

Bebauungsplan Altona-Nord 26

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet "Parkverträgliche Nutzungen"
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 4,05 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 4.100 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. VI-VIII Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. (V) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. GH 48 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- LH mind. 4 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrechten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung (siehe Nebenzeichnungen)
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2 und Nebenzeichnungen)
- Derzeit zu Bahnbetriebszwecken genutzte Fläche. Die Festsetzung tritt mit der Freistellung vom Fachplanungsvorbehalt in Kraft.
- Gehwegüberfahrten nicht zugelassen

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlagen
- Fläche mit bahnräumlicher Widmung (mit Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar)
- Denkmalschutz, Ensemble
- Denkmalschutz, Einzelanlage

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Straßenhöhe bezogen auf NN

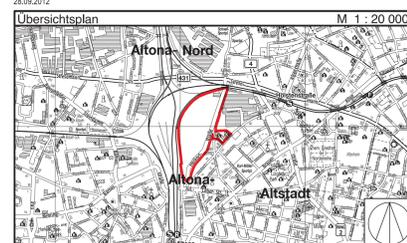
Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Hinweise

Maßgebend ist die Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 23.05.2012



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

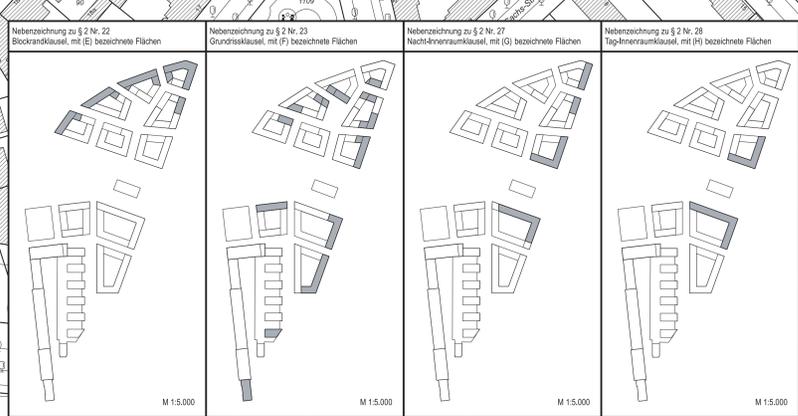
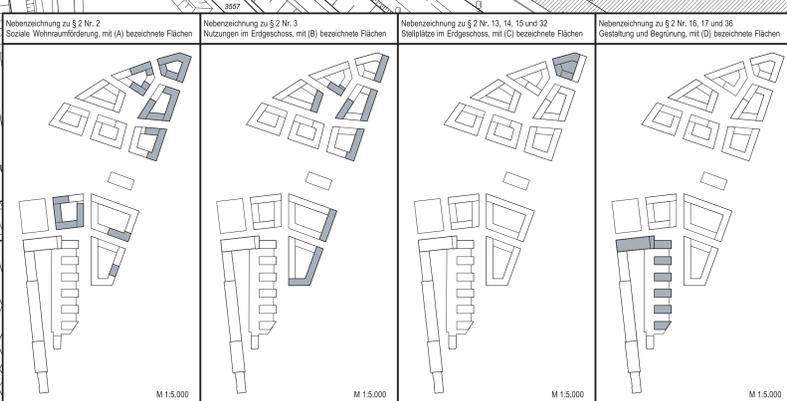
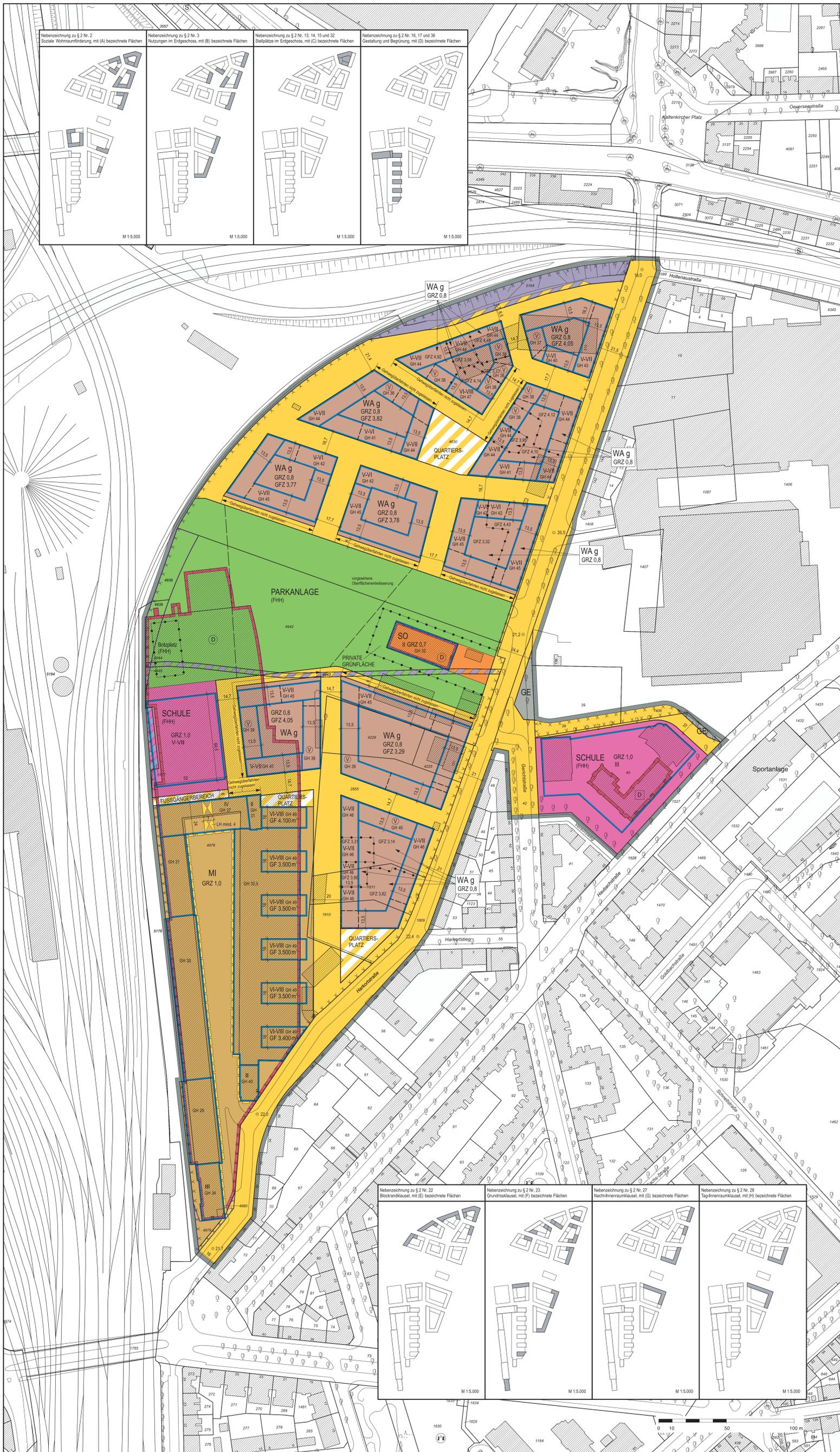
**Bebauungsplan
Altona-Nord 26**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 210

