

## **Verordnung**

### **über den Bebauungsplan Rothenburgsort 16**

#### **Vom ...**

Auf Grund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) wird verordnet:

## § 1

- (1) Der Bebauungsplan Rothenburgsort 16 für den Geltungsbereich südlich der Bahngleise zwischen Billhorner Deich, Billhorner Kanalstraße, Köhnestraße, Marckmannstraße und Billhorner Röhrendamm (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 132 und 133) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Billhorner Röhrendamm – Westgrenze des Flurstücks 2723, West- und Nordgrenzen der Flurstücke 296, 295, 2720, Westgrenze des Flurstücks 2721 der Gemarkung Billwerder Ausschlag – Marckmannstraße – Westgrenze der Flurstücke 3207 und 293 der Gemarkung Billwerder Ausschlag – Billhorner Kanalstraße – West- und Nordgrenze des Flurstücks 3174, Westgrenze des Flurstücks 3176, West- und Nordgrenze des Flurstücks 3153, Nordgrenzen der Flurstücke 3180, 3179, 3129, 3131 und 3160 der Gemarkung Billwerder Ausschlag – Billhorner Deich – Billhorner Kanalstraße – Köhnestraße – Marckmannstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 3046, 3047 und 3048 der Gemarkung Billwerder Ausschlag.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
  2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2 a BauGB beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich im urbanen Gebiet „MU 2“ und in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich im urbanen Gebiet „MU 4“ sind in allen Geschossen sowie in den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 3“ im Erdgeschoss Wohnnutzungen unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten „MU 2“ und „MU 3“ sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn in dem urbanen Gebiet „MU 1“ vorher oder zeitgleich eine geschlossene Bebauung mit einer Gebäudehöhe von mindestens 25 m über Normalhöhennull (NHN) im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Breite der überbaubaren Grundstücksfläche fertig gestellt wurde.
3. Für die Gewerbegebiete gilt:
  - 3.1 In den Gewerbegebieten sind Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
  - 3.2 In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,9 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig.
  - 3.3 In den Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung

vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

3.4 In den Gewerbegebieten sind Betriebe unzulässig, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Absatz 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873, 2875), aufweisen und deren angemessene Sicherheitsabstände im Sinne des § 3 Absatz 5 c BImSchG benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Absatz 5 d BImSchG erreichen.

4. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ gilt:

4.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ dient insbesondere der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie dem Wohnen. Im Sondergebiet sind zulässig:

- klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (vgl. Sortimentsliste unter Nr. 4.2),
- Wohngebäude sowie
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,52 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen. Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im mit „(C)“ bezeichneten Bereich im Erdgeschoss zulässig. Sozialräume und erforderliche Nebenräume des Einzelhandels sind auch im 1. Obergeschoss zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (vgl. Sortimentsliste unter Nr. 4.3) sind auf maximal 10 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig.

4.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

4.3 Zentrenrelevante Randsortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör

und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.

- 4.4 Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.
5. Für die urbanen Gebiete gilt:
- 5.1 In den urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
- 5.2 In den urbanen Gebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 v. H. der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig.
- 5.3 Im urbanen Gebiet „MU 1“ ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,95 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.
- 5.4 In den urbanen Gebieten „MU 2“ und „MU 3“ ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.
- 5.5 Im urbanen Gebiet „MU 4“ ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,75 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig.
- 5.6 In den urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 4“ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Stellplätze und der Flächen für Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU 2“ und „MU 3“ sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig; ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Liefer- bzw. Lastkraftwagen bis 3,5 t innerhalb der Fläche für Stellplätze im urbanen Gebiet „MU 2“.
- 5.7 In den urbanen Gebieten sind als Feuerwehraufstellflächen dienende Nebenanlagen in den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen unzulässig.

6. In den urbanen Gebieten und im Sondergebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, verglaste Vorbauten und Erker um bis zu 2,0 m auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. An der mit „(E)“ bezeichneten Baugrenze im urbanen Gebiet „MU 3“ ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Fluchtbalkone um bis zu 2 m auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

7. Das festgesetzte Gehrecht zwischen der Marckmannstraße und der Billhorner Kanalstraße umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Das festgesetzte Leitungsrecht im urbanen Gebiet „MU 1“ umfasst die Befugnis der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden. Bauliche Vorhaben und Nutzungen, welche die Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

8. Festsetzungen zum Lärmschutz:

8.1 An den mit „(F)“ bezeichneten Baugrenzen ist die Anordnung von Schlafräumen ausgeschlossen, wenn an dem Fassadenabschnitt mit dem zugehörigen Fenster ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten wird. Ausgenommen hiervon sind Schlafräume, die zu den mit „(G)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sofern durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

8.2 In den urbanen Gebieten „MU 1“, „MU 2“ und „MU 3“ ist in Schlafräumen an den Fassadenabschnitten, an denen aufgrund von Verkehrsgeräuschen Außenbeurteilungspegel von > 54 dB(A) in der Nacht auftreten, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
- 8.3 An den mit „(H)“ bezeichneten Baugrenzen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 8.4 An den mit „(H)“ und „(J)“ bezeichneten Baugrenzen ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
- 8.5 An der mit „(K)“ bezeichneten Fassade ist die Anordnung von offenbaren Fenstern für dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume im Sinne von DIN 4109-1 in der Fassung vom Januar 2018 (Schallschutz im Hochbau, Wohnräume) ausgeschlossen. Einsichtnahme- stelle der DIN 4109-1: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt. Bezugsquelle der DIN 4109-1: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- 8.6 Im Gewerbegebiet an der Billhorner Kanalstraße sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
9. In dem urbanen Gebiet „MU 1“ ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technischen Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden) Tabelle 1, Zeile 3 (analog dem

