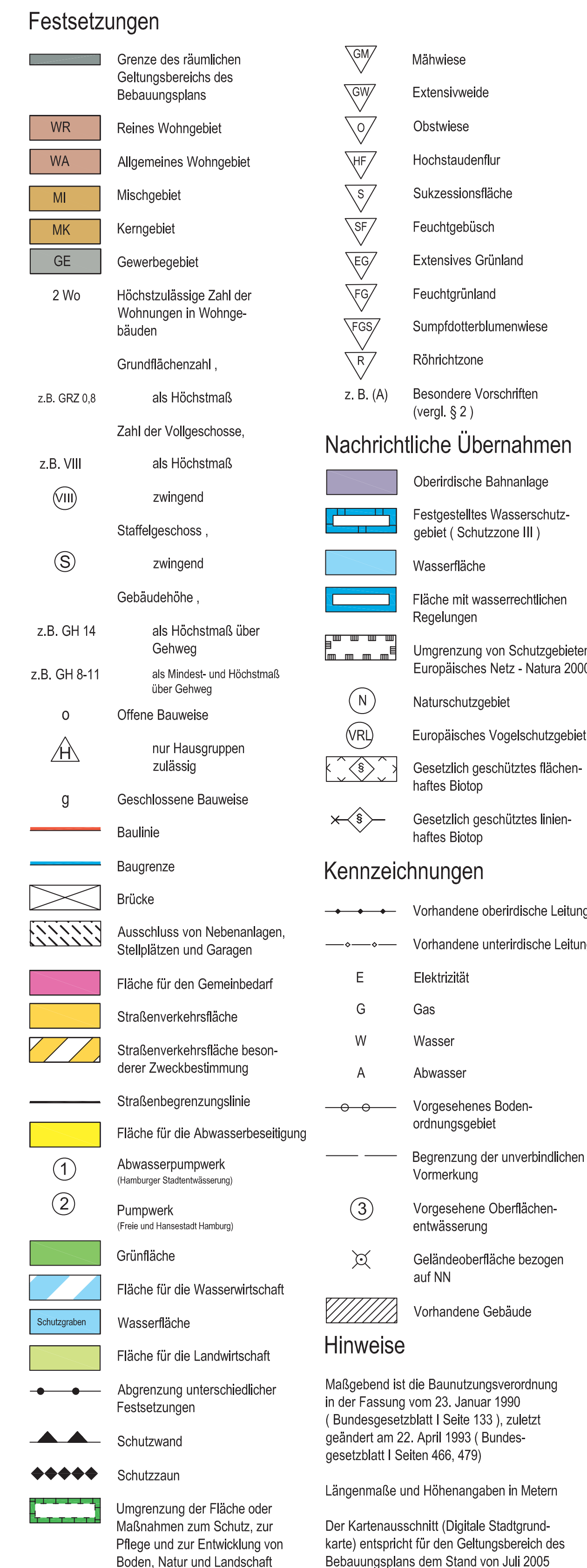




Verordnung

über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65

Vom 9. Mai 2006

(HmbGVBl. S. 218)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 21. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 1 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplandienstleistungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1990 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), und § 4 der Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 235), wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 für den Geltungsbereich nördlich der Bahnanlagen zwischen Guterweg und der Straße Im Neugraber Dorf (Runk Harburg-Ortsteil 716) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 6484 (Guterweg), Südgrenzen der Flurstücke 6116 (Am Aschenland) und 7745, über das Flurstück 6649, Westgrenze des Flurstücks 6649, über das Flurstück 6115, Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 5083, über das Flurstück 450, West- und Nordgrenze des Flurstücks 441, Nordgrenzen der Flurstücke 442 bis 447, 6114, 481 bis 485 und 6582, über das Flurstück 439, Nordgrenze des Flurstücks 439, Westgrenze des Flurstücks 425, über das Flurstück 425, Nordgrenze des Flurstücks 484, über das Flurstück 7101, West- und Nordgrenze des Flurstücks 6987, Nordgrenzen der Flurstücke 6989, 6933, 6991, 6993, 6995, 6997, 6999, 5403 und 7903, Ostgrenze des Flurstücks 7003, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 701, Ostgrenze des Flurstücks 700, über das Flurstück 739 (Im Neugraber Dorf), Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2742, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4420, Ostgrenze des Flurstücks 739, Südgrenzen der Flurstücke 739 und 700, über das Flurstück 769, Ostgrenze des Flurstücks 7095, über das Flurstück 1147, Ost-, Nord-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7128, Nordgrenze des Flurstücks 7201 (Ofterheide), über das Flurstück 7201, Ostgrenzen der Flurstücke 648 und 7171 der Gemarkung Fischbek – Neuwiesenthaler Straße – Süderelbbogen über das Flurstück 6554 (Güterweg), Südgrenzen der Flurstücke 6554 bis 6556 (Güterweg), Westgrenze der Flurstücke 6556, Südgrenze des Flurstücks 6376, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7723 (Am Aschenland), Südgrenzen der Flurstücke 6378, 724, 6368, 6363, 6360 und 6357, über das Flurstück 6404 (Guterweg) der Gemarkung Fischbek.

(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:

- Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Baukreisamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrücke beim Baukreisamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensrechte eingetragene 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 Vermögensrechte eingetragene sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeschadet und

- eine nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beschriebene Mängel des Abwägungsverzeichnisses

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Baukreisamt unter Darlegung der die Verletzung begründenden Sachverhalte geltend gemacht worden sind.

§2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

- Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruschbelastende Betriebe sowie Tankstellen, Fabrikatterreinen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. Außerdem sind Handels- und Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Bussen, Möbeln, Teppichen und sonstigen Dacheinbauelementen, Arbeits- einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Ras- und Gartbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
- Im Kerngebiet und Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert am 22. April 1995 (BGBl. I S. 466, 470), Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebietes

werden ausgeschlossen. Das Wohnen ist nur auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur im Erdgeschoss Läden mit jeweils einer Geschosfläche von maximal 400 m² zulässig.

5. Reduzierte Verlingerung der StraÙe Süderelbbogen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundristergestaltung in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie entlang der Bahnanlagen in den Kern- und Mischgebieten die Aufenthaltsräume den umhergehenden Gebäudeseiten zuzuwenden. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den larmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmreduzier durch bauliche Maßnahmen an den Aufenthalten, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

6. Tiefgaragen und Kellergeschosse sind unzulässig.

7. Für die Erschließung der reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen sind nach weiten örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage benimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

8. Im Bereich der festgesetzten Flächen für den Anschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Gärten können Grundstückszufahrten zugelassen werden.

9. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist zu begründen.

10. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begründen.

11. Auf notwendigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

12. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohn-, Misch- und Kerngebieten, Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugewiesen. Ausgenommen von der Zuweisung sind das bestehende P+R-Gebäude südlich der Straße Achterweg auf den Flurstücken 6566, 7726 und 7727, der Gebäudetransport des Eisenbahnteilwerks auf dem Flurstück 6571 sowie der Gebäudetransport auf dem Flurstück 6515 (östlich der Straße Am Aschenland, Außerdem sind von der Zuweisung die bestehenden Flächen für die Straßen Süderelbbogen, Neuwiesenthaler Straße, Güterweg, Achterweg, Am Aschenland und Guterweg ausgenommen.

13. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den in Nummer 12 aufgeführten Flächen darüber hinaus die außerhalb des Bebauungsplanbereichs liegenden Flurstücke 198, 199, 200, 201, 479, 497, 691 (Teifläche), 902, 905, 1233 (Teifläche), 1234 (Teifläche), 1235 (teilweise) und 1318 der Gemarkung Gut Moor zugeordnet.

14. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 53 vom Hundert (0,53 H) den Wohn-, Misch- und Kerngebieten, zu 18 v H den Straßenverkehrsflächen, zu 13 v H den Gemeinbedarfsflächen, zu 10 v H den Grünflächen und zu 6 v H den Flächen für die Wasserversorgung zugewiesen.

