

Verordnung

Über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67

vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am [23. Oktober 2024](#) (BGBl. I Nr. [323](#) S. 1, [22](#)), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am [5. März 2025](#) (HmbGVBl. S. [270](#)), § 68 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 33) in Verbindung mit § 48 und § 49 des Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), § 4 Absatz 1 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), [zuletzt](#) geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) in Verbindung mit § 109 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280, S. 1) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am [24. September 2024](#) (HmbGVBl. S. [490](#)) wird verordnet:

§1

- (1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 für den Geltungsbereich zwischen der Landesgrenze zu Niedersachsen im Westen, dem NSG- und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel, der bestehenden Wohnsiedlung Sandbek im Osten und der Cuxhavener Straße (B 73) im Süden. (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

West- und Südgrenzen des Flurstücks 5848 (Wiesengrund), Westgrenzen der Flurstücke 1114 und 1111 (Neuwulmstorfer Schulstraße), Südgrenzen der Flurstücke 1045 (teilw.), 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1038, Süd- und Westgrenzen der Flurstücke 4249 und 4250, Westgrenzen der Flurstücke 1037, 4012, 1036, 6848 (Weg), 1035, 7725 (Bahn), 85 (Weg), West- und Nordgrenzen der Flurstücke 79, 2419, Westgrenze des Flurstücks 2483, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 73, Nordgrenzen der Flurstücke 74 und 4277, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 75, Nordgrenzen der Flurstücke 2485 (teilw.), 2486, über das Flurstücks 63 (Weg), Ostgrenze des Flurstück 63, Nordwest- und Nordgrenze des Flurstücks 127 (Weg), über das Flurstück 127, Ostgrenze des Flurstücks 139, über die Flurstücke 135 (Weg) und 7725 (Bahn), Nordgrenze (teilw.) des Flurstücks 8395, Nordgrenze (teilw.) und

Ostgrenze des Flurstücks 8204, Ost- und Südgrenze (teilw.) des Flurstücks 8208, über das Flurstück 8208, Südgrenze des Flurstücks 8204, Ostgrenze des Flurstücks 6732, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7862, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 6847 (Weg), Nordgrenze (teilw.) und Ostgrenze des Flurstücks 7801, Ostgrenzen der Flurstücke 7223, 9791, Nordgrenze des Flurstücks 6851, über das Flurstück 6851 (Weg), Ostgrenze des Flurstücks 1082, Nordgrenze des Flurstücks 5854 (Weg), über die Flurstücke 7234 und 7109 (Cuxhavener Straße), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1518, Süd-Westgrenze des Flurstücks 1517, Westgrenze des Flurstücks 7109 (Cuxhavener Straße). Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Fischbek des Bezirkes Harburg, Ortsteil 705.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a 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 der Begründung sowie der zusammenfassenden 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 Baugesetzbuches 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 Kalenderjahrs, 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 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
 - c. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den Urbanen Gebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind oberhalb der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen weitere Geschosse unzulässig. Staffelgeschosse zur Neuwulmstorfer Schulstraße sind zulässig.
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Staffelgeschosse bündig zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auszuführen.
4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Staffelgeschosse bündig zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (1) auszuführen.
5. In den Urbanen Gebieten **MU 3 und MU 4** und in den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Mittel- und Groß- sowie Tiefgaragen mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen, Terrassen, notwendigen technische Aufbauten und Belichtungskuppeln mit einer mindestens 0,6 m starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und vollflächig zu begrünen. Diese ist dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.
6. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Nutzungen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 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), und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, um mehr als fünfzig vom Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
7. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, um mehr als fünfzig vom Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
8. Innerhalb der Privaten Grünflächen darf pro Grundstück eine 3 m breite Grundstückszufahrt errichtet werden. **Diese darf ausnahmsweise innerhalb der zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen liegen. § 2 Nr. 33 dieser Verordnung bleibt von dieser Festsetzung unberührt.**
9. In dem mit (R) bezeichneten Teilbereich vom Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind höchstens 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Von der Begrenzung der Wohneinheiten sind Ausnahmen zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass ein Anschluss an ein öffentliches Schmutzwassersiel erfolgt.
10. In den Urbanen Gebieten sind die nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Bordelle und bordellartige

Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

11. In dem Urbanen Gebiet MU 1 und in den mit (H) bezeichneten Bereichen [des Urbanen Gebiets MU 2](#) sind in den Erdgeschossen ausschließlich gewerbliche, kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Nutzungen zulässig. Den Wohnungen zugeordnete Fahrradabstell- und Nebenräume sowie Eingangsbereiche können zugelassen werden.
12. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb von Baugrenzen und Flächen für Stellplätze zulässig. Abweichend davon dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 8 je Wohneinheit außerhalb der Baugrenzen ein Stellplatz errichtet werden. In dem Urbanen Gebiet MU 2 sowie in den mit (V) bezeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind Stellplätze unzulässig.
13. In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Tankstellen, Betriebe des Beherbergungswesens sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
14. Für Einzelhandelsbetriebe gilt:
 - 14.1. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 können Läden mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019 zugelassen werden.
 - 14.2. In den Urbanen Gebieten MU 1 mit der Bezeichnung (Y) sind nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019 zulässig.
 - 14.3. In den Urbanen Gebieten MU 1 mit der Bezeichnung (Z) und MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019 zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Getränke,
 - Drogeriewaren,
 - Kosmetik und Parfümerie,
 - Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
 - Schnittblumen sowie
 - Zeitungen und Zeitschriften.
 - 14.4. Darüber hinaus sind ausnahmsweise in den Erdgeschossen der Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 1 mit der Bezeichnung (Z) und MU 2 Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019 zulässig, wenn von ihnen keine schädlichen

Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen:

- Bücher / Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung und Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Hausrat und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Fahrräder inkl. Zubehör und Sport- und Campingbedarf
- Zoologischer Bedarf
- Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software / Optik- und Fotoartikel / Uhren und Schmuck

14.5. In den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

14.6. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen (Werksverkauf).

15. In den Gewerbegebieten sind Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, I Nr. 340 S. 1) unzulässig.

16. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegungsbetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

17. Die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Wegeflächen dem allgemeinen Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr zur Verfügung gestellt werden sowie die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Wegeflächen dem allgemeinen Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr zur Verfügung gestellt werden. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis auf weiteren Wegeflächen einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Wegeflächen dem allgemeinen Rad- und Kfz-Verkehr zur Verfügung gestellt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Die festgesetzten Auskragungen mit Geh- und Leitungsrechten umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, unter den Auskragungen einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu

unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

18. Innerhalb der Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen gilt:

- 18.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 7, WA 8, WA 10 und in den Urbanen Gebieten MU 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.
- 18.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und in den Urbanen Gebieten MU 3 und MU 4 sind als Nebenanlagen nur Zuwegungen, Müllstandorte und Fahrradabstellanlagen zulässig.
- 18.3. Pro Grundstück darf eine 3 m breite Grundstückszufahrt errichtet werden.

19. In den mit (A) bezeichneten Teilbereichen 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 Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) 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 Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

20. In den mit (B) bezeichneten Teilbereichen sind durch Anordnung der Baukörper oder 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. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so 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- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

21. Auf den mit (C) bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf sind lärmempfindliche Räume (z. B. Unterrichtsräume, Arbeitsräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) durch geeignete Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume ausnahmsweise nicht an den lärmabgewandten Seiten erfolgen kann,

ist in diesen Räumen ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) am Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) durch baulichen Schallschutz sicherzustellen. Für den Schulhof ist zu gewährleisten, dass durch geeignete Anordnung der Baukörper, Schallschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen ein Pegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

22. In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) gemäß DIN 45691 für die im Plan dargestellten Teilflächen weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten. Die DIN 45691 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

Emissionskontingente Tag/Nacht für die Teilflächen des Bebauungsplans:

Teilflächen	L(EK), Tag	L(EK), Nacht
(D)	58	44
(E)	65	50
(F)	60	44
(G)	58	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006.

23. Für die innerhalb des im Plan dargestellten Richtungssektor A liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen auf $L(EK) + L(EK, \text{zus})$ erhöht werden. Die Zusatzkontingente $L(EK, \text{zus})$ sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt. Die DIN 45691 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

Zusatzkontingente für Richtungssektoren:

Sektor	Anfang (Winkel in Grad)	Ende (Winkel in Grad)	L(EK, zus), Tag in dB(A)	L(EK, zus), Nacht in dB(A)
A	295	70	0	5

Der Referenzpunkt hat die Koordinaten X = 553550; Y = 5925200 im Koordinatensystem UTM ETRS 89, Lagestatus 310, ohne führende 32.

24. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nördlich der Parkanlage ‚Blau-Grünes Band‘ ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Urbane Gebiete nach BauNVO) oder Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
25. In den Allgemeinen Wohngebieten ~~WA 2, WA 3 und WA 5~~ ~~WA 1 bis WA 5, WA 7, WA 9 und WA 10~~, der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ~~„Kita 1“ (westlich Rethenbek) und Schule~~ „Bildung, soziale und sportliche Zwecke“, und den Urbanen Gebieten MU1 bis MU 4 gilt:
- 25.1. Neu zu errichtende Gebäude sind für Beheizung und Warmwasserversorgung an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen.
- 25.2. Die im Wärmenetz verteilte Wärme muss aus erneuerbaren Energien oder nachweislich unvermeidbarer Abwärme stammen.

- 25.3. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn der berechnete Jahres-Wärmebedarf für die Beheizung des Gebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728) den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
- 25.4. 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. 25.1 anzuschließen ist.
- 25.5. 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.
- 25.6. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung können zugelassen werden bei Nichtwohngebäuden in Gebäudenutzungszone, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser höchstens 2,6 kWh/(m²*a) beträgt.
26. In den Gewerbegebieten, den Urbanen Gebieten, den Gemeinbedarfsflächen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Dächer ~~als Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auszubilden und~~ auf mindestens 70 vom Hundert der Bruttodachfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. In den Gewerbegebieten, den Urbanen Gebieten, den Gemeinbedarfsflächen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind auf den Gebäudedächern Solaranlagen und Dachbegrünung miteinander zu kombinieren. ~~Alle Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten, deren Kollektorfläche mindestens 30 vom Hundert der Bruttodachfläche beträgt.~~
27. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie in den Urbanen Gebieten ist für je angefangene 150 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die natürliche Entwicklung der Bäume hemmende und den artspezifischen Habitus verändernde, verhindernde und zerstörende Schnittmaßnahmen sind unzulässig.
28. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die natürliche Entwicklung der Bäume hemmende und den artspezifischen Habitus verändernde, verhindernde und zerstörende Schnittmaßnahmen sind unzulässig.
29. In den Allgemeinen Wohngebieten muss der Anteil der zu begrünenden unbebauten Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert betragen. Ausgenommen davon ist das WA 3 mit der Bezeichnung (W).
30. Im Urbanen Gebiet MU 1 muss der Anteil der zu begrünenden unbebauten Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert, in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3 und MU 4 muss der Anteil der zu begrünenden unbebauten Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 25 vom Hundert betragen. Diese Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu

bepflanzen. Hierauf können die Flächenanteile mit festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten angerechnet werden.

31. In den Gewerbegebieten muss der Anteil der zu begrünenden unbebauten Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert betragen. Diese Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei können die Flächenanteile mit festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten angerechnet werden.
32. Für die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote gelten die folgenden Vorschriften:
 - 32.1. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
 - 32.2. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen, zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
 - 32.3. Die an der Landesgrenze gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als zweireihige, heimische Baum-Strauchhecken mit einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen. Es sind 10 vom Hundert (v. H.) Bäume und 90 vom Hundert (v. H.) als Sträucher zu pflanzen.
 - 32.4. Die in den Gewerbegebieten gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als 6 m breite, gestufte Gehölzstreifen anzulegen. Für je 2 m² ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Es sind 20 vom Hundert (v. H.) Bäume und 80 vom Hundert (v. H.) als Sträucher zu pflanzen.
 - 32.5. Die in naturnahen Parkanlagen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind als mehrstufig aufgebaute Gehölzbestände mit Waldcharakter zu erhalten und zu entwickeln.
33. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
34. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig. Die Baumscheiben festgesetzter Bäume sind unversiegelt zu erhalten.
35. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von geschlossenen und offenen Kleingärten, Carports sowie Nebengebäuden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend dauerhaft extensiv zu begrünen.
36. In den Gewerbegebieten sind geschlossene Fassadenabschnitte von mehr als 5 m Breite mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 0,5 m² Größe, eine Pflanzgrube mit mind. 0,5 m Tiefe und durchwurzelbares

Bodenvolumen von mind. 1 m³ Volumen zu berücksichtigen. Die Anordnung der Pflanzung kann dabei, begründet durch ein gestalterisches Konzept, unregelmäßig erfolgen.

