

**Verordnung  
über den Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27**

Vom [TT. Monat JJJJ; Datum Unterzeichnung -B-]

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs *in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1)*, in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes *in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104)*, § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)*, § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes *in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27)*, § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung *vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155)*, sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3, § 4 Satz 1 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau *vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328)*, wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27 für den Geltungsbereich zwischen Bahnlinie, der Sülldorfer Landstraße sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 2020 und den Nordgrenzen der Flurstücke 2020 und 627 der Gemarkung Sülldorf (Bezirk Altona, Ortsteil 226 und 225) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 2020, Nordgrenzen der Flurstücke 627, 2594, 623, 2420, 621, 3439, 619, 3364, über das Flurstück 2793, Nordgrenzen der Flurstücke 2793, 2616, 2793, 2761, über die Flurstücke 102, 2761, 2793, 2346, 2793 der Gemarkung Sülldorf – Sülldorfer Landstraße – Westgrenze des Flurstücks 2020 der Gemarkung Sülldorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt Altona 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 der 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 Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Urbanen Gebieten sind im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 13,00 m, gemessen ab der südlichen Baulinie, Wohnnutzungen unzulässig.
2. In den Urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) sind ausgeschlossen.
4. Auf den Grundstücken Sülldorfer Landstraße 180 und 182 (Flurstücke 2594 und 2021 der Gemarkung Sülldorf) sowie dem Flurstück 623 der Gemarkung Sülldorf des Urbanen Gebiets sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Gartenbaubetriebs mit Hofverkauf allgemein zulässig, sofern durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass durch die Nutzung der Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1792), auftreten. Die Erweiterungsmöglichkeit umfasst auch die Errichtung von Gewächshäusern und Verkaufsflächen im Sortiment Pflanzen und Pflanzenbedarf. Nutzungsänderungen richten sich nach den übrigen Vorschriften dieser Verordnung.

5. Auf den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig. Auf den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen des Urbanen Gebietes ist oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse maximal ein weiteres Nichtvollgeschoss zulässig.
6. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist definiert als die Höhe des Rohfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der an der Sülldorfer Landstraße gelegenen Gebäude darf die Straßenoberkante der Sülldorfer Landstraße nicht unterschreiten und nicht um mehr als 0,5 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Straßenoberkante entlang der das Baugrundstück abschließenden tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Sülldorfer Landstraße. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe.
7. Für die abweichende Bauweise gilt:
  - 7.1. In den mit „(B)“ bezeichneten Baugebieten sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13,00 m, gemessen ab der südlichen Baulinie bzw. nördlichen Baugrenze, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.
  - 7.2. In den mit „(C)“ bezeichneten Baugebieten sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Flurstücken 2420 und 2594, 2594 und 2021, 2021 und 2500, 2499 und 627 sowie 2594 und 623 der Gemarkung Sülldorf die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13,00 m, gemessen ab der südlichen Baulinie und der westlichen beziehungsweise nördlichen Baugrenze, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zwischen den Flurstücken 627 und 2021, 2021 und 2594 sowie 627 und 2594 ist ausnahmsweise eine Grenzbebauung im Satz 1 benannten Bereich zulässig, wenn auch auf dem jeweiligen Nachbargrundstück angebaut wird. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.
  - 7.3. In dem mit „(D)“ bezeichneten Baugebiet sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13,00 m, gemessen ab der nördlichen Baugrenze, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.
  - 7.4. In dem mit „(E)“ bezeichneten Baugebiet sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13,00 m, gemessen ab der südlichen Baulinie, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten. Gebäude sind mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
8. Von der festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise aus gestalterischen Gründen, insbesondere zur vertikalen Gliederung der Fassade, bis 2,00 m zurückgetreten werden. Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse zulässige Nichtvollgeschosse (Staffelgeschoss).
9. Nichtvollgeschosse oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse sind um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, sofern die festgesetzte Bauweise an der jeweiligen Gebäudeseite eine Bebauung mit Grenzabstand vorsieht.

10. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind zugunsten der Eigentümer der Grundstücke, die über die jeweiligen Flächen erschlossen werden, zu belasten, sofern diese nicht bereits Eigentümer der betroffenen Flächen sind. Das Geh- und Fahrrecht gilt zusätzlich zugunsten der Anlieger der über die jeweiligen Flächen erschlossenen Grundstücke.
11. Auf den Flurstücken 2354, 2356, 2358, 2360 und 2363 der Gemarkung Sülldorf sind Aufschüttungen bis zur Straßenoberkante der Sülldorfer Landstraße zulässig. Die Zulässigkeit von Aufschüttungen gilt nur insoweit, wie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird.
12. Auf den überbaubaren Flächen sind technische Aufbauten nur ausnahmsweise über den festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschossen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2,5 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die maximale Höhe der technischen Aufbauten beträgt 2 m, gemessen ab der Oberkante des darunter liegenden Geschosses.
13. In den Baugebieten sind Balkone an den der Bahntrasse und der Sülldorfer Landstraße zugewandten Gebäudefassaden unzulässig.
14. Die Außenwände aller Gebäude sind in Klinker-, nicht lasierten Ziegel-, Back- oder Natursteinen auszuführen, sofern die Außenwand vom öffentlichen Straßenraum und der Bahntrasse aus sichtbar sind. Für Nichtwohngebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
15. Durch Architekturelemente ist eine vertikale und horizontale Gliederung der Fassaden vorzunehmen. In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Hausbreiten und die vorhandenen Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten.
16. In den Urbanen Gebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf den überbaubaren Flächen Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gebiet ansässig sind. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Straßenoberkante entlang der das Baugrundstück abschließenden tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie der Sülldorfer Landstraße. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe.
17. In den Urbanen Gebieten darf eine Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass für das betreffende Gebäude eine ausreichend lange lärmabgewandte Gebäudeseite vorliegt, an der die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Urbane Gebiete eingehalten werden.
18. Entlang der Bahntrasse sind die Schlafräume durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. In Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