15. Die Neubebauung ist an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärme anzuschließen.

§3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Für die Wohngebiete sowie die Gemeinbedarfsflächen gilt:

1.1 Im Bereich der zugeordnet festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden mit roten oder blauen Ziegelflächen zu verbinden, andere Baustoffe – wie Holz, Stahl und Glas – sind zulässig, wenn sie innerhalb der jeweils abgegrenzten Abschnitte vorherrschend bleiben. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben. Kellerterrassen und Gärten sind dem Hauptgebäude in Material und Farbgebung gestalterisch anzupassen.

1.2 Außenwand der in Nummer 1.1 genannten Bereiche sind die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden mit roten bis blauen Ziegelflächen zu verbinden oder als Parkhäuser in hellen Farben auszuführen. Für einzelne Architekturdetails können andere Baustoffe – wie Holz, Stahl und Glas – zugelassen werden, wenn Putz- oder Verklebmauerwerk vorherrschend bleibt.

1.3 Für die Dacheindeckung von über 25 Grad geneigten Dächern der Hauptgebäude sind bei einer Verwendung von Dachziegeln nur rote oder anthrazitfarbene Materialien ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig.

1.4 Als Einfriedigungen zum öffentlichen Grund und zur freien Landschaft sind Mauern, Hecken mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden.

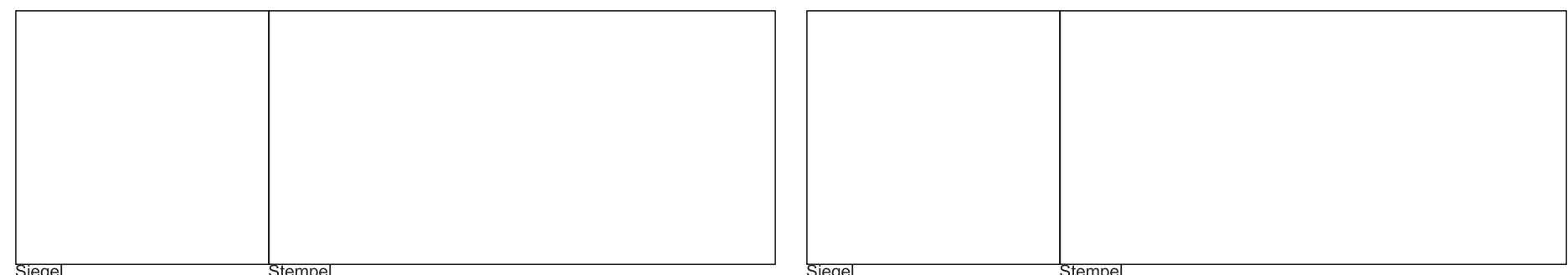
2. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten können Übersetzungen der Baugruben durch Treppenaufbauten, Erker, Loggien, Balkone und Stiehschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden.

3. In den Gewerbe- und Mischgebieten und Großverkefäden sowie Werkanlagen oberhalb der Gebäudemassen unzulässig. Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhe auf die benachbarten Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen einwirken, sind unzulässig.

4. Zugewand festgesetzte Stoffgeschosse sind an der Süd- und Nordseite der Gebäude sowie an den freistehenden Gebäuden jeweils mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

§4

Für den Planbereich werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Grünordnungsplan Neugraben - Fischbek 65

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Grünordnungsplans
- Grünland
- Extensives Grünland
- Mähwiese
- Extensivweide
- Obstwiese
- Feuchtgrünland
- Sumpfdotterblumenwiese
- Hochstaudenflur
- Sukzessionsfläche
- Feuchtgebüsch
- Röhrichtzone
- Erhaltungsgebot für Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fuß- und Radwanderweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

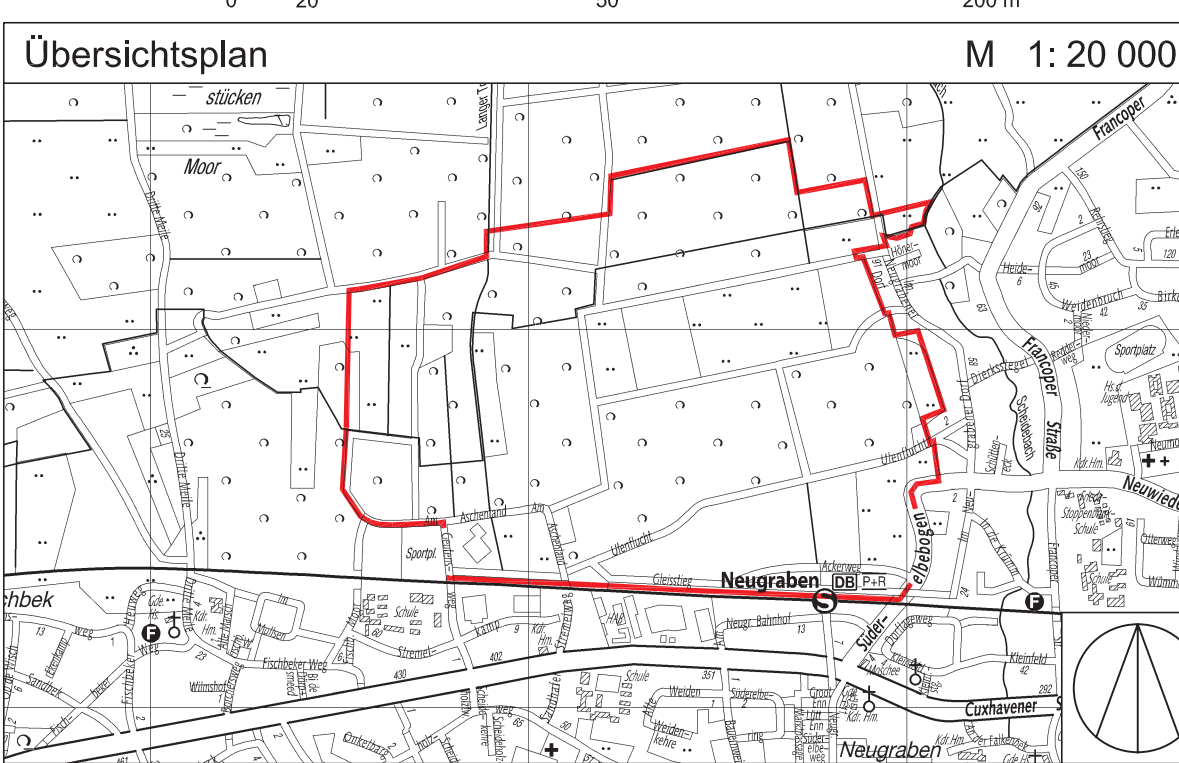
- WR/WA Reines / Allgemeines Wohngebiet
- Mi/MK Misch- / Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VII/II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß / zwingend
- Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Gehweg als Mindest- und Höchstmaß
- o / g Offene / Geschlossene Bauweise nur Hausgruppen zulässig / Staffelgeschoss, zwingend
- Baugrenze / Baulinie
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abwasserpumpwerk (Hamburger Stadtenwässerung)
- Pumpwerk (Freie und Hansestadt Hamburg)
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schutzwand
- Schutzzaun
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Oberirdische Bahnanlage
- Wasserfläche
- Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- flächenhaftes Biotop
- linienhaftes Biotop
- Umgrenzung Europäisches Netz Natura 2000 und Naturschutzgebiet
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

Kennzeichnungen

- Maßnahmenfläche zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch im S-Plan Neugraben-Fischbek 65 festgesetzte Vorhaben
- 1-m-Grundwasserflurabstandslinie (Einstellung der Grundwasserflurabstände und aufhebungsbedingter Grundwasseranlag)
- Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- Vorhandene unterirdische Leitung (Gas, Wasser, Abwasser)
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unveränderlichen Vormerkung
- Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans dem Stand von Juli 2005. Längengrade und Höhenangaben in Metern. Städtebauliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65.



über den Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65

Vom 9. Mai 2006

(HmbGVBl. S. 220)

Auf Grund von § 6 Absätze 2 und 4 sowie § 7 Absätze 1 und 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), wird verordnet:

§1

(1) Der Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65 für den Geltungsbereich nördlich der Bahnanlagen und zwischen Geutensweg und der Straße Im Neugrabener Dorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 6404 (Geutensweg), Südgrenzen der Flurstücke 6116 (Am Aschenland) und 7745, über das Flurstück 6649, Westgrenze des Flurstücks 6649, über das Flurstück 6115, Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 5083, über das Flurstück 450, West- und Nordgrenze des Flurstücks 441, Nordgrenzen der Flurstücke 442 bis 447, 6114, 481 bis 485 und 6582, über das Flurstück 439, Nordgrenze des Flurstücks 439, Westgrenze des Flurstücks 425, über das Flurstück 425, Nordgrenze des Flurstücks 488, über das Flurstück 7101, West- und Nordgrenze des Flurstücks 6987, Nordgrenzen der Flurstücke 6989, 6933, 6991, 6993, 6995, 6997, 6999 und 5483, Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 7003 und 701, Ostgrenze des Flurstücks 700, über das Flurstück 739, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2742, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4420, Ostgrenze des Flurstücks 739 (Im Neugrabener Dorf), Südgrenzen der Flurstücke 739 und 700, über das Flurstück 569, Ostgrenze des Flurstücks 7095, über das Flurstück 7147, Nord-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7128, Nordgrenze des Flurstücks 7201, über das Flurstück 7201 (Ulenflucht), Ostgrenzen der Flurstücke 646 und 7171 der Gemarkung Fischbek – Neuwiedenthaler Straße – Süderelbebogen – über das Flurstück 6554 (Gleisstieg), Südgrenzen der Flurstücke 6554, 6555 und 6556 (Gleisstieg), Westgrenze des Flurstücks 6556, Südgrenze des Flurstücks 6376, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7721 (Am Aschenland), Südgrenzen der Flurstücke 6378, 7724, 6368, 6363, 6360 und 6357, über das Flurstück 6404 (Geutensweg) der Gemarkung Fischbek.

(2) Das maßgebliche Stück des Grünordnungsplans (Grundlagenkarte und Festsetzungskarte) und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) 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 Kostenersatzung erworben werden.

§2

Für die Ausführung des Grünordnungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

(1) Bepflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

1. Auf jedem Doppel- oder Einzelhausgrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung der Lärmschutzwand hat beidseitig auf mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der Wandlänge mit Schling- oder Kletterpflanzen zu erfolgen. Je 1 m zu begrünender Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
3. Die Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als extensive Sedum-Kräuter-Gras-Fläche auszubilden.
4. Auf den nach der Festsetzungskarte des Grünordnungsplanes festgesetzten Flächen des Anpflanzungsgebotes sind 10 v. H. als großkronige Bäume und 90 v. H. Sträucher zu pflanzen und als geschlossener, dichter Gehölzbestand zu erhalten. Es ist mindestens ein Gehölz je 2 m² zu verwenden.
5. Für die im Bebauungsplan oder Grünordnungsplan festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote gelten folgende Vorschriften:
 - 5.1 Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
 - 5.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 - 5.3 Im Kronenbereich jedes zu pflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 - 5.4 Für Baumpflanzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen sind großkronige Bäume zu verwenden.
 6. Für nach dem Grünordnungsplan zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei ist der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

(2) Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden vorgeschrieben:

1. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
2. Auf den als „Hochstaudenflur“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist alle vier Jahre die Hälfte der Gesamtfläche nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist die Vernässung zu fördern.
3. Die als „Obstwiese“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit hochstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind für die Süderelbmarsch typische alte Obstsorten zu verwenden. Die Wiesenflächen sind durch einmalige Mahd nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
4. Die als „Mähwiese“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als viermal jährlich zu mähende Wiesen zu bewirtschaften. Dabei ist die erste Mahd nicht vor dem 1. Juni eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
5. Die als „Extensivweide“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Rinderweiden mit maximal einer Großvieheinheit pro Hektar zu nutzen. Die Flächen

sind fest einzuzäunen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche und Neueinsaat der Grasnarbe sind unzulässig.

6. Die als „Sukzessionsfläche“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ausreichender Dichte und Höhe mit einer Initialpflanzung aus geeigneten Gehölzen zu versehen und der Eigenentwicklung zu geschlossenen, standorttypischen Gehölzbeständen zu überlassen. Eine Mahd ist unzulässig.
7. Die als „Feuchtgebüsch“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ausreichender Dichte und Höhe mit einer Initialpflanzung aus geeigneten Gehölzen zu versehen und für die Feuchtgebüschsukzession zu entwickeln. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Wiedervernässung einzuleiten.
8. Die als „Röhrichtzone“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 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 unzulässig.
9. Die als „Extensives Grünland“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als ungedüngte Weidefläche mit maximal zwei Großvieheinheiten pro Hektar oder als zweimal zu mähende Wiese zu nutzen. Dabei ist die Mahd nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
10. Die als „Feuchtgrünland“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ungedüngter Wiesenutzung mit zweimaliger Mahd (erste Mahd in der Zeit ab 15. Juni eines jeden Jahres) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Beetgrabenstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
11. Die als „Sumpfdotterblumenwiese“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ungedüngter Wiesenutzung mit zweimaliger Mahd (erste Mahd in der Zeit ab 15. Juni eines jeden Jahres) zu bewirtschaften. Die Beetgrabenstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Eine Wiedervernässung ist durch Grabenanstau oder adäquate Maßnahmen einzuleiten. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig. Auf Flächen mit aktuellem Vorkommen des Wachtelkönigs ist die erste Mahd erst ab dem 15. August eines jeden Jahres zulässig.
12. Die festgesetzte Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgraben“ ist als ein auf mindestens 3 m Breite dauerhaft wasserführendes Gewässer anzulegen und zu erhalten. Anschlüsse und Verbindungen zu anderen Gräben sowie zur Regenwasserbehandlungsanlage sind auszuschließen. Das Aufkommen von Gehölzaufwuchs an den Ufern ist durch regelmäßige Pflegedurchgänge zu unterbinden.

(3) Zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

1. Für Geländeaufhöhungen ist die Verwendung unbelasteten Bodenmaterials sicherzustellen. Aufhöhungen haben, soweit bautechnische Belange nicht entgegenstehen, unter vollständiger Erhaltung des anstehenden Niedermoorbodens zu erfolgen.
2. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
3. Das auf Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten. Die Besielung von Teilflächen im Bereich des verlängerten Süderelbebogens ist zulässig.
4. Das offene Entwässerungssystem ist durch Abdichtung zum Grundwasser zu sichern. Ein Einschnitt in das Grundwasser ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Regenwasserbehandlungsanlage einschließlich Rückhalteraum sowie die in Ost-West-Richtung verlaufenden Gräben, die zur Entwässerung der Quartiere dienen. Diese Gräben sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Wassers über die belebte Bodenzone gewährleistet ist und kein Einschnitt in das Grundwasser erfolgt. Der ebenfalls Ost-West verlaufende „Hauptentwässerungsgraben Nordrand“ ist abzudichten. Alle Anlagen sind mit Ausnahme der Rinnen zur internen Entwässerung der Bauflächen vegetationsfähig zu gestalten.
5. Die „Regenwasserbehandlungsanlage“ einschließlich Rückhalteraum ist als zweistufiges System anzulegen. 25 v. H. der Gesamtfläche sind als ständig wasserführender Absetzbecken mit Tauchwand, 50 v. H. als wechselfeuchte Überstauungszone und 25 v. H. als Nebenflächen für Unterhaltungswege und Begrünung vorzusehen. Die Gesamtanlage ist technisch so auszugestalten, dass Verfrachtungen von im gesammelten Niederschlagswasser mitgeführten Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen werden können.
6. Alle dem Kraftfahrzeugverkehr dienenden Erschließungsflächen und ebenerdigen Stellplätze sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Wirtschaftswege außerhalb der Baubereiche.
7. Rad- und Fußwege außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.