37. In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen ausschließlich heimische Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zu zulässig. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen. Einfriedungen sind generell unzulässig, wenn ein Abstand von 2,5 m zwischen der Außenfassade und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (1) belegten Flächen unterschritten wird.
38. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind von den öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen abzuschirmen und mit heimischen Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken in einer Höhe von 1,5 m und einer Mindestbreite von 0,8 m einzugrünen.
39. Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gilt:
- 39.1. Abgrenzungen zu den öffentlichen Flächen sind als heimische Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,2 m anzulegen.
 - 39.2. Die Grundfläche für eine Parzelle ist auf maximal 220 m² zu beschränken.
 - 39.3. Je Parzelle ist ein Laube mit einer maximalen Grundfläche von 16 m² zulässig.
40. Für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
- 40.1. Die mit  bezeichneten Flächen sind als Feldhecken aus standortgerechten und heimischen Arten dauerhaft zu erhalten.
 - 40.2. Die mit  bezeichneten Flächen sind als Feldgehölz aus standortgerechten und heimischen Arten dauerhaft zu erhalten.
 - 40.3. Die als Feuchtgebüsch  bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist die Vernässung zu fördern.
 - 40.4. Die als Kleingewässer  bezeichnete Fläche ist dauerhaft als naturnahes Gewässer zu erhalten.
 - 40.5. Die als Röhricht  bezeichnete Fläche ist naturnah zu entwickeln und zu unterhalten. Alle vier Jahre ist wechselseitig die Hälfte der Gesamtfläche nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind nicht zulässig.
 - 40.6. Die als Sumpf  bezeichnete Fläche ist naturnah als feuchte Hochstaudenflur und Seggenried zu entwickeln und zu unterhalten. Alle vier Jahre ist wechselseitig die Hälfte der Gesamtfläche nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig.
 - 40.7. Die als Gehölzbestand  bezeichnete Fläche ist als vorgezogener Waldersatz als naturnaher, lichter Bruchwald durch eine Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auf 30 vom Hundert der Fläche zu begrünen und der Eigenentwicklung zu einem standorttypischen Gehölzbestand zu überlassen. Entwässernde Maßnahmen sind nur zulässig, wenn sie der

Zweckbestimmung Bruchwald nicht entgegenstehen. Durch geeignete Maßnahmen ist die Vernässung zu fördern.

- 40.8. Die als Weidengebüsch  bezeichnete Fläche ist als naturnahes Gebüsch durch eine Initialpflanzung auf 40 vom Hundert der Fläche zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Für je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden.
- 40.9. Die mit  und ‚Biotopverbund‘ bezeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche mit einzelnen Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten und offenen Ruderalfluren anzulegen und der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. An den Flurstücksgrenzen sind mehrreihige, frei wachsende Hecken anzulegen und vorhandene Gehölze in die Neupflanzung zu integrieren.
- 40.10. In der als Feldgehölz  bezeichneten Fläche ist ein geschlossener, dichter Gehölzbestand mit 10 vom Hundert Bäume und 90 vom Hundert Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
- 40.11. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die mit  bezeichnet sind, sind 3 m breite, dichtwachsende Feldhecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine dreireihige Pflanzung im Pflanzabstand von 1 m mit heimischen Gehölzarten und mit einseitig 3 m breiten Saumstreifen anzulegen. Die Saumstreifen sind nach Herstellung durch eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung der natürlichen Eigenentwicklung mit einer Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre ab 1. August zu überlassen. Die als Feldhecke  CEF bezeichneten Flächen sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Bluthänfling, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Nachtigall und Neuntöter anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 40.12. Die mit Streuobstwiese  bezeichnete Fläche ist als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Stieglitz mit 25 Stück hochstämmigen Obstgehölzen in einem Abstand von 15 x 15 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Entwicklung der Wiesenfläche ist eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist durch eine einmalige Mahd ab dem 1. August alle 2 Jahre, jeweils auf alternierenden Teilflächen von 50 % zu pflegen. Je nach Wüchsigkeit kann in den ersten drei Jahren ein 2. Schnitt im Herbst durchgeführt werden. Das Ausbringen von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
- 40.13. Die als Feuchtgrünland  sowie die als Extensives Grünland  bezeichneten Flächen sind in ungedüngter Wiesennutzung gemäß den Bewirtschaftungsauflagen des Muster-Bewirtschaftungsvertrages der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Naturschutz und Grünplanung zu bewirtschaften. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Grabenstruktur ist zu erhalten. Drainagen sowie andere Maßnahmen, die zu einer Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind nicht zulässig. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig. Abweichungen von dieser

