ist zu beachten.
27. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Flurstücken 9116, 9340, 9680, 9681, 10167 (soweit mit "(F)" bezeichnet), 10695 und 10697 die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 11241 (teilweise), 1088, 1093 und 1719 (teilweise) der Gemarkung Kirchwerder zugeordnet.
28. Vor Beginn von Arbeiten an Wassergräben sind Wasserfrösche, Teichmolche und Ringelnattern in dauerhaft als Lebensräume geeignete Gräben auf dem Flurstück 1719 der Gemarkung Kirchwerder umzusiedeln. Die Population der Knoblauchkröte ist in die Teiche auf dem Flurstück 11241 der Gemarkung Kirchwerder umzusiedeln.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.