19. Entlang der Sülldorfer Landstraße sind die Schlafräume durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung 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 diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
20. Entlang der Sülldorfer Landstraße und der Bahntrasse ist für einen Außenbereich einer Wohnung 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.
21. Gewerbliche Aufenthaltsräume sind entlang der Bahntrasse und der Sülldorfer Landstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom 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.
22. In den Urbanen Gebieten ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch bauliche und technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998 S. 503, geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 8. Juni 2017 B5)) nicht überschreitet.  
  
Die DIN 4150-2:1999-06 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
23. Auf den Flurstücken 619 und 3439 der Gemarkung Sülldorf sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen bis zu einer Höhe von 30,2 m über NHN Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig. Alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte oder Treppen zum Keller sind mindestens auf einer Höhe von 30,2 m über NHN anzuordnen. Bis zu einer Höhe von 30,2 m über NHN sind Baustoffe zu verwenden, die ein Eindringen von Wasser durch Wände verhindert.
24. Auf den Flurstücken 3361 und 3364 der Gemarkung Sülldorf sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen bis zu einer Höhe von 31,2 m über NHN Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig. Alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte oder Treppen zum Keller sind mindestens auf einer Höhe von 31,2 m über NHN anzuordnen. Bis zu einer Höhe von 31,2 m über NHN sind Baustoffe zu verwenden, die ein Eindringen von Wasser durch Wände verhindert.

25. Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende saubere Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine zeitverzögerte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle zugelassen werden. Die unter § 2 Nummer 36 dieser Verordnung festgeschriebenen zu 60 von Hundert begrünten Dachflächen sind im Falle einer Ausnahme als Retentionsdächer auszuführen.
26. Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und auf der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten, sodass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung erhalten bleibt. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
27. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig.
28. In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen und die nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Geh- und Fahrwege, Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Standplätze für Abfallbehälter und Kinderspielflächen. Die nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
29. Die Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind überwiegend zu begrünen. Erforderliche Flächen für Geh- und Fahrwege und Fahrradabstellanlagen sowie befestigte Bereiche vor Schaufenstern bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sind zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung und Begrünung der Fläche gewährleistet bleibt und wenn sie die gärtnerische Gestaltung der Fläche und das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigen.
30. In den Baugebieten sind in den Vorgärten je 50 m<sup>2</sup> ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen und zu erhalten; die übrigen nicht überbauten Flächen sind je 300 m<sup>2</sup> mit mindestens einem großkronigen und einem kleinkronigen Baum sowie je 100 m<sup>2</sup> mit mindestens zwei Sträuchern zu bepflanzen und diese zu erhalten.
31. In den Baugebieten sind für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig.
32. Im Gewerbegebiet ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
33. Für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
34. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 16 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Wurzelbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau anzulegen.

35. In den Baugebieten sind mindestens 20 von Hundert der Außenwände von Gebäuden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen zu verwenden und die Pflanzen dauerhaft zu erhalten. Je Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,4 m<sup>2</sup> mit einem mindestens 0,8 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Eine ausreichende Wasserversorgung ist zu gewährleisten.
36. In den Baugebieten sind mindestens 60 von Hundert der flachen und bis zu 20 Grad geneigten Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern arten- und strukturreich zu begrünen.
37. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
38. In den Baugebieten sind für Außenleuchten ausschließlich Leuchtmittel mit einer korrelierten Farbtemperatur kleiner als 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten und sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.
39. Gläserne Balkonbrüstungen und, sofern der verglaste Anteil einer Fassade eines Gebäudes mehr als 75 von Hundert beträgt oder die Glasscheiben größer als 6 m<sup>2</sup> sind, auch Fenster und Fassadenteile aus Glas sind in den Baugebieten durch wirksame Maßnahmen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.
40. In den Baugebieten ist je 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche mindestens ein Nistkasten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und je 1.000 m<sup>2</sup> mindestens ein Fledermauskasten an fachlich geeigneter Stelle an den Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
41. Die mit „GH“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit einheimischen großkronigen Bäumen und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
42. Die mit „R“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Röhricht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
43. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 627, 2377, 2499 und 2500 der Gemarkung Sülldorf, die nicht oder nicht vollständig auf demselben Grundstück ausgeglichen werden können, sowie der Eingriffe auf Grundstücksflächen der Straßenverkehrsfläche, denen eine Fläche mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet ist, wird die mit „Z“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 181 der Gemarkung Rissen außerhalb des Plangebietes zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den [TT. Monat JJJJ; Datum Unterzeichnung -B-].

**Das Bezirksamt Altona**