

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Kleiner Grasbrook 2

Entwurf Stand Juni 2026 (Fassung Öffentlichkeitsbeteiligung)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 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 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Kleiner Grasbrook 2 für das Gebiet westlich der Straßen Am Moldauhafen sowie nördlich der Sachsenbrücke und den Wasserflächen des Moldauhafens als auch der Wasserflächen und den südlichen Uferbereich des Saalehafens. (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 138) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 589, über das Flurstück 492 (Norderelbe), Nord und Ostgrenze des Flurstücks 575, Ostgrenzen der Flurstücke 772, 864, 863, 549, 616, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 844, Ostgrenze des Flurstücks 548, Nordostgrenze des Flurstücks 527, Ostgrenze des Flurstücks 545, über die Flurstücke 545, 527, 544, 606 und 773, Südostgrenze des Flurstücks 590 (Moldauhafen, Dresdener Ufer), über das Flurstück 773, Nordgrenzen der Flurstücke 604 und 540 (Sachsenbrücke), Ost und Südgrenze des Flurstücks 540, Südgrenze des Flurstücks 604 (Sachsenbrücke), über das Flurstück 602, Ostgrenze des Flurstücks 865 (Saalehafen, Hallesches Ufer), über die Flurstücke 602, 603, 531, 525 und 521, Südgrenze des Flurstücks 603, Südostgrenzen der Flurstücke 602 und 865 (Saalehafen), Westgrenze des Flurstücks, über das Flurstück, Westgrenze des Flurstücks, über das Flurstück, Westgrenze des Flurstücks und über das Flurstück 865 (Saalehafen, Dessauer Ufer), Westgrenze des Flurstücks und über das Flurstück 590 (Moldauhafen), Südwestgrenze des Flurstücks, über das Flurstück, Südwestgrenze des Flurstücks und über das Flurstück 590 (Moldauhafen, Melniker Ufer) der Gemarkung Kleiner Grasbrook.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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. Für die Gewerbegebiete gilt:
 - 1.1 Ausnahmen für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), werden ausgeschlossen.
 - 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen der Gebäude Läden mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn von ihnen keine

schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12. September 2019.

- 1.3 Auf der mit „(N)“ bezeichneten Fläche sind im Erdgeschoss nur Gastronomienutzungen oder die der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.
 - 1.4 Es kann ausnahmsweise ein Umspannwerk zugelassen werden.
 - 1.5 Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 1. Juni 2026 (BGBl. I Nr. 163 S. 1), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind, sind unzulässig.
 - 1.6 Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, kunststoffheizende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe, sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
2. Für die Kerngebiete gilt:
 - 2.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen der Baufelder 10.4, 17.1, 17.2 und 19 zulässig. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen der Baufelder 10.4, 17.2 und 19 Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12. September 2019.
 - 2.2 Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann nur in den Erdgeschossen der Baufelder 17.2 und 19 zugelassen werden, wenn er der Nahversorgung der angrenzenden Quartiere dient und wenn von diesem keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12. September 2019.
 3. Für die Urbanen Gebiete gilt:
 - 3.1 Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO 2017 Wohnnutzungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Ausnahmen können für Wohn-Arbeitskonzepte und Wohnfolgenutzungen zugelassen werden.
 - 3.2 Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind in den Erdgeschossen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 5 BauNVO 2017 nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Ausnahmen können für gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.
 - 3.3 Einzelhandelsbetriebe sind außer auf den mit „MU 3“ und „MU 4“ bezeichneten Flächen unzulässig. Auf den mit „MU 3“ und „MU 4“ bezeichneten Flächen sind

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Erdgeschossen zulässig. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12. September 2019.

