

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WR** Reines Wohngebiet
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
  - MK** Kerngebiet
  - GE** Gewerbegebiet
- z.B. (W) über II** Nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- z.B. a** Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung (vergleiche § 2 Nummer 8)
- GRZ** Grundflächenzahl  
**GF** Geschloffenfläche  
**GFZ** Geschloffenflächenzahl  
**Z** Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II** als Höchstgrenze  
**z.B. (II)** zwingend
- o** Offene Bauweise  
**g** Geschlossene Bauweise
- B** Baulinie  
**Bg** Baugrenze  
**A** Arkaden  
**Au** Auskragung  
**D** Durchgang, Durchfahrt, Brücke  
**F** Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St** Stellplätze  
**TGa** Tiefgaragen  
**GSt** Gemeinschaftsstellplätze  
**GTGa** Gemeinschaftstiefgarage
- U** Ungrenzung der Grundstücke für die GSt und GTGa bestimmt sind
- z.B. (A)** Zuordnung zusammengehöriger Flächen  
**Fl** Fläche für den Gemeinbedarf  
**S** Straßenverkehrsfläche  
**Sz** Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**SL** Straßenbegrenzungslinie  
**H** Höhenliche Kreuzung, Straße-Bahnanlage  
**G** Grünfläche  
**L** Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
**D** Durchgang, Durchfahrt mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten  
**U** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
**S** Sonstige Abgrenzung  
**LH min.** Lichte Höhe als Mindestgrenze  
**B** Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher  
**R** Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Vorhandene oberirdische Bahnanlage
  - Wasserfläche
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene unterirdische Leitung
  - Abwasser
  - Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
  - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
  - Vorhandene Gebäude
- Hinweise**
- Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764).
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern
- Der Kartenschnitt (Kartenschnitt) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 1984.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan Eidelstedt 53**  
Maßstab 1:1000

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 320

Nr. 24096

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Eidelstedt 53

Vom 22. Oktober 1985

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Eidelstedt 53 für den Geltungsbereich Elbgaustraße — Niekampsweg — Bahnanlagen — Pinneberger Chaussee — Südostgrenzen der Flurstücke 1543 und 1544 der Gemarkung Eidelstedt — Lohkampstraße — Nordwestgrenzen der Flurstücke 2693 und 1545 der Gemarkung Eidelstedt — Pinneberger Chaussee — Nordgrenze des Flurstücks 1479 der Gemarkung Eidelstedt — Eidelstedter Platz — Kieler Straße — Südgrenze des Flurstücks 4335 der Gemarkung Eidelstedt — Wendrichstraße — Südgrenze des Flurstücks 1325 der Gemarkung Eidelstedt — Mühlenau — Jaarsmoorgraben bis Wiebelstraße — Westgrenze des Flurstücks 3469, Südgrenzen der Flurstücke 1458, 3769 und 1648 der Gemarkung Eidelstedt — Wischhofsweg — Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1625, Südgrenze des Flurstücks 1628, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4112, über das Flurstück 4328 der Gemarkung Eidelstedt — Furtweg — über das Flurstück 1776 der Gemarkung Eidelstedt — Mesterfeldweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 320) 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 Abdrücke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949) 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. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Mischgebiet auf den Flurstücken 1460 bis 1464 der Gemarkung Eidelstedt sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
2. In den Kerngebieten sind mit Ausnahme einer in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Wohnnutzung im Baukörper östlich der privaten Grünfläche Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.
3. Eine Überschreitung von Baugrenzen der nördlich, westlich und südlich des Bürgerhauses festgesetzten zwei- und dreigeschossigen Baukörper um jeweils 3,0 m in den Fußgängerbereich hinein kann zugelassen werden, sofern im Erdgeschoß der Gebäude in gleicher Tiefe Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m errichtet werden.
4. Auf den Flurstücken 1457, 1460 bis 1468, 1472 und 3846 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser bis zu 2,0 m zugelassen werden.
5. Im Erdgeschoß der zwei- und dreigeschossigen Baukörper nördlich und westlich des Bürgerhauses sind nur Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nummern 2 und 3 sowie nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässig; Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
6. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
7. Im Gewerbegebiet auf den Flurstücken 1560, 1561, 1568, 1570 und 3844 sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die dem Bedarf der Anwohner dienen.
8. Für die Bebauung auf den Flurstücken 1468, 1530, 1531, 1572, 1576 bis 1581, 1620, 1621, 3035 und 1479 muß für Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet südlich der verlegten Elbgaustraße/westlich der Kieler Straße 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.

10. Auf den Flurstücken 1457, 1460 bis 1468, 1472 und 3846 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
11. Auf den nicht überbaubaren Teilen der Flurstücke 1473 und 1474 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie fliegende Bauten im Sinne des § 104 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) unzulässig.
12. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, öffentliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
13. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
14. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis, für den Anschluß der Flurstücke 1533, 1536, 1540 und 5214 an die Pinneberger Chaussee und der Flurstücke 1515 bis 1519, 1521, 1522, 3409, 5192 und 5193 an die vom Ekenknick abgehende Erschließungsstraße Zufahrten anzulegen und zu unterhalten.
15. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der mit a gekennzeichneten Fläche umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine Überfahrt anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Bauliche Vorhaben und solche Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig; jedoch sind Überdachungen und eine Fußgängerbrücke oberhalb der lichten Höhe von 4,0 m sowie eine Treppenanlage zulässig.
16. Auf dem mit b bezeichneten Teil der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedigungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und fliegende Bauten unzulässig.
17. Auf den mit Erhaltungsgeboten gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher in Form von Wallhecken zu erhalten.
18. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf Stellplätzen über Tiefgaragen ist nach jedem vierten Stellplatz mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,0 m<sup>2</sup> anzulegen.
19. Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 1455 der Gemarkung Eidelstedt ist an der Süd- und Westseite geschossen auszubilden sowie allseitig mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Stellplätze dürfen nicht mehr als 1,5 m über der Geländeoberfläche liegen.
20. Für die Neubebauung ist eine Beheizung nur durch Sammelheizwerke zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmrückgewinnungsanlagen verwendet werden.
21. Die nördlich, westlich und südlich des Bürgerhauses festgesetzten zwei- und dreigeschossigen Baukörper sind als Ensemble gleichartig zu gestalten; insbesondere sind die Baukörper durch wiederholte, bis in die Dachzone hineinreichende Einschnitte, Höhenversätze oder Vorsprünge deutlich zu gliedern. Die Länge eines Fassaden- und Dachabschnittes soll 25,0 m nicht überschreiten. Außerdem sind die Gebäude überwiegend traufständig anzuordnen und mit geneigten Dächern von 40 Grad bis 45 Grad zu versehen; es dürfen nur rote Dachpfannen verwendet werden.
22. Die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet südlich der verlegten Elbgaustraße/westlich der Kieler Straße ist durch bis in die Dachzone hineingeführte Einschnitte, Höhenversätze oder Vorsprünge deutlich zu gliedern. Die Länge eines ungegliederten Fassaden- und Dachabschnittes soll 25,0 m nicht überschreiten.
23. Die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile mit Ausnahme von Vordächern auf den Flurstücken 1464, 1475, 1476, 1477 und 2227 sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Belichtung oder Belüftung darunter liegender Räume benötigt werden.
24. Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig. Großwerbetafeln sind ausgeschlossen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 22. Oktober 1985.

Der Senat

## 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 der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 12. November 1991.

### Verordnung

#### zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53

Vom 12. November 1991

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), wird verordnet:

#### § 1

In § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 22. Oktober 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288) wird folgende Nummer 25 angefügt:

„25. Für das in der Anlage mit „A“ bezeichnete Mischgebiet an der Kieler Straße sowie für die mit „B“ bezeichneten Kerngebiete an der Pinneberger Chaussee/Kieler Straße sowie an der Lohkampstraße und an der Elbgaustraße sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Für die in der Anlage mit „C“ bezeichneten Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße werden Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Einrichtungen ausgeschlossen.“

#### § 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

#### § 3

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch 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 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 der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

