

## ENTWURF

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Billwerder 29 / Allermöhe 29 / Neuallermöhe 1

#### Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) wird verordnet:

#### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Billwerder 29 / Allermöhe 29 / Neuallermöhe 1 für den Geltungsbereich zwischen den Bahndämmen östlich des Mittleren Landwegs, am Luxweg sowie nordöstlich des Rungedamms (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 610, 611, 615) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 1473 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4497 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4858, Südostgrenze des Flurstücks 5462, über die Flurstücke 1529, 3692, Nordostgrenze des Flurstücks 3692, über das Flurstück 3692 der Gemarkung Billwerder, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7145, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7143, über die Flurstücke 7143, 7424, 7202, 5664, 5000, 7679 (Südlicher Bahngraben), Flurstücke 7678, 381 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 5345 (Rungedamm), über das Flurstück 7317, Westgrenze des Flurstücks 7317, über das Flurstück 7317, Nordgrenzen der Flurstücke 2715, 2716 und 2958, über die Flurstücke 381, 7678 (Mittlerer Landweg) der Gemarkung Allermöhe, über die Flurstücke 2315, 4831, 2329, Westgrenze des Flurstücks 1951 (Luxweg), über das Flurstück 2329, Nordostgrenzen der Flurstücke 2329, 4825, 4824, 4823, 4822, über das Flurstück 2245 der Gemarkung Billwerder.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind Wohnnutzungen zulässig, wenn die Lärmschutzwand auf den Bahnflächen vollständig hergestellt worden ist. Ausnahmsweise können innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete einzelne Wohnnutzungen vor Fertigstellung dieser Lärmschutzwand zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an allen Fassadenseiten der jeweiligen Wohnung ein Lärmpegel von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags sowie für die wohnungsbezogenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone und Terrassen) ein Lärmpegel von 65 dB(A) tags unterschritten wird. § 2 Nummer 19 ist zu beachten.
2. Im Gewerbegebiet sind Betriebe unzulässig, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) aufweisen und deren angemessene Sicherheitsabstände im Sinne des § 3 Absatz 5c BImSchG benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Absatz 5d BImSchG erreichen.
3. In dem Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig; ausnahmsweise können Verkaufsstätten für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen je Betrieb nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche beträgt und 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Maßgeblich für nicht zentrenrelevante Sortimente sind die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (Herausgeber Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg, Ausgestellte: Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Hamburg). Ausnahmen für Wohnungen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
4. Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften, Arztpraxen, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebswohnungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (Herausgeber Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung

und Umwelt, Hamburg, Auslegestelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Hamburg) zu entnehmen.

5. Innerhalb der Umgrenzung der derzeit zu Bahnzwecken gewidmeten Fläche, die derzeit als Eisenbahnbetriebsanlage dem Fachplanungsrecht unterliegt, gelten nach Freistellung der Flächen gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I 2017 S. 2808, 2831, 2018 S. 472) die festgesetzten Folgenutzungen Sondergebiet „Nahversorgung“, Sondergebiet „Kultur“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche und Parkplatz“.
6. Im Sondergebiet „Kultur“ sind Einrichtungen für kulturelle, kirchliche, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie in untergeordnetem Umfang Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
8. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“, „WA3“ und „WA4“ sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker und Zugangstrep-pen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. In den all-gemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen mit ihren Über-dachungen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
9. In den allgemeinen Wohngebieten „WA5“ und „WA6“ beträgt die Mindestgröße für Baugrund-stücke von Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup> und von Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>.
10. In den allgemeinen Wohngebieten „WA5“, „WA6“ und „WA7“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
11. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF1“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, jeweils einen nicht allgemein zugänglichen Geh- und Fahrweg zur Bewirtschaftung der angrenzenden Entwässerungsgräben herzustellen und zu unterhalten.
12. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, je-weils einen allgemein zugänglichen Gehweg herzustellen und zu unterhalten.
13. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunterneh-men, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
14. Im Gewerbegebiet und in den mit „WA1“, „WA2“ und „WA3“ bezeichneten allgemeinen Wohn-gebieten sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad zulässig.
15. Im Gewerbegebiet sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen Ne-benanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten sowie Zäune, Mauern und Hecken von mehr als 80 cm Höhe über dem Gehweg nicht zulässig.
16. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen unzulässig mit Ausnahme von Werbeanlagen für Be-triebe, deren Stätte der Leistung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets liegt. Werbean-lagen dürfen die Höhen der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
17. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissions-kontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, 10722 Berlin, Auslegestelle: TU Hamburg Universitätsbibliothek/ Hochschule für An-gewandte Wissenschaften Hamburg, Fachbibliothek TWI) nicht überschreiten.