Festsetzung sind nur mit Zustimmung der für den Naturschutz zuständigen Behörde möglich.

40.14. Die als Extensiver Acker  bezeichneten Flächen sind für den Anbau von Winter- oder Sommergetreide oder Hackfrüchten unter Freihaltung von 4 sogenannten Feldlerchenfenstern ohne Aussaat mit je 30 m² als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Feldlerche und Wiesenschafstelze zu nutzen. Ein Maisanbau ist nicht zulässig. An den Schlagrändern sind einseitig 10 m breite Blühstreifen mit Einsaat einer mehrjährigen Blühstreifenmischung aus autochthonem Saatgut zu entwickeln. Die Blühstreifen können bei Bedarf zwischen Anfang August bis Ende März gepflegt werden. Je nach Wüchsigkeit kann ein 2. Schnitt im Herbst durchgeführt werden.

40.15. Für den Verlust von Ginstergebüsch und sonstigen Trocken- und Halbtrockenrasen in einer Gesamtgröße von 6.029 m², geschützt nach § 14 HmbBNatSchAG i. V. mit § 30 BNatSchG werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 77/38, Flur 3 der Gemarkung Kampen (tlw.) und 8/2, Flur 9 der Gemarkung Otter (tlw.) als Ausgleichsfläche in identischer Flächengröße zugeordnet.

41. Für Außenleuchten im Plangebiet gilt:

- 41.1. In den mit ‚CEF‘ gekennzeichneten Bereichen und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 2200 Kelvin zulässig.
- 41.2. Die Flutlicht-Leuchten für die Sportstätten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit maximal 4000 Kelvin zulässig. Die Lichtquellen sind bis maximal 22:00 Uhr zu betreiben.
- 41.3. Zum Schutz von wildlebenden Tierarten sind alle weiteren Außenleuchten mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin zulässig.
- 41.4. 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.

Die Vorgaben sind auch für beleuchtete Werbeanlagen anzuwenden.

42. In den Gewerbegebieten GE 1 ist eine Beleuchtung der Nordfassaden und eine Beleuchtung mit Abstrahlung bzw. Reflexion in das EU-Vogelschutzgebiet aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

43. Die festgesetzte Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Vogelschutzgraben“ ist als ein auf mindestens 3 m Breite dauerhaft wasserführendes Gewässer anzulegen und zu erhalten. Das Aufkommen von Gehölzaufwuchs an den Ufern ist durch regelmäßige Pflegedurchgänge zu unterbinden. Anschlüsse, Verbindungen zu anderen Gräben oder Unterbrechungen sind so herzustellen, dass Durchlässe durch einen ‚Schutzzaun‘ oder andere Sicherungsmaßnahmen wie z.B. stationäre Ultraschallquellen gesichert werden.