Reproduktion: FH1 - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2014



Verordnung

über den Bebauungsplan Altona-Nord 26

Vom 23. September 2014

(HmbGVBl. S. 423)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Altona-Nord 26 für den Bereich westlich Harkortstraße und Theodor-Haubach-Schule (Bezirk Altona, Ortsteil 210) wird festgelegt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 4979, 4978, 5177, 4945, 4944, 4839 und 4838, Nordwestgrenze des Flurstücks 4630, über die Flurstücke 5164 und 1809, Ostgrenze des Flurstücks 1809 (Harkortstraße) der Gemarkung Ottensen – über die Flurstücke 1408 und 1406, Ostgrenze des Flurstücks 42 (Gerichtstraße), über die Flurstücke 39 und 1406, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 40, über das Flurstück 42 (Gerichtstraße), West- und Südgrenze des Flurstücks 42 (Gerichtstraße) der Gemarkung Altona-Nordwest – Ostgrenze des Flurstücks 1809 (Harkortstraße), über das Flurstück 1809 (Harkortstraße) der Gemarkung Ottensen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
3. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind in den Erdgeschoss nur Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), sowie Büros und Räume für freie Berufe zulässig. Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 3 BauNVO sowie Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Zentrenrelevante Sortimente sind (gemäß Leitlinien für den Einzelhandel):
 - Parfümerien,
 - Textilien, Bekleidung,
 - Schuhe, Lederwaren,
 - Uhren, Schmuck,
 - Foto, Optik,
 - Spielwaren, Sportartikel,
 - Bücher, Papier- und Schreibwaren,
 - Kunstgewerbe, Geschenkartikel,
 - Unterhaltungselektronikartikel (sogenannte braune Ware),
 - Haushaltslektroartikel, Bild- und Tonträger, Kommunikationselektronik (sogenannte weiße Ware),
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
 - Fahrräder.
6. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkverträgliche Nutzungen“ sind nur Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In den Obergeschossen sind zusätzlich Büros und Räume für freie Berufe zulässig.
7. Die festgesetzten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet, Grünfläche sowie Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 4943, die festgesetzte Nutzung als Grünfläche auf dem Flurstück 4944, die festgesetzte Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf auf dem Flurstück 5177 und die festgesetzte Nutzung als Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 5164 der Gemarkung Ottensen, die derzeit als Eisenbahnbetriebsanlagen dem Fachplanungsrecht unterliegen, sind bis zur Freistellung der Flächen nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3200, 3209), unzulässig.
8. In den allgemeinen Wohngebieten ist für Anlagen zur Kinderbetreuung eine Überschreitung der rückwärtigen, zum Innenhof gerichteten Baugrenzen im Erdgeschoss um 2 m zulässig.
9. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 1,5 m sowie eine Überschreitung durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken. In den an der Harkortstraße gelegenen allgemeinen Wohngebieten südlich der Parkanlage können die rückwärtigen, zum Innenhof gerichteten Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise um weitere 0,5 m überschritten werden. Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche und der mit Gehrechten zu belastenden Flächen ist nur oberhalb einer lichten Höhe von 4 m zulässig.
10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und der zulässigen Geschossflächenzahl sind Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
11. In den fünfgeschossigen und den fünf- bis sechsgeschossigen Teilen der allgemeinen Wohngebiete können eine Überschreitung um ein weiteres Vollgeschoss sowie eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.
12. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise, auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist ausnahmsweise ein ebenerdiges Garagengeschoss zulässig, wenn dadurch die gesamte Fläche des mit „(C)“ bezeichneten Bereichs der allgemeinen Wohngebiete einschließlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anspruch genommen wird.
14. Tiefgaragen sowie ein Garagengeschoss in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für sie kann die jeweils festgesetzte Grundstücksfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Für ein Garagengeschoss in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete kann die Geschossflächenzahl von 4,05 bis zu einer Geschossflächenzahl von 4,79 überschritten werden. Das Garagengeschoss wird auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet. Für das Garagengeschoss ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m zusätzlich zu der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf Grundlage von Nummer 11 zulässig.
15. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 4,5 m und höchstens 5,5 m über Gelände festgesetzt; maßgebend ist die Straßenhöhe. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie errichtet werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) 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 Außenfassaden einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für den mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete, wenn dort ein Garagengeschoss errichtet wird.
16. In den allgemeinen Wohngebieten und in den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebiets sind zu den Straßenverkehrsflächen gerichtete Fassaden von Gebäuden als Ziegelfassaden in den Farben rot bis rotbunt oder in hellen Materialien auszuführen. Für Teile der Fassaden können auch dunklere Farben zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck einer rot bis rotbunten Ziegelfassade oder einer Fassade erhalten bleibt.