Teilfläche	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
TF1	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF2	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	42 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF3	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	43 dB(A)/m <sup>2</sup>

Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum in dB(A), Emissionshöhe 1 m

Für die innerhalb des vom gekennzeichneten Bezugspunkt ausgehenden Richtungssektors liegenden Immissionsorte (Richtungssektor West 200° bis 310°) erhöhen sich die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  im Gewerbegebiet um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ für TF1 tags/nachts	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ für TF2 tags/nachts	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ für TF3 tags/nachts
West (Bezugspunkt 574.615,89; 5.927.896,51; 200° / 310°)	5/5 dB(A)/m <sup>2</sup>	5/8 dB(A)/m <sup>2</sup>	5/7 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor West  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$  zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

18. Von der festgesetzten Lage und Schutzwandhöhe der Lärmschutzwand auf den Bahnflächen können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass der Schutzzweck des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
19. In den allgemeinen Wohngebieten 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 Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Seiten 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. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
20. Innerhalb des Sondergebiets „Nahversorgung“ sind Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
21. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sind Dauerkleingärten zulässig, wenn die Lärmschutzwand auf den Bahnanlagen hergestellt worden ist.
22. Innerhalb der mit „(E)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete 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 4 (Allgemeine Wohngebiete 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 (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

23. Im Gewerbegebiet, in den Sondergebieten sowie in den mit „WA4“, „WA5“, „WA6“ und „WA7“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser über offene Gräben abzuleiten.
24. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und der Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
25. In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
26. Die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als heckenartiger Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
27. Im Gewerbegebiet sind 10 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf ebenerdigen PKW-Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
28. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und mindestens 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen.
29. In den Baugebieten sind die Flachdächer der obersten Geschosse und die Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad von Gebäuden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 30 v.H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie die für deren Wartung notwendigen Flächen.
30. Die mit „M1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Fließgewässer mit Verlandungszonen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
31. Die mit „M2“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sumpfwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
32. Die mit „M3“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach Maßgabe von § 2 Nummern 33 und 34 als Trockenlebensräume zu entwickeln und dauerhaft offen zu erhalten.
33. Für den Verlust von halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte mit Anteilen von sonstigem Trockenrasen, geschützt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Reptilienart Zauneidechse werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets und der Erweiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg 5.380 m<sup>2</sup> der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche zugeordnet.
34. Für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützte Reptilienart Zauneidechse werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen der Fläche für oberirdische Bahnanlagen 5.620 m<sup>2</sup> der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie

1.080 m<sup>2</sup> des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 2315 der Gemarkung Billwerder als Ausgleichsfläche zugeordnet.

35. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Gehölze und das Schutzgut Boden werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des Sondergebiets „Nahversorgung“ 2.820 m<sup>2</sup>, der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche und Parkplatz“ 620 m<sup>2</sup> sowie der Erweiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg 2.460 m<sup>2</sup> des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 7781 der Gemarkung Bergedorf zugeordnet.
36. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden den mit „Z“ bezeichneten Flächen des mit „WA5“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets 1.760 m<sup>2</sup>, des mit „WA7“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets 1.030 m<sup>2</sup>, dem Wendeplatz der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Luxweg 1.120 m<sup>2</sup>, der Erweiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Mittlerer Landweg 930 m<sup>2</sup> sowie der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 1.615 m<sup>2</sup> der mit „M3“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
37. In den Baugebieten sind Außenleuchten nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.
38. Die Lärmschutzwand ist auf 40 v.H. je 5 m Länge mit Öffnungen von 5 bis 10 cm Höhe - gemessen ab Bodenoberkante - auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten sind.
39. In den Sondergebieten sind in den Bäumen oder an den Gebäuden mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
40. In den mit „WA5“, „WA6“ und „WA7“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind an den Gebäuden je Flurstück mindestens zwei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
41. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begründenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
42. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
43. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.