Mischgebiet nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft. Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

10. Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind – sofern eine Bodenluftbelastung festgestellt wird, – für Neubauvorhaben passive Gassicherungsmaßnahmen (wie Kiesfilterschicht, gasdichte Leitungsdurchführungen, keine gefangenen Räume unterhalb der Sohle) gemäß den Vorgaben der zuständigen Behörde vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
11. Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Dachzugänge und technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudekante des Geschosses abgerückt realisiert werden und dürfen maximal 25 v. H. der Dachflächen bedecken. Davon abweichend sind Fahrstuhlüberfahrten an der Gebäudekante entlang der mit „(L)“ bezeichneten Baugrenze zulässig. In den mit „(M)“ bezeichneten Bereichen können Fahrstuhlüberfahrten die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten und müssen von der nächstgelegenen Gebäudekante des Geschosses mindestens 1,0 m abgerückt realisiert werden.

Die Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen maximal ein bis drei Geschosse zulässig sind, sind technische Anlagen unzulässig.

Auf den Dachflächen der eingeschossigen Gebäude ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 2 m zulässig, wenn dies aus Sicherheitsgründen für die darauf vorgesehenen Frei- und Kinderspielflächen erforderlich ist. Diese Anlagen sind in einer lichtdurchlässigen jedoch dem Vogelschutz gerecht werdenden Bauweise zu errichten. Das heißt, dass im Falle einer Verwendung von für Vögel nicht sichtbarem Material (Glas, klarsichtiger Kunststoff) dieses

mit geeigneten Markierungen mit ausreichend großen und engen Punktrastern oder (vorzugsweise senkrechten) Linien zu versehen ist, so dass es von den Vögeln als Hindernis erkennbar ist.

12. Im Plangebiet sind – mit Ausnahme des mit „(B)“ bezeichneten Bereichs im urbanen Gebiet „MU 4“ – Dächer als Flachdächer mit einer Neigung bis 15 Grad auszuführen.
13. In den urbanen Gebieten und im Sondergebiet sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
14. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens folgenden Anteilen zu begrünen:
  - Im urbanen Gebiet „MU 4“ zu mindestens 50 v. H.;
  - Im urbanen Gebiet „MU 2“ mit Ausnahme des mit (A) bezeichneten Bereichs zu mindestens 30 v. H.;
  - Im Sondergebiet, im urbanen Gebiet „MU 1“ und in den Gewerbegebieten zu mindestens 10 v. H..
15. Unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum mindestens 100 cm betragen.
16. Die Dächer von Gebäuden mit einer zulässigen Gebäudehöhe von unter 10 m über NHN sind – bezogen auf die Gebäudegrundfläche – zu mindestens 60 v. H. mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 25 cm zu versehen und zu begrünen. Von der Begrünungspflicht nach Satz 1 ausgenommen sind Gebäude in den Gewerbegebieten.
17. Die Dächer von Gebäuden mit mehr als einem Geschoss – mit Ausnahme der Gebäude im mit „(B)“ bezeichneten Bereich im urbanen Gebiet „MU 4“ (Flurstück 3046) – sowie die Dächer von Gebäuden im Gewerbegebiet nördlich der Billhorner Kanalstraße sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv mit gebietseigenen Pflanzenarten zu begrünen. Von der Begrünungspflicht nach Satz 1 ausgenommen sind Dachterrassen und Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind jedoch – bezogen auf die Gebäudegrundfläche – mindestens 40 v. H. der Dachflächen zu begrünen.

18. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 20 cm, gemessen jeweils in einem Meter Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Erschließungsfunktion dies erfordert und die Wurzelraumqualität für den Baum auf andere Weise gesichert ist.
19. Auf der Fläche für Stellplätze im Sondergebiet sind mindestens zehn Bäume und im urbanen Gebiet „MU 1“ sind insgesamt mindestens zehn Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen werden auf die nach Nummer 13 anzupflanzenden Bäume angerechnet.
20. Im Sondergebiet sind die festgesetzte Sichtschutzwand sowie fensterlose Fassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als zwei Meter beträgt, an den mit „(N)“ bezeichneten Baugrenzen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je ein Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
21. An der mit „(K)“ bezeichneten Fassade im urbanen Gebiet „MU 1“ sind als Ersatz für den möglichen Verlust von einzelnen Fledermaus-Balzquartieren vier Fledermausquartierskästen und als Ersatz für den möglichen Verlust von Brutplatzmöglichkeiten für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sechs Nisthilfen (Nisthöhlen oder Nistkästen) fachgerecht zu installieren. Die Quartierskästen und Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten.
22. Im Bereich der mit Gehrechten zu belastenden Fläche sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung dieser Fläche zulässig. Die Leuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig.
23. Für die mit „(L)“ bezeichnete Baugrenze gilt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,14 H.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.