17. In den allgemeinen Wohngebieten und den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebiets sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
18. Werbeanlagen größer 2 m² und Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und das Ortsbild dürfen nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
19. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Geh- und Radwege anzulegen. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für die Anfahrbarkeit des vorgesehenen Durchgangs mit Gehrecht zur Schule eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.
20. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
21. Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten gilt für die zu den Bahnanlagen nördlich der öffentlichen Grünfläche und die zur Harkortstraße gerichteten Gebäudeseiten: Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten (West- und Nordseite im Mischgebiet, Innenhof in den allgemeinen Wohngebieten) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneter Bauteile 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.
22. Auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Innenhof) zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
23. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten gilt: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite (West- und Nordseite im Mischgebiet, Innenhof in den allgemeinen Wohngebieten) 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. Für die Räume an den lärmzugewandten 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.
24. In den allgemeinen Wohngebieten nördlich der öffentlichen Grünfläche sind die jeweiligen Baublöcke zusammenhängend zu errichten. Davon kann abgesehen werden, wenn der jeweilige Baublock durch Lärmschutzwände in der Höhe der jeweils festgesetzten Mindestgeschossigkeit geschlossen wird.
25. In den allgemeinen Wohngebieten – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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.
26. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind lärmempfindliche Räume (zum Beispiel 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 (6.00 Uhr bis 22.00 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.
27. In den mit „(G)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
28. In den mit „(H)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind einseitig zur öffentlichen Grünfläche oder zur Harkortstraße ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An diesen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.
29. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet 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 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth-Verlag GmbH, Berlin.
30. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 30.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 v. H. des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.
 - 30.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 30.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
 - 30.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 30.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
31. In der privaten Grünfläche ist die Anlage von befestigten Flächen für Zuwegungen, ebenerdige Terrassen und Spielflächen auf einem Anteil von höchstens 50 v. H. zulässig. Einfriedigungen sind in der privaten Grünfläche unzulässig, ausgenommen notwendige Einfriedigungen von Spielflächen für Kleinkinder.
32. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete und das Dach des Garagengeschosses in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen. Tiefgaragen sowie das Garagengeschoss in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind in den zu begründenden Bereichen mit einem mindestens 80 cm tiefen durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sowie auf dem Garagengeschoss in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich der allgemeinen Wohngebiete muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
33. Je 300 m² der zu begründenden Bereiche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Auf der nicht überbauten Fläche des Sondergebiets sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
34. In den allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
35. Für die Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
36. In den allgemeinen Wohngebieten und den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebiets sind die Dachflächen zu mindestens 50 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
37. Als Ersatz für verlorengehende Brutstätten und zur Sicherung zehner Mauerseglerarten, fünf Haussperlingskolonien, drei sogenannte Falbhöhlen für den Hausrotschwanz, fünf Fledermaus-Fassadenquartiere und fünf Nisthilfen für solitär lebende Hautflügler an geeigneten Standorten angebracht werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.