44. Die mit ‚Fischbeker Boulevard‘ und (K) bezeichneten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF) zur Anlage von quartiersnahen Nahrungshabitaten für Fledermäuse wie das Braune Langohr, die Breitflügel- und die Zwergfledermaus als Straßenbegleitgrün zu gestalten und mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen, blütenreichen Sträuchern, Staudensäumen und Wildblumenwiesen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
45. Die mit ‚Rethenbek‘ und (K) bezeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF) zur Anlage von quartiersnahen Nahrungshabitaten für Fledermäuse wie das Braune Langohr, die Breitflügel- und die Zwergfledermaus strukturreich mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen, blütenreichen Sträuchern, Staudensäumen und Wildblumenwiesen anzulegen und extensiv zu pflegen.
46. Die Südseite der mit ‚Fischbeker Teich‘ bezeichneten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
47. In der mit „Rad- und Fußweg“ bezeichneten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind an der Unterführung zur S-Bahnhaltestelle Fischbek als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme für den Wachtelkönig stationäre Ultraschallquellen zur Vergrämung von Hauskatzen einzurichten und dauerhaft zu unterhalten.
48. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, und in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist je Baufeld in die Außenfassade eines Gebäudes ein Fledermausspalkkasten mit Quartierseignung an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita 1“ ist in die Außenfassade des Gebäudes ein Fledermausspalkkasten mit Quartierseignung an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
49. In dem Gewerbegebiet GE 1 ist je Baufeld in die Außenfassade eines Gebäudes mit Nord- bis Ostausrichtung ein Turmfalken-Nistkasten an fachlich geeigneter Stelle baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
50. In den mit (I) bezeichneten Maßnahmenflächen sind sechs Fledermausrundkästen mit Quartierseignung für das Braune Langohr im vorhandenen Baumbestand an fachlich geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
51. Für vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Wachtelkönig werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 42, 98 (tlw.), 102, 106, 143, 203 und 204 der Gemarkung Fischbek sowie die Flurstücke 29 – Flur 7, 30 – Flur 7, 31 (tlw.) – Flur 7 der Gemarkung Ketzendorf, die Flurstücke 5 – Flur 7, 6 – Flur 7, 7 – Flur 7, 8 (tlw.) – Flur 7, 44 (tlw.) – Flur 7, 45 – Flur 7, 47 (tlw.) – Flur 7, 48 (tlw.) – Flur 7 der Gemarkung Övelgönne sowie die Flurstücke 22 – Flur 24 und 83 – Flur 24 der Gemarkung Buxtehude zugeordnet.

52. Für vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Feldlerche und Wiesenschafstelze werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 39 – Flur 15, 38 – Flur 15 der Gemarkung Neu Wulmstorf sowie die Flurstücke 8, 33, 35 151, 155, 189, 222, 543, 9479, 9480 der Gemarkung Fischbek, die Flurstücke ~~9 – Flur 7~~, 17 – Flur 7, 19 – Flur 7, 48 (tlw.) – Flur 7, 96 – Flur 7, 97 – Flur 7, 56 – Flur 14 der Gemarkung Övelgönne, die Flurstücke 51 – Flur 7, 55 – Flur 7, 60 – Flur 7 der Gemarkung Rübke sowie das Flurstück 180 – Flur 23 der Gemarkung Buxtehude zugeordnet.
53. Rad- und Gehwege außerhalb von Straßenverkehrsflächen, Terrassen, private ebenerdige Stellplätze sowie Feuerwehraufstellflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Alle dem Kraftfahrzeugverkehr dienenden Erschließungsflächen, öffentliche Parkstände sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
54. Für anfallendes Niederschlagswasser gilt:
- 54.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird. Die Versickerungsmulden sind standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück ist ein oberirdisches Retentionsvolumen von mindestens 23 Litern pro m² angeschlossener und befestigter Fläche herzustellen.
Das darüber hinaus auf - innerhalb der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belasteten, im WA 2 liegenden - Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer oberflächlichen Anlage zu fassen und über eine oberirdische Ableitung in die öffentliche Vorflut abzuleiten.
- 54.2. In dem mit (W) bezeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, über oberirdische, naturnah zu gestaltende Mulden oder Retentionsgründächer zu fassen und über eine oberirdische Ableitung in die öffentliche Vorflut abzuleiten. Die Mulden oder Retentionsgründächer zur Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser sind standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück ist ein oberirdisches Retentionsvolumen von mindestens 18 Litern pro m² angeschlossener und befestigter Fläche herzustellen.
- 54.3. Im Urbanen Gebiet MU 2 sowie in den mit (V) bezeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird. Die Versickerungsmulden sind standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück ist ein oberirdisches Retentionsvolumen von mindestens 23 Litern pro m² angeschlossener und befestigter Fläche herzustellen.

