

Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 100 Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9) 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 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 05. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 8 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 06. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummern 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 100 für den Geltungsbereich östlich Zeidlerstraße, südlich Vogelhüttendeich, beidseitig Ernst-August-Kanal, westlich Jaffe-Davids-Kanal und nördlich Rotenhäuser Wettern, Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 137, wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 12844, Westgrenze des Flurstücks 538 – über das Flurstück 529 (Vogelhüttendeich) – Westgrenze des Flurstücks 524 – über das Flurstück 13816 (Ernst-August-Kanal) – über das Flurstück 12180 – Schlenzigstraße – Nordgrenze des Flurstücks 5604 (Schiffsgraben), Ostgrenze der Flurstücke 5604 und 8521 – über das Flurstück 5743 (Honartsdeicher Weg) – über das Flurstück 13777 (Wilhelmsburger Reichsstraße) – Ostgrenze der Flurstücke 10234 und 13839, Südgrenze der Flurstücke 13839, 13835, 13836, 13833, 13829, 13827, 13824, 13821 und 13818, Ostgrenze der Flurstücke 13793 und 13798 – über die Flurstücke 13803, 13813 und 13814 – Ernst-August-Kanal – Jaffe-Davids-Kanal – über das Flurstück 9133 –

Ostgrenze des Flurstücks 1183, Südgrenze der Flurstücke 1183, 9131 und 9129 – über das Flurstück 1181 (Jaffestraße) – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5090 – über die Flurstücke 5389, 925 (ehemalige Wilhelmsburger Reichsstraße), 874 und 9140 – Aßmannkanal – über das Flurstück 8724 – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 9837, Südgrenze der Flurstücke 12844 und 860 der Gemarkung Wilhelmsburg – Zeidlerstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuches 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 Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 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) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig.
2. In den Urbanen Gebieten (MU) werden Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 BauNVO für Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Nutzungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen) und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den Urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Wettlokale, Festhallen und Festsäle unzulässig.
4. In den Urbanen Gebieten sind an den zum Vogelhüttendeich und zur Verlängerung Jaffestraße gelegenen Gebäudeseiten Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
5. In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
6. In dem mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ sind zulässig:
 - 6.1. Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
 - 6.2. Praxen und sonstige Gesundheitsdienstleistungen,
 - 6.3. nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Handwerkseinrichtungen,
 - 6.4. der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - 6.5. Wohnungen,
 - 6.6. Öffentliche Parkstände und private Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr einschließlich Sharing-Angeboten und Kurzzeitparken,
 - 6.7. Öffentliche und private Fahrradstellplätze einschließlich Sharing-Angeboten.

Nur innerhalb der mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf jeweils höchstens 0,68 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche, maximal jedoch insgesamt innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche 2.500 Quadratmeter und innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Fläche 2.200 Quadratmeter, zulässig.

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.

Im mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

Innerhalb der mit „(C1)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten Obergeschoss unzulässig.

Innerhalb der mit „(C2)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss unzulässig.

7. In dem mit SO 2 bezeichneten Sondergebiet „Mobilität, Gewerbe und Kinderspiel“ sind zulässig:

- 7.1. Öffentliche Parkstände und private Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr einschließlich Sharing-Angeboten und Kurzzeitparken,
- 7.2. öffentliche und private Fahrradstellplätze einschließlich Sharing-Angeboten,
- 7.3. nicht wesentlich störende Anlagen zum Umschlag, zur Lagerung von Kurier-, Express- und Paketsendungen sowie zur Recyclingsammlung,
- 7.4. den oben genannten Nutzungen zugeordnete, nicht wesentlich störende mobilitäts- und logistikbezogene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- 7.5. der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- 7.6. dachgebundene Kinderspielflächen, die den im mit MU 10 bezeichneten Urbanen Gebiet geplanten Wohnungen zugeordnet sind.

8. Im Gewerbegebiet (GE) werden die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummern 1 und 3 BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und für Vergnügungsstätten einschließlich Festsälen ausgeschlossen.

9. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- 9.1. Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelmäßig Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann,
- 9.2. Anlagen / Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123) zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. I. Nr. 58 S. 1), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017

(BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10) unterliegen,

- 9.3. Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentren-relevanten Sortimenten handeln und Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.
- 9.4. Bordelle und bordellartige Betriebe.
10. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule (FHH)“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und im mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m, durch Treppenhausvorbauten, Erker und Sichtschutzwände um bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 4 m zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 40 von Hundert der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und diese keine wesentliche Verschattung von Aufenthaltsräumen des Gebäudes bewirken. Von der Beschränkung der Breite ausgenommen sind Terrassen von Hausgruppen. Dort können Terrassen je Reihenhausscheibe in einer Breite von bis zu 7 m hergestellt werden.
12. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und im mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet sind zudem Überschreitungen der Baugrenzen durch Laubengänge einschließlich zugehöriger Außentreppen um bis zu 3 m zulässig, wenn die Laubengänge eine zusammenhängende Länge von 40 m nicht überschreiten und ausreichende Belichtungsverhältnisse sichergestellt werden.
13. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Zuwegungen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf wie folgt überschritten werden:
 - 13.1. In dem mit WA 8.2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,80
 - 13.2. In den mit WA 3, WA 4, WA 6.2 und WA 10 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten und in dem Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,85
 - 13.3. In dem mit WA 9 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet und in den mit MU 2, MU 7 und MU 9.2 bezeichneten Urbanen Gebieten bis zu einer GRZ von 0,90
 - 13.4. In den mit WA 1, WA 5, WA 6.1, WA 7.1 und WA 7.2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten, in dem mit MU 1.1 bezeichneten Urbanen Gebiet und in dem mit SO 2 „Mobilität, Gewerbe und Kinderspiel“ bezeichneten Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,95

- 13.5. In dem mit WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet und in den mit MU 1.2, MU 3, MU 4, MU 9.1, MU 9.3 und MU 10 bezeichneten Urbanen Gebieten bis zu einer GRZ von 1,0
- 13.6. Abweichend von Satz 1 können die in dem mit MU6 bezeichneten urbanen Gebiet und in dem mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ festgesetzten Grundflächenzahlen ausschließlich durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
14. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten, im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 2,0 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind zusammenzufassen und auf maximal 20 von Hundert zusammenhängender Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten ist oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse maximal ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig.
16. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten, im Gewerbegebiet und in dem mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Unterhalb von nicht überbaubaren, von Baugrenzen komplett umgebenen Innenhöfen können Tiefgaragen zugelassen werden. Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und die Zu- und Abfahrten eine maximale Gesamtbreite von 6 Metern nicht überschreiten.
17. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten, auf den Flächen für den besonderen Nutzungszweck und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind oberirdische Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Oberirdische Nebenanlagen können auch innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen und in nicht überbaubaren, von Baugrenzen komplett umgebenen Innenhöfen zugelassen werden. Auf der Fläche für Gemeinbedarf können oberirdische Nebenanlagen zugelassen werden. In dem mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ sowie auf der zum Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzten Fläche in dem mit MU 6 bezeichneten Urbanen Gebiet sind oberirdische Nebenanlagen unzulässig. Unterirdische Nebenanlagen wie Unterflurmüllsammelbehälter können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.
18. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und im mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in

Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

19. An den mit „(T)“ bezeichneten Fassaden gilt:

19.1. Vor den übrigen Aufenthaltsräumen (ausgenommen die Schlafräume gemäß Nr. 18) sind

- a) Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- b) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

19.2. Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Gewerbelärm-Tagpegel von kleiner 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten und von kleiner 63 dB(A) in Urbanen Gebieten erreicht wird.

20. An den mit „(E)“ bezeichneten Fassaden ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Verkehrslärm-Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

21. An den mit „(F)“ bezeichneten Fassaden sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Ausnahmen von Satz 1 können für den mit „(F1)“ bezeichneten Eckbereich des Gebäudekörpers zugelassen werden. An diesen mit „(F1)“ bezeichneten Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während

der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

22. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
23. In der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen für lärmempfindliche Räume (zum Beispiel Klassenräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) geschaffen werden, der es ermöglicht, dass durch die baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschritten wird. Für Schulhofflächen ist zu gewährleisten, dass durch geeignete Anordnung der Baukörper, Schallschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen ein Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
24. Eine Wohnnutzung in dem mit „(S)“ benannten Bereich des mit WA 9 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist erst zulässig, wenn die mit „(Z)“ bezeichnete Bebauung im mit SO 2 bezeichneten Sondergebiet „Mobilität, Gewerbe und Kinderspiel“ und im Gewerbegebiet in den festgesetzten Mindesthöhen vorher oder zeitgleich im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Länge errichtet worden ist.

