

# Bebauungsplan Ohlsdorf 21

## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B.III** Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- z.B.II** zwingend
- GH** Gebäudehöhe als Höchstgrenze
- g** Geschlossene Bauweise
- Rh** Reihenhäuser
- Baugrenze
- Durchgang
- Dachneigung
- z.B.D.35°-40°** als Mindest- und Höchstgrenze
- Firstrichtung
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- GSf** Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GSf bestimmt sind
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen
- LH mind.** Lichte Höhe als Mindestgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

## Kennzeichnungen

- Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- Vorhandene Gebäude

## Hinweise

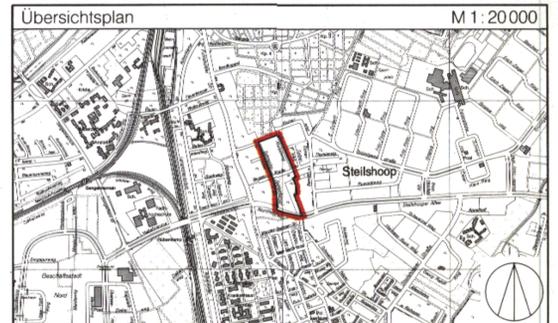
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 1988

Gesetz  
über den Bebauungsplan Ohlsdorf 21  
Vom 14. November 1989  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 216)

- § 1 Der Bebauungsplan Ohlsdorf 21 für den Geltungsbereich zwischen Nordmeistraße und Hauptfriedhof Ohlsdorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgesetzt.
- Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:  
Sahlenburger Straße - Beisserstraße - Schmuckchenweg - Nordgrenzen der Flurstücke 461 und 386 der Gemarkung Ohlsdorf - Kerbelweg - Beisserstraße - Ostgrenze des Flurstücks 560, über das Flurstück 550, Ostgrenze des Flurstücks 550 der Gemarkung Ohlsdorf - Nordmeistraße.
- § 2 Das maßgebliche Stich des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- § 3 Es wird auf folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrücke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
  2. Wenn die in den §§ 39 bis 43 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1 Seite 2254) bezeichneten Vermögensgegenstände eingetrennt sind, kann ein Entscheidungsberechtigter Entscheidung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungsberechtigten beantragt. Ein Entscheidungsberechtigter, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensgegenstände eingetrennt sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeiführt.
  3. Unbeschadet sind
    - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
    - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, soll, ist darzulegen.
- § 4 Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:
1. Auf den Flurstücken 461, 462 und 463 der Gemarkung Ohlsdorf kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sicherungsräume bis zu 1,5 m zugelassen werden.
  2. Die festgesetzten Gebrauchsflächen der Flurstücke 386, 461 und 560 umfassen die Beläge der Freizeitanlagen und sind zu erhalten.
  3. Für die Reihenhäuser an der Sahlenburger Straße ist nur eine einheitliche Treulöhle und Dachneigung sowie eine einheitliche Material- und Farbgebung zulässig.
  4. Entlang der Nordmeistraße sind durch geeignete Grundriganpassung die Wohn- und Schlafzimmern des benachbarten Gebäudes zueinander, soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafzimmern an den benachbarten Gebäudesseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
  5. Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen ausgeschlossen.
  6. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnräume und Garagenlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
  7. Auf dem Flurstück 616 sind Stellplätze in den Vorgärten zulässig. Garagen dürfen dort nicht errichtet werden.
  8. Auf Stellplätzen sind je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
  9. Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.
- § 5 Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**  
**Ohlsdorf 21**  
Maßstab 1:1000  
Bezirk Hamburg Nord Ortsteil 430

- sches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Im Dorfgebiet können Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Nummern 4 bis 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nur ausnahmsweise zugelassen werden; Tankstellen sind unzulässig.
  3. Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 60 Grad zulässig; Staffelgeschosse werden ausgeschlossen.
  4. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden.
  5. Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen in einem auf das Ziegelmauerwerk abgestimmten Farbton zu verwenden.
  6. Nach jedem zweiten Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen; im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen.
  7. Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 14. November 1989.

Der Senat

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Ohlsdorf 21

Vom 14. November 1989

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Ohlsdorf 21 für den Geltungsbereich zwischen Nordheimstraße und Hauptfriedhof Ohlsdorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Sahlenburger Straße — Beisserstraße — Schmuckshöhe — Nordgrenzen der Flurstücke 461 und 386 der Gemarkung Ohlsdorf — Kerbelweg — Beisserstraße — Ostgrenze des Flurstücks 560, über das Flurstück 550, Ostgrenze des Flurstücks 550 der Gemarkung Ohlsdorf — Nordheimstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) 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 sind

a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf den Flurstücken 461, 462 und 463 der Gemarkung Ohlsdorf kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden.
2. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 386, 461 und 560 umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.

3. Für die Reihenhauseinheiten an der Sahlenburger Straße ist nur eine einheitliche Traufhöhe und Dachneigung sowie eine einheitliche Material- und Farbgestaltung zulässig.
4. Entlang der Nordheimstraße sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen ausgeschlossen.
6. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
7. Auf dem Flurstück 616 sind Stellplätze in den Vorgärten zulässig, Garagen dürfen dort nicht errichtet werden.
8. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
9. Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 14. November 1989.

Der Senat

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Heimfeld 41

Vom 14. November 1989

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Heimfeld 41 für den Geltungsbereich Am Reiherhorst — Ellernweg — Zum Fürstenmoor — Am Radeland (Bezirk Harburg, Ortsteil 711) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) 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 sind
  - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt

geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kleinsiedlungsgebiet werden Ausnahmen nach § 2 Absatz 3 Nummern 3 und 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschlossen.
2. Im Kerngebiet sind auf dem Flurstück 138 der Gemarkung Heimfeld Gewerbebetriebe unzulässig.
3. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennisbahnen, Bowlingbahnen), luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen und Lagerplätze) unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
4. Im Kerngebiet und in den mit „C“ bezeichneten Bereichen der Gewerbegebiete sind bei Errichtung, Änderung oder Instandhaltung von baulichen Anlagen Farben und Baustoffe, Fassaden-, Fenster- und Dachformen aufeinander abzustimmen.
5. In Vorgärten der Gewerbegebiete und des Kerngebiets sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.
6. In den eingeschossigen Gewerbegebieten kann ein Untergeschoß zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
7. In dem mit „A“ bezeichneten Bereich der Gewerbegebiete kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude-