

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

**Bebauungsplan Langenhorn 22  
Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MK** Kerngebiet
- GE** Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0.3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 360 m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1.6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- FD** Flachdach
- TGa** Fläche für Tiefgaragen
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Fläche für Wald
- Mit Gahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lärmschutzeinrichtung
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Blumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Denkmalschutz
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (a) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. (8) Teilgebietskennzeichnung
- z.B. (Ringallee) vorläufige Straßenbezeichnung
- Teilung Plangebiet

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- Abgrenzung der Schutzzonen

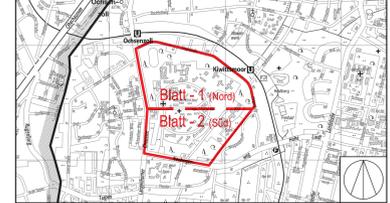
**Kennzeichnungen**

- Vorhandene unterirdische Leitung, Elektrizität und Gas
- Vorhandene Gebäude
- Wanderweg
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Seiten 466, 479)  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2006

Übersichtsplan M 1:20 000



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan  
Langenhorn 22 - Blatt 1 von 2**  
Maßstab 1:1000 (im Original)

**Bezirk Hamburg - Nord Ortsteil 432**

Reproduktion: FHH - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2009

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Langenhorn 22

Vom 19. Mai 2009  
(HmbGVBl. S. 157)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 sowie Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2009 (HmbGVBl. S. 43), § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284), und § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 1, § 2 Absatz 1, §§ 3 und 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. S. 408), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Langenhorn 22 für den Geltungsbereich Langenhorner Chaussee – Fibigerstraße – Südostgrenzen der Flurstücke 10716, 10843 und 8815 der Gemarkung Langenhorn – Neubergerweg (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans (2 Pläne) und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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.
- 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.
- Unbeachtlich sind
  - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten 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:

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sowie im Kern- und Gewerbegebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume und in den Allgemeinen Wohngebieten im Teilgebiet „6“ die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
- In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m zugelassen werden.
- In den Teilgebieten „1“, „2“, „4“ und „6“ der Allgemeinen Wohngebiete sind als oberste Geschosse nur Vollgeschosse zulässig.
- In den Teilgebieten „2“ und „4“ der Allgemeinen Wohngebiete darf eine maximale Baukörperlänge von 18 m nicht überschritten werden.
- Für die Außenwände der Wohngebäude sind helle Putztöne zu verwenden.
- Die auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis 0,6 überschritten werden.
- Die auf den mit „(c)“ bezeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis 0,9 überschritten werden.
- Tiefgaragen können auch außerhalb der Bauflächen zugelassen werden.
- Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, Vergnügungstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.
- Für die Allgemeinen Wohngebiete der Teilgebiete „0“, „2“, „4“ und „6“ wird die Oberkante Erdgeschossfußboden auf mindestens 0,3 m über Gelände festgesetzt. Das vorhandene Gelände ist für befestigte Wege, Stellplätze und Gebäudenebenflächen wie Terrassen um mindestens 0,3 m aufzuhöhen. Die Breite der Geländeaufhöhungen um die Wohngebäude kann bis zu 4 m betragen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Oberflächenwasser zu versickern. Mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten der Teilgebiete „1“, „2“, „4“ und „6“ sind als Versickerungsflächen

herzurichten; in diesen Bereichen ist eine Aufhöhung des Geländes sowie die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen unzulässig.

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Versickerungsflächen gemäß Nummer 12 Satz 2 und auf den privaten Grünflächen je 15 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum als Hochstamm zu pflanzen.
- In den Teilgebieten „3“ und „5“ sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der mit „(b)“ bezeichneten Flächen zulässig.
- Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnisse von Leitungsträgern, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Für die Erschließung der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf „Krankenhaus“ sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
- Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird.  
Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
- Im Kern- und Gewerbegebiet ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
- Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme funktional erforderlicher Flächen (zum Beispiel Quartiersplatz oder Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- In den Baugebieten sind mindestens 80 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Flachdächern mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Gebäude innerhalb des Denkmalschutzbereiches.
- Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
- Die mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Alleebäume sind als Linden vorzusehen.
- Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Parkanlage ein naturnaher Wald aus Eichen-Hainbuchenwald mit Kiefern herzustellen.
- Für Ausgleichsmaßnahmen wird den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Flächen zusätzlich ein Teil des Flurstücks 5/1 der Gemarkung Alt Erfrade, Gemeinde Tarkbek, Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein zugeordnet.
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in der Planzeichnung sowie in Nummer 26 werden gesammelt den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Eingriffsflächen zugeordnet; davon 14 v.H. den neuen Straßenverkehrsflächen.

#### § 3

Es werden folgende denkmalschutzrechtliche Festsetzungen vorgenommen:

- Die in der Planzeichnung umgrenzte Gesamtanlage des ehemaligen Krankenhauses Ochsenzoll ist mit ihren Gebäuden und Freiflächen nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.
- Innerhalb der Teilgebiete „3“ und „5“ sind Einfriedigungen nur in den mit „(b)“ bezeichneten Flächen (privaten Gartenbereichen) zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

#### § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.