- 54.4. In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung [Schule „Bildung, soziale und sportliche Zwecke“](#) und den mit (X) bezeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, über oberirdische, naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer zu fassen und über eine oberirdische Ableitung in die öffentliche Vorflut abzuleiten. Die Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer sind als Vegetationsfläche anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 54.5. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Bereich südlich der Neuwulmstorfer Schulstraße (WA 4 bis WA 10, Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kita 1“, MU 3 und MU 4) ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.
- 54.6. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“, der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita / Tennisanlage“ ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kita 2“ (östlich der Planstraße „Am Moor“) und „Quartiershaus“ am Ohrsweg ist vor Ableitung in das bestehende Regensiel über oberirdische, naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer zu fassen, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.
- 54.7. In den mit (S) bezeichneten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und den mit (S) bezeichneten Urbanen Gebieten MU1 ist das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden flächenhaft oder – insoweit möglich – über Mulden-Rigolen-Elemente über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt oder genutzt wird. Die Versickerungsmulden sind standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück ist ein oberirdisches Retentionsvolumen von mindestens 54 Litern pro m² angeschlossener und befestigter Fläche herzustellen.
- 54.8. In dem mit (T) bezeichneten Gewerbegebiet GE 1 ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird, über oberirdische, naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer zu fassen und über eine oberflächliche Ableitung in die öffentliche Vorflut abzuleiten. Die Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer sind als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück ist ein oberirdisches Retentionsvolumen von mindestens 52 Litern pro m² angeschlossener und befestigter Fläche zu herzustellen.

- 54.9. In dem mit (U) bezeichneten Gewerbegebiet GE 2 und dem mit (U) bezeichneten Urbanen Gebiet MU 1 ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird, über oberirdische, naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer zu fassen und über eine oberirdische Ableitung in die öffentliche Vorflut abzuleiten. Die Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer sind als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Auf dem Grundstück ist ein oberirdisches Retentionsvolumen von mindestens 53 Litern pro m² angeschlossener und befestigter Fläche herzustellen.
55. Zum Schutz des für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiters sowie zum Schutz des vegetationsführenden Grundwasserspiegels gelten die folgenden Anforderungen:
- 55.1. Im Bereich nördlich bzw. westlich der Neuwulmstorfer Schulstraße (WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, MU 1, MU 2, GE 1, GE 2 und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung [Schule „Bildung, soziale und sportliche Zwecke“](#), „Kita 2“, „Kita/Tennisanlage, Quartiershaus“) sind Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie andere bauliche Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, unzulässig.
- 55.2. Im übrigen Bereich südlich der Neuwulmstorfer Schulstraße (WA 4 bis WA 10, MU 3, MU 4 und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita 1“) sind Keller und Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen dem prognostizierten höchsten Grundwasserstand und der Konstruktionsunterkante der Gebäude ein Mindestabstand von 1 m eingehalten wird. Hierzu ist der Grundwassergleichenplan der höchsten Grundwasserstände des hydrologischen Jahres 2018 zu berücksichtigen.

§3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 und den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 **und auf den Gemeinbedarfsflächen** sind Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad zulässig. Abweichend davon sind in den mit (L) bezeichneten Baugrenzen weitere Dachformen zulässig. **§ 2 Nr. 26 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.**
2. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise, auch über den festgesetzten Geschossen und Gebäudehöhen, zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der Umgebung bewirken. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
3. Dach- und Technikaufbauten sowie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind unzulässig.
4. Dachüberstände (Dachvorsprünge) sind unzulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten MU 2 bis MU 4 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vordächer, Vorbauten, Erker und Balkone bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Länge von bis zu 4 m und Terrassen bis zu 4 m Tiefe auf einer Länge von bis zu 4 m zulässig, sofern die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der Umgebung bewirken. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind zudem Überschreitungen der Baugrenzen durch 2,5 m tiefe und maximal 4 m lange Balkone als Ausnahme zulässig, wenn diese zur Neuwulmstorfer Schulstraße ausgerichtet sind.
6. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) ebenerdig auszuführen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die OKFFEG, die zur Neuwulmstorfer Schulstraße **und oder** zum ‚Blau-Grünen Band‘ ausgerichtet ist 0,36 m über Gelände auszuführen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die OKFFEG zur Neuwulmstorfer Schulstraße 0,36 m über Gelände auszuführen. Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die privaten Außenflächen können dem OKFFEG angeglichen werden.
7. In dem Urbanen Gebiet MU 1 und den mit (H) bezeichneten Bereichen **des Urbanen Gebiets MU 2** ist die Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses auf (OKFFOG) mindestens 4,5 m und höchstens 5,5 m über Gelände festgesetzt; maßgebend ist die Straßenhöhe. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 3 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten.

8. Für Fassaden und Dächer gilt:

- 8.1. In den mit (M) bezeichneten Teilbereichen sind die Fassaden der Gebäude in rotem bis rotbraunem Verblendmauerziegel (vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot, RAL 8004 Kupferbraun bis RAL 8016 Mahagonibraun) auszuführen.
- 8.2. In den mit (N) bezeichneten Teilbereichen sind die Fassaden der Gebäude in roten bis rotbraunen Farbtönen (vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot, RAL 8004 Kupferbraun bis RAL 8016 Mahagonibraun) auszuführen. Dabei sind mineralische Materialien aus Verblendmauerziegel, Putz oder Beton zu verwenden.
- 8.3. In den mit (O) bezeichneten Teilbereichen sind die Fassaden der Gebäude in einer Mischung aus den Farbtönen beige (vergleichbar RAL 1000 Grünbeige bis RAL 1002 Sandgelb + RAL 1013 Perlweiß bis RAL 1013 Hellelfenbein), rot (vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot), braun (vergleichbar RAL 8004 Kupferbraun bis RAL 8016 Mahagonibraun), orange (vergleichbar RAL 2000 Gelborange bis RAL 2004 Reinorange + RAL 2008 Hellrotorange bis RAL 2013 Perlorange), ocker (RAL 8000 Grünbraun bis 8003 Lehm Braun) und grau (vergleichbar RAL 7000 Fehgrau bis 7048 Perlmausgrau) auszuführen. Dabei sind mineralische Materialien aus Verblendmauerziegel, Putz oder Beton zu verwenden.
- 8.4. In den mit (P) bezeichneten Teilbereichen sind die Fassaden der Gebäude in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen (vergleichbar RAL 7010 Zeltgrau bis RAL 7048 Perlmausgrau) auszuführen.
- 8.5. In den mit (Q) bezeichneten Teilbereichen sind die zum öffentlichen Raum gerichteten Fassaden der Gebäude aus Holz oder Verblendmauerziegel auszuführen.
- 8.6. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind mit roten oder rotbraunen (vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot, RAL 8004 Kupferbraun bis RAL 8016 Mahagonibraun) nicht glänzenden Dachpfannen auszuführen.
- 8.7. Gebäude, die aus nachwachsenden Baustoffen (z.B. Holz oder Stroh) oder in monolithischer Bauweise aus anderen ökologischen Baustoffen (z.B. Lehm) hergestellt werden, können darüber hinaus diese Materialien auch in ihren Fassaden und Dächern verwenden.

Die RAL-Farbpalette ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

9. Für Werbeanlagen gilt:

- 9.1. Ausnahmsweise ist in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Naturnahe Parkanlage‘ innerhalb der Baugrenze ein beleuchtetes Hinweisschild auf das Gewerbegebiet im Norden des Plangebiet und die dort angesiedelten Betriebe mit den maximalen Abmessungen von 3 m² als Grundfläche und von 9 m als Höhe zulässig.
- 9.2. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 9.3. Werbeanlagen sind nur in Form von als Einzelbuchstaben ausgebildeten Schriftzügen mit einer Gesamthöhe von höchstens 1 m und einer Gesamtlänge von höchstens 6 m zulässig. In Ausnahmefällen sind Sonderelemente, wie zum Beispiel Firmenlogos, zulässig. Sie dürfen fassadenwirksame Architekturteile (z.B. sichtbare tragende Konstruktionsteile, fassadengliedernde Elemente, Fassadenbegrünung, Fenster- und Türelemente) nicht verdecken.

- 9.4. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses (OKFFOG) zulässig.
 - 9.5. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe unzulässig.
 - 9.6. Das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig. Großflächig ist hierbei das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 50 vom Hundert pro Schaufensterfläche.
10. Satellitenrundfunk-Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie von den zugehörigen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen nicht sichtbar sind.

§4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.