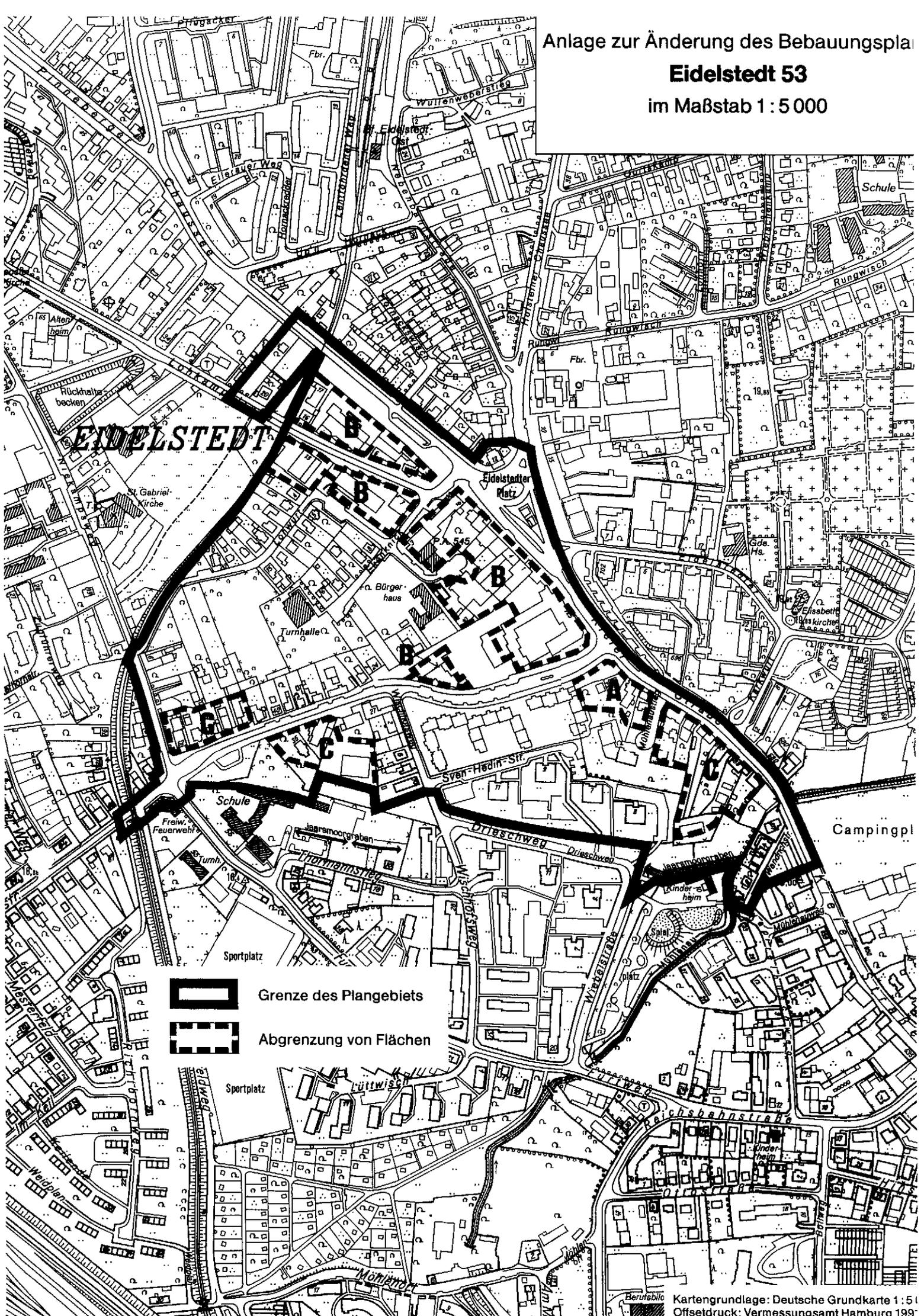
Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 12. November 1991.

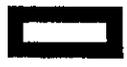
Anlage zur Änderung des Bebauungsplans

**Eidelstedt 53**

im Maßstab 1 : 5 000



**EIDELSTEDT**

-  Grenze des Plangebiets
-  Abgrenzung von Flächen

## Zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53

Vom 19. März 2019

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

### § 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 22. Oktober 1985 (HmbGVBl. S. 288), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. In § 2 werden folgende Nummern 26 und 27 angefügt:

„26. Für das in der Anlage mit „A“ bezeichnete Mischgebiet an der Kieler Straße und für das in der Anlage mit „D“ bezeichnete Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg sowie für die in der Anlage mit „C“ bezeichneten Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können in den Gebieten nach Satz 1 Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln. Ausnahmsweise können in den Gebieten nach Satz 1 auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.“

27. Für das in der Anlage mit „D“ bezeichnete Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

### § 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

### § 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans kann 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 der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 19. März 2019.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**