Eine Wohnnutzung in dem mit WA 10 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist erst zulässig, wenn entweder die mit „(Z)“ bezeichnete Bebauung im mit SO 2 bezeichneten Sondergebiet „Mobilität, Gewerbe und Kinderspiel“ und im Gewerbegebiet oder die mit „(R)“ bezeichnete Bebauung in den mit MU 7 und MU 8 bezeichneten Urbanen Gebieten in den jeweils festgesetzten Mindesthöhen vorher oder zeitgleich im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die jeweilige gesamte Länge errichtet worden ist.
25. In den mit „(G)“ bezeichneten Bereichen sind Wohnungen sowie Schulen, Kindergärten, Kranken- und Pflegeeinrichtungen ausgeschlossen.
26. In den mit „(H)“ bezeichneten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sind ausschließlich der Hauptnutzung dienende Nutzungen zulässig.
27. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwege, für die Befahrbarkeit von Entsorgungsunternehmen und für die Erschließung der Flurstücke für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes hergestellt und unterhalten werden. Es besteht die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von

den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

28. Innerhalb der mit „(I)“ bezeichneten Fläche im mit WA 9 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt bis zu dem Zeitpunkt, ab dem die durchgehende Befahrbarkeit der Planstraße A bis zur Rotenhäuser Straße sichergestellt ist. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche vorübergehend als allgemein zugänglicher Geh- und Radweg, für die Befahrbarkeit von Entsorgungsunternehmen und für die Erschließung der Flurstücke für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes hergestellt und unterhalten wird. Nutzungen, welche die Herstellung sowie die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
29. Zur Wärmeversorgung wird festgesetzt:
 - 29.1. Neu zu errichtende Gebäude sind für Beheizung und Warmwasserversorgung an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen.
 - 29.2. Die im Wärmenetz verteilte Wärme muss überwiegend aus erneuerbaren Energien oder nachweislich unvermeidbarer Abwärme stammen.
 - 29.3. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280, S. 1), in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/(m²*a) nicht übersteigt.
 - 29.4. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO₂-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit besitzen werden als das Wärmenetz, an das gemäß Nr. 29.1 anzuschließen ist.
 - 29.5. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung können zugelassen werden bei Nichtwohngebäuden in Gebäudenutzungszonen, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser höchstens 2,6 kWh/(m²*a) beträgt.
 - 29.6. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.
30. Zur Gestaltung der Dachflächen wird festgesetzt:
 - 30.1. Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen sind – mit Ausnahme derer in den mit „(K)“ bezeichneten Flächen und mit Ausnahme von Kleingartenlauben – mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - dienen sowie Dachterrassen sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen, sofern die betreffenden Dachflächen noch zu mindestens folgenden Anteilen – bezogen auf die jeweilige

Gebäudegrundfläche – begrünt werden:

- a) 50 von Hundert in den Baugebieten, auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule (FHH)“ und auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Gastronomie und Bootsverleih",
 - b) 70 von Hundert auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Gemeinschaftshaus und Gastronomie", auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen / Ruderclub und auf den privaten Grünflächen „Dauerkleingärten“.
- 30.2. Bei Dächern von Gebäuden mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 12 m über NHN in den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und im mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ muss die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht mindestens 25 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Zufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm.
- 30.3. Geringfügige Unterschreitungen der in 30.1 genannten Flächenanteile sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m² mindestens zu begrünender Dachfläche) erhalten bleibt.
- 30.4. Mit Ausnahme der Dachflächen in den mit „(K)“ bezeichneten Bereichen sind die Dächer von Gebäuden in den Baugebieten, auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule (FHH)“ und auf den Flächen für den besonderen Nutzungszweck "Gastronomie und Bootsverleih" und „Gemeinschaftshaus und Gastronomie“ als Flach- und Retentionsdächer auszuführen.
31. Nicht überbaute Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Zufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.
32. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind mindestens folgende Anteile der Grundstücksflächen dauerhaft als offene Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen:
- 32.1. 20 von Hundert in den mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 6.1, WA 8.1, WA 9 und WA 10 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sowie in dem mit MU 1.1 bezeichneten Urbanen Gebiet;
 - 32.2. 10 von Hundert in den mit WA 4, WA 5 und WA 7.1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sowie in dem mit MU 4 bezeichneten Urbanen Gebiet.
- Dachbegrünungen auf Tiefgaragen sind anrechenbar. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen / Ruderclub sind mindestens 50 von Hundert der Grundstücksflächen dauerhaft als offene Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.

33. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
34. In den Innenhöfen der mit WA 3, WA 4, WA 5, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete und der mit MU 1.1, MU 1.2, MU 2, MU 3, MU 7, MU 8, MU 9.1, MU 9.2 und MU 9.3 bezeichneten Urbanen Gebiete sowie zwischen den drei Baublöcken des mit SO 1 bezeichneten Sondergebiets „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ sind nur sommergrüne Bäume zulässig.
35. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
36. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; ausgenommen hiervon sind Fassaden, die sich direkt auf den Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sowie eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 7 Metern über Gelände mit Holzfassaden. Je Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
37. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner gleich 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
38. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) für das Vogelauge erkennbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben mit einer Fläche größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter oberhalb der Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder anderen größeren Vegetationsflächen (wie z.B. Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel. Satz 1 Halbsatz 1 gilt auch für gläserne Balkonbrüstungen.
39. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist offen in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, verdunstet, gesammelt oder genutzt wird. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht genutzt wird, vor Ableitung in die öffentlichen Gewässer in den Baugebieten oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsdächer unter Wahrung der Vorschriften nach den Nummern 30, 31

und 32 zurückzuhalten. Die genannten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind, sofern keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern in besonders begründeten Einzelfällen technische Gründe einer offenen Oberflächenentwässerung entgegenstehen, können ergänzend sonstige technische Maßnahmen wie unterirdische Drainagesysteme oder Zisternen zur Rückhaltung zugelassen werden.

40. Soweit Belange der Gewässertechnik oder der Stadtgestaltung und Freiraumplanung dem nicht entgegenstehen, sind die Kanalufer möglichst naturnah zu erhalten und zu entwickeln und neu anzulegende Gräben naturnah auszubilden.
41. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind die Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
42. Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens 30 von Hundert zu befestigen. Je fünf Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
43. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
44. Im Plangebiet sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
45. Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 1800 (teilweise) und 2872 (teilweise) in der Gemarkung Fischbek mit einer Teilfläche von 82.643 m² sowie die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 317, 318 und 322 (zusammen 65.873 m²) in der Gemarkung Neuengamme und das Flurstück 961 (teilweise) in der Gemarkung Ost-Krauel mit einer Teilfläche von 7.000 m² den Allgemeinen Wohngebieten, den Urbanen Gebieten, dem Gewerbegebiet, den Sondergebieten, den Flächen für den Gemeinbedarf, der Fläche für Sport- und Spielanlagen (Ruderclub), den Flächen für besondere Nutzungszwecke (Gastronomie und Bootsverleih sowie Gemeinschaftshaus und Gastronomie), den Privaten Grünflächen (Dauerkleingärten und Skateranlage) sowie den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.
46. Zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt sind je Wohnung 0,5 Nistkästen für Gebäudebrüter fassadenbündig in die Außenwände von Gebäuden zu integrieren. Die Anbringung der Nistkästen hat fachgerecht und unter Berücksichtigung der ökologischen Bedürfnisse der Arten zu erfolgen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten.
47. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind acht Nistkästen für folgende Vogelarten fachgerecht in einer Höhe von mindestens drei Metern über dem Boden und mit Ausrichtung der Einflugöffnungen nach Osten oder Südosten an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft instand zu halten: Für den Star und den Haussperling jeweils zwei Nistkästen in den privaten Grünflächen/Dauerkleingärten westlich des Aßmannkanals und für Grauschnäpper und Gartenrotschwanz jeweils zwei Nistkästen in der Parkanlage (FHH) östlich des Aßmannkanals und in der Parkanlage

(FHH) westlich des Jaffe-Davids-Kanals.

48. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen innerhalb des sich im Plangebiet befindenden Habitats des Eisvogels zu vermeiden, sind die Kanalufer strukturreich zu erhalten und Wasser-Wechselzonen der Wetteren als naturnahe Uferbereiche mit gewässertypischer Vegetation zu entwickeln. Veränderungen im Uferbereich der Kanäle sind außerhalb der Brutzeit herzustellen und vorab fachkundig auf Brutröhren des Eisvogels zu prüfen.
49. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des sich im Plangebiet befindenden Habitats der Nachtigall zu vermeiden, sind die uferbegleitenden Gehölz- und Ruderalbiotope innerhalb der Parkanlage (FHH) beidseitig des Schiffgrabens naturnah zu erhalten.

§ 3

Auf Rechtsgrundlage von § 81 (2a) HBauO gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. 75 von Hundert der Dachflächen der Gebäude in den mit „(K)“ bezeichneten Flächen sind mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad auszuführen.
2. Für die in der Nebenzeichnung 1 mit durchgezogenen Linien gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zu den Fassadenmaterialien:
 - 2.1. Die mit „(L)“ bezeichneten Fassadenflächen sind in Backstein herzustellen. Der Gebäudesockel ist abzusetzen und kann auch in Keramik ausgeführt werden.
 - 2.2. Die mit „(Ma)“ bezeichneten Fassadenflächen können in Backstein, Holz, Putz, Lehm oder Keramik ausgeführt werden.
 - 2.3. Die mit „(Mb)“ bezeichneten Fassadenflächen sind ausschließlich in Backstein herzustellen. Der Gebäudesockel ist abzusetzen und kann auch in Keramik ausgeführt werden.
 - 2.4. Die mit „(N)“ bezeichneten Fassaden sind in Backstein und mit mindestens 10 von Hundert in Holz auszuführen.
 - 2.5. Die mit „(Oa)“ bezeichneten Fassadenflächen sind in Backstein, Holz oder Putz herzustellen.
 - 2.6. Die mit „(Ob)“ bezeichneten Fassadenflächen sind in Backstein, Holz oder Putz herzustellen. Ergänzend ist Cortenstahl zulässig.
3. Für die in der Nebenzeichnung 1 mit durchgezogenen Linien gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zur Farbgestaltung:
 - 3.1. Für die mit „(L)“ bezeichneten Fassaden sind nur gemischte Rottöne im Spektrum der NCS (Natural Color System) Farben S 4040-R, S 3040-Y90R, S 3030-Y70R, S 2020-Y60R, S 2570-Y40R, S 2070-Y40R und S 1060-Y20R zulässig.
 - 3.2. Für die mit „(Ma)“ bezeichneten Fassaden sind vorzugsweise bunte rote Farbmischungen im Spektrum der NCS Farben S 4040-R, S 3040-Y90R und S 3030-Y70R sowie im Spektrum der NCS Farben S 2570-Y40R, S 2070-Y40R und S 1060-Y20R zulässig. Alternativ können auch helle Farben mit geringer Sättigung im Spektrum der NCS Farben S 2010-Y10R, S 1010-G70Y und S 0804-G60Y sowie andere im Plangebiet verwendete Farbtöne zugelassen werden.
 - 3.3. Für die mit „(Mb)“ bezeichneten Fassaden sind nur mittlere Rottöne im Spektrum der NCS Farben S 3030-Y70R und S 2020-Y60R zulässig.
 - 3.4. Für die mit „(N)“ bezeichneten Fassaden sind dunkle und mittlere Rottöne sowie orange-rote Farbtöne im Spektrum der NCS Farben S 4040-R, S 3040-Y90R, S 3030-Y70R, S 2020-Y60R, S 2570-Y40R, S 2070-Y40R und S 1060-Y20R zulässig.

- 3.5. Für die mit „(Oa)“ bezeichneten Fassaden sind nur helle Farben mit geringer Sättigung im Spektrum der NCS Farben S2005-Y40R, S1010-G80Y, S0804-G90Y, S0510-Y40R, S0505-Y40R, SO502-Y, S1005-R50B, S0601-R, S0300-N zulässig.
- 3.6. Für die mit „(Ob)“ bezeichneten Fassaden sind nur helle Farben mit geringer Sättigung im Spektrum der NCS Farben S2005-Y40R, S1010-G80Y, S0804-G90Y, S0510-Y40R, S0505-Y40R, SO502-Y, S1005-R50B, S0601-R, S0300-N und roten Akzenten im Spektrum der NCS Farben S 4040-R, S 3040-Y90R, S 3030-Y70R, S 2570-Y40R, S 2070-Y40R und S 1060-Y20R zulässig.
4. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 3 Nr. 2 und Nr. 3 können zugelassen werden, wenn Gebäude oder deren Fassaden vollständig aus Holz oder anderen nachwachsenden Baustoffen mit geringem Ausstoß von Treibhausgasen oder monolithisch (Lehm, Mauerwerk, Dämmbeton) hergestellt werden oder ein kreislaufwirtschaftliches Bauvorhaben umgesetzt wird.
5. An den mit „(P)“ bezeichneten Fassaden ist ein Gebäudesockel in einer Höhe von mindestens 8,1 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche auszubilden.
6. An den mit „(Q)“ bezeichneten Fassaden ist ein Gebäudesockel in einer Höhe von mindestens 4,1 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche oder privaten Innenhoffläche auszubilden.
7. An den mit „(J)“ bezeichneten Fassaden ist ein Gebäudesockel in einer Höhe von mindestens 3,0 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche oder privaten Innenhoffläche auszubilden.
8. Im Plangebiet sind oberirdische Müllsammelplätze unzulässig.
9. Für die in der Nebenzeichnung 1 mit gestrichelten Linien gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regelungen zu den Außenwohnbereichen:
 - 9.1. An den mit „(U)“ bezeichneten Fassaden sind ausschließlich Loggien zulässig und Balkone unzulässig.
 - 9.2. An den mit „(V)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien oder bis 1,5 Meter tiefe Balkone ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.
 - 9.3. An den mit „(W)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien oder bis 1,5 Meter tiefe Balkone zulässig.
 - 9.4. An den mit „(X)“ bezeichneten Fassaden sind bis 1,0 Meter tiefe Balkone oder Kombinationen aus Loggien und bis 1,0 Meter tiefe Balkone zulässig.
10. Zur Gestaltung der Innenhöfe wird festgesetzt:
 - 10.1. An den mit „(Y)“ gekennzeichneten Fassaden ist im unmittelbaren Nahbereich von Fensteröffnungen eine immergrüne Fassadenbegrünung unzulässig.
 - 10.2. In den Innenhöfen der mit WA 3, WA 4, WA 5, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete, der mit MU 1.1, MU 1.2, MU 2, MU 3, MU 7, MU 8, MU 9.1, MU 9.2 und MU 9.3 bezeichneten Urbanen Gebiete, der nördlichen zwei Baublöcke sowie zwischen den drei Baublöcken des mit SO 1

bezeichneten Sondergebiets „Nahversorgung, Wohnen und Dienstleistungen“ muss jede den Innenhöfen zugewandte Wohnung mindestens einen Wohn- / Aufenthaltsraum mit einer bodentiefen und mindestens 2 Meter breiten Fensteröffnung (Fensterbreite entspricht dem Rohbaumaß) aufweisen, sofern ausreichende Belichtungsverhältnisse nicht auch durch andere Maßnahmen sichergestellt werden können.

11. Im Plangebiet sind außenliegende Fluchttreppen unzulässig, sofern es sich nicht um Laubengänge mit Außentreppen im Sinne des § 2 Nr. 12 handelt.
12. Die Traufkanten benachbarter Gebäude sind bei gleicher Anzahl der Voll- oder Staffelgeschosse in der Höhe anzugleichen.
13. In den Urbanen Gebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden von Gebäuden unterhalb der tiefstgelegenen Fassadenöffnung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.