- 3.4 Läden mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig.
Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen der Baufelder 10.1, 10.2, 10.3, 15.3, 15.4 und 15.5 Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12. September 2019.
- 3.5 Abgesehen von den Baufeldern 9, 10.1, 10.2, 10.3, 15.3, 15.4 und 20 sind ab dem 1. Obergeschoss gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 2 BauNVO 2017 nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen können für soziale, kulturelle und gesundheitsbezogene Anlagen im 1. Obergeschoss und für die Baufelder 3, 5 und 7 für Gewerbenutzungen im 1. und 2. Obergeschoss zugelassen werden.
4. Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, glücksspielorientierte Vergnügungsstätten (zum Beispiel Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind in Kerngebieten und Urbanen Gebieten unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO 2017 beziehungsweise für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 Nummer 1 und 2 BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.
5. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete und der Urbanen Gebiete sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.
6. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Deutsches Hafenumuseum“ kann ausnahmsweise auf einer Grundfläche von 300 m² eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 63,5 m über NHN zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirkt.
7. Auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete und der Urbanen Gebiete, den mit Buchstabe „(a)“ bezeichneten Bereichen in den obersten vier Geschossen und den mit Buchstabe „(b)“ bezeichneten Bereichen in den beiden obersten Geschossen sind die Schlafräume zu den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten in den Baufeldern 10, 17, 19 und 20 ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche

Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

8. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien oder Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist 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 (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlaf Räume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. An den mit „(d)“ bezeichneten Bereichen sind vor den Fenstern der Aufenthaltsräume entweder verglaste Vorbauten mit einer Mindestdiefe von 0,5 m zu errichten oder die Fenster als nicht offenbar auszuführen.
10. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien oder 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 Verkehrslärmpegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
11. In den Gewerbegebieten und den Baufeldern 7, 8, 9, 10, 15.4, 17, 19 und 20 ist für die gewerblichen Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, besteht.
12. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ ist für lärmempfindliche Räume (zum Beispiel Unterrichtsräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sicherzustellen. Für den Schulhof ist zu gewährleisten, dass durch geeignete Anordnung der Baukörper, Schallschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen ein Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
13. Die in der Planzeichnung festgesetzte Schutzwand nördlich des in der Nebenkarte 1 benannten Baufeldes 10.5 muss eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
14. Für die in der Nebenkarte 1 der Planzeichnung benannten Baufelder wird aus Lärmschutzgründen folgende Reihenfolge für die Aufnahme der Wohnnutzung festgesetzt:

- 14.1 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 10 ist erst zulässig, wenn die Bebauung im Baufeld 17 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.2 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 15.2 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 10 und 17 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über Normalhöhennull (NHN) lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.3 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 15.1 und 15.3 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 10, 15.4 und 17 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.4 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 15.5 und 15.6 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
Die Wohnnutzung in den Baufeldern 15.5 und 15.6 kann auch aufgenommen werden, wenn die Bebauung im Baufeld 19 noch nicht mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist, die Baufelder 15.5 und 15.6 zusammenhängend errichtet werden und die Schlafräume zu den vom Schienenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert sind. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 14.5 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 15.7 und 15.8 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 10, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.6 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 8 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 9, 10, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.7 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 14.6 und 14.7 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 8, 9, 10, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
Die Wohnnutzung in den Baufeldern 14.6 und 14.7 kann auch aufgenommen werden, wenn die Bebauung im Baufeld 19 noch nicht mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist, die Baufelder 14.6 und 14.7

zusammenhängend errichtet werden und die Schlafräume zu den vom Schienenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert sind. Wohn-/Schlafräume in Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 14.8 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 7 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.9 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 6 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 7, 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.10 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.8 und 14.9 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.11 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7 und 13.8 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 6, 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 6, 7, 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.12 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 5 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 6, 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 6, 7, 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.13 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 4 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.14 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6 und 12.7 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.

- 14.15 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 3 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15.4, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
- 14.16 Die Aufnahme der Wohnnutzung im Baufeld 2 ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14.6, 14.7, 15.4, 15.5, 15.6 und 17 oder in den Baufeldern 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15.4, 17, 19 und 20 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
15. Die Erhöhung der Gebäudehöhe zu Wohnzwecken in Baufeld 15.6 auf bis zu 47,0 m und die Aufnahme der Wohnnutzung ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 10, 15.4, 15.5, 17 und 19 mit der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bzw. Mindesthöhe über NHN lückenlos mindestens im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet ist.
16. Die in der Nebenkarte 1 der Planzeichnung benannten Baufelder 10, 17 und 19 sind jeweils zusammenhängend zu errichten.
17. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand können zugelassen werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung ihrer Schutzwirkung verursacht wird.
18. In den Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO 2017 bis 1,0 überschritten werden.
19. Für die Baugrenzen im Plangebiet gilt:
- 19.1 In den Baufeldern 3, 5, 7, 12.6, 13.6, 14.8 und 15.4 kann ausnahmsweise umlaufend ab dem ersten Obergeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden.
- 19.2 In den Urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 2“ können ausnahmsweise entlang der mit „(T)“ bezeichneten Fassade ab dem ersten Obergeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.
- 19.3 In den nach Norden ausgerichteten Fassaden der Baufelder 2, 4, 6 und 8 sowie der nach Norden und Süden ausgerichteten Fassaden der Baufelder 10.1 bis 10.3 sind Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände nur ab dem ersten Obergeschoss innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 19.4 An der Längsseite des Baufelds 18.2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze durch Laubengänge ausgerichtet zu der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ab dem ersten Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt

wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken.

- 19.5 Abgesehen von den in § 2 Nummern 19.1 und 19.3 genannten Baufeldern sowie entlang der mit „(T)“ bezeichneten Fassaden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände ausgerichtet zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen ab dem ersten Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken.
20. Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind keine Tiefgaragen oder Garagengeschosse zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 9,7 m über NHN zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 9,7 m über NHN begründet sind.
21. In den privaten Baufeldern, mit Ausnahme der Baufelder 21 und 22, hat eine Ableitung des Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage über die belebte Bodenzone oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu erfolgen.
22. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
23. An den Rändern der zukünftigen hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes, soweit erforderlich, zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen (zum Beispiel durch Flutschutztore) vorzusehen.
24. Für die festgesetzten Wegerechte gilt:
 - 24.1 Die festgesetzten Gehrechte sowie Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fuß-, Rad- und Fahrverkehr zur Verfügung gestellt werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten beziehungsweise Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
 - 24.2 Die festgesetzten Fahrrechte umfassen die Befugnis der für die Entsorgung zuständigen Stellen, zu verlangen, diese Flächen zu befahren. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Fahrrechten können zugelassen werden.
25. Die mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen im Urbanen Gebiet „MU 1“ sind im Bereich der Signatur „Anpflanzung von Baumgruppen“ zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

26. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet „MU 1“ sind mit Ausnahme der gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen mit einem Anteil von mindestens 40 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind belaubte Heckenpflanzen zu verwenden und die Hecken müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
27. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet „MU 2“ gilt:
 - 27.1 Diese sind mit Ausnahme der in § 2 Nummern 28 und 29 vorgehaltenen Flächen sowie mit Ausnahme der gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen und der Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen mit einem Anteil von mindestens 40 v. H. mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.
 - 27.2 Je 600 m² ist mindestens ein großkroniger Baum und je 300 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
 - 27.3 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen sowie Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
 - 27.4 Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
28. Die mit („Y“) bezeichneten nicht überbauten Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet „MU 2“ sind mit Ausnahme der in § 2 Nummer 29 vorgehaltenen Flächen mit einem Anteil von mindestens 40 v. H. mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind belaubte Heckenpflanzen zu verwenden und die Hecken müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
29. Für die bodengebundene Fassadenbegrünung gilt:
 - 29.1 An den hierfür festgesetzten Abschnitten sind die Fassadenanteile mit mindestens 25 v. H. zu begrünen. Je 1,5 m zu begrünende Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Ausnahmsweise kann auf den in § 2 Nummer 19.1 genannten Flächen von der Verpflichtung gemäß Satz 1 abgewichen werden, wenn bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses mit mindestens 25 v. H. begrünt wird.
 - 29.2 Die Begrünung ist mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen bei Bedarf mit Rankgerüsten oder Rankhilfen bodengebunden auszuführen. Rankgerüste oder Rankhilfen dürfen inklusive der Begrünung die Baugrenze maximal 1,0 m überschreiten.
 - 29.3 Je Pflanze muss auf einer Fläche von 1 m² die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

- 29.4 Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
30. Die Dachflächen der Baufelder 3, 5, 7, 9, 17.1 und 20 sind zu mindestens 70 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern struktur- und artenreich zu begrünen. Eine Überlagerung dieser Dachbegrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
31. Die übrigen Dachflächen sind mit Ausnahme der gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen wie folgt struktur- und artenreich zu begrünen:
- mindestens 20 v. H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit standortgerechten Stauden und Sträuchern und
 - mindestens 30 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern. Eine Überlagerung dieser Dachbegrünung mit technischen Anlagen solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
32. Die zur Elbpromenade gelegenen Warftwände sind an den hierfür festgesetzten Abschnitten auf ganzer Höhe flächig mit Flechten, Moosen, Farnen ohne Unterkonstruktion zu begrünen. Die Anbringung von Einbauten, Aufbauten, Kästen oder sonstigen Vorrichtungen, die über die Begrünung hinausgehen, ist ausgeschlossen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
33. In der Parkanlage ist innerhalb der überbaubaren Fläche nur ein Kiosk zulässig.
34. In den Baufeldern 10, 15, 17, 18, 19, 20, 21 und 22 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) vom Juni 1999, Tabelle 1, Zeile 3 (gemischte Baugebiete nach BauNVO) beziehungsweise Zeile 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.17 B 5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Die DIN 4150, Teil 2, vom Juni 1999, ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
35. Außenleuchten sind zum Schutz wildlebender Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Für die Flutlichtbeleuchtung der Sportanlage sind bis zu 4.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen und auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

36. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) für das Vogelauge erkennbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben mit einer Fläche größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m oberhalb der Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder anderen größeren Vegetationsflächen (wie zum Beispiel Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel. Satz 1 Halbsatz 1 gilt auch für gläserne Balkonbrüstungen und Windschutzverglasungen auf Dachflächen.
37. In den Baufeldern 2, 11 und 12 sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.

§ 3

Auf Rechtsgrundlage von § 81 Absatz 2a HBauO, gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse beziehungsweise Gebäudehöhe sind weitere Geschosse unzulässig. Ausnahmsweise können für Windschutzelemente, Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten (wie Treppenräume) zugelassen werden, wenn
 - die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden
 - diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken und
 - diese mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückversetzt sind.
Von dem Mindestabstand ausgenommen sind:
 - Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie,
 - Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und deren Einhausung im Baufeld 15.2 und
 - Windschutzelemente, die als Attikaerhöhung eingeplant werden.
2. Flucht- und Rettungstreppen sowie Stelen mit Klingelschildern und Briefkästen dürfen nicht aus der Gebäudekubatur heraustreten. *[Hinweis: Zu den Baugrenzen siehe auch die Festsetzung in § 2 Nummer 19]*
3. Im Plangebiet sind die Gebäudefassaden ausgerichtet zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen in unterschiedlichen Farben auszuführen:

- 3.1 In den Baufeldern 17.2, 19, 21 und 22 sind ausschließlich rote, rotbraune oder rotbunte Farben zulässig.
- 3.2 In den Urbanen Gebieten „MU 1“, „MU 2“ und „MU 4“ sowie in den Baufeldern 10.4 und 17.1 sind rote, rotbraune oder rotbunte Farben unzulässig.
- 3.3 Die Fassaden im Baufeld 10.5 müssen transparent gestaltet werden.
Für Teile der Fassaden können andere Farben zugelassen werden, wenn der gemäß § 3 Nummer 3.1 bis 3.3 festgesetzte Gesamteindruck erhalten bleibt.
4. Im Plangebiet darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses höchstens 6,7 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Abgesehen von den mit „(B)“ und „(L)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 4,0 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 3,6 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Auf den mit „(L)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 5,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Ausnahmen können für Wohnfolgenutzungen zugelassen werden.
5. Im Plangebiet kann in den Erdgeschossen ausnahmsweise eine Galerie zugelassen werden, wenn
- das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 v. H. der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt und
 - die Galerieebene einen Abstand von mindestens 4,0 m von der Innenseite der zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen ausgerichteten Außenfassade einhält. In Ecklagen kann im Einzelfall ausnahmsweise entschieden werden auf den Abstand zur Außenfassade an der kurzen Gebäudeseite zu verzichten.
6. Die Außenfassaden der Erdgeschosse müssen abgesehen von den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen sowie den Flächen für den Gemeinbedarf ausgerichtet zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen einen Öffnungsanteil von mindestens 2/3 der Fassadenfläche haben.
7. In den Erd- und Warftgeschossen sind abgesehen von den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen eine farbige, abgedunkelte oder verspiegelte Fensterverglasung sowie Folienbeklebung der Fenster ausgerichtet zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen nicht zulässig. Folienbeklebung, die der Vermeidung von Vogelschlag dienen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. *[Hinweis: Zum Vogelschlag siehe auch die Festsetzung in § 2 Nummer 36]*

Rollläden können abgesehen von den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen nur ausnahmsweise zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen zugelassen werden.

8. Ein Sonnen- und Wetterschutz (Markisen) kann im Erdgeschoss ausgerichtet zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen zugelassen werden, wenn
 - sich die Markise in die Fassadenstruktur einfügt,
 - die bodengebundene Begrünung der Fassade dadurch nicht behindert wird,
 - je Gebäudeseite eine einheitliche Ausführung der Einbauhöhe, Auskrägung und Neigung berücksichtigt wird,
 - die Konstruktion sich in der Farbgebung der Fassade anpasst sowie sich in der Fassadengestaltung unterordnet,
 - ausschließlich textile Materialien in einfarbigen, hellen und gedeckten Farben, die sich an der Farbigkeit des Gebäudes orientieren, verwendet werden. Ausnahmsweise können gedeckte dunklere Töne zugelassen werden und
 - auf Fremd- und Produktwerbung verzichtet wird. Ausschließlich der Volant beziehungsweise die vordere Blende der Markise kann für Eigenwerbung genutzt werden.
9. Für Werbeanlagen gilt:
 - 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Weiterhin gilt im Plangebiet:
 - Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
 - Im Urbanen Gebiet „MU 1“ und in den Baufeldern 10.4, 10.5 und 17.1 sind an den zur Norderelbe gerichteten Fassaden Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen sind unzulässig.
 - In den Baufeldern 17.2, 19, 21 und 22 können ausnahmsweise bis zur Traufkante Werbeanlagen zugelassen werden, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das für einen Großnutzer (kein Einzelhandel) belegt ist. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - 9.2 Pro Ladeneinheit kann jeweils eine Werbeanlage parallel und eine Werbeanlage rechtwinklig zur Fassade zugelassen werden. Werbung in den Schaufenstern zum Beispiel in Form von Lightboards sind unzulässig.
Die Werbeanlagen (parallel und rechtwinklig) dürfen insgesamt pro Ladeneinheit nicht größer als 2,0 m² sein. In Ecklagen kann ausnahmsweise eine weitere Werbeanlage parallel oder rechtwinklig zugelassen werden.
 - 9.3 Werbeanlagen parallel und rechtwinklig zur Fassade

- dürfen den Gesamtbaukörper und die Freiflächen im Bereich der Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen nicht beeinträchtigen,
 - müssen sich in die Fassadenstruktur einfügen und
 - müssen die Beleuchtung integriert einplanen und keine zusätzlichen Lichtquellen wie Spots zu verwenden.
- 9.4 Für Werbeanlagen parallel zur Fassade gilt ergänzend:
- Es sind ausschließlich Schriftzeichen in Einzelbuchstaben, Firmensignets oder Logos zulässig.
 - Die Unterkonstruktion muss sich in Farbe und Material an die Trägerfassade anpassen und auf das technisch notwendige Maß reduziert werden.
- 9.5 Für Werbeanlagen im rechten Winkel zur Fassade (wie Ausleger, Ausstecker und Banner) gilt ergänzend:
- Eine Ausladung von 1,0 m und eine Höhe von 1,0 m darf nicht überschritten werden.
 - Die Unterkante muss mindestens 2,5 m über der Geländeoberfläche liegen.
 - Die Konstruktion muss sich in Farbe und Material an die Trägerfassade anpassen und auf das technisch notwendige Maß reduziert werden.
 - Leuchtgehäuse dürfen nicht zum Einsatz kommen.
10. Außenraummöblierungen (abgesehen von Sonnenschirmen, siehe § 3 Nummer 11) können im Bereich der Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen zugelassen werden, wenn
- alle Nutzungselemente sich im öffentlichen Raum einfügen, die Freiflächen nicht beeinträchtigen und keine Sichtbarriere bilden,
 - die Möblierung bezogen auf die einzelne Ladeneinheit einheitlich ist und
 - auf Fremd- und Produktwerbung zum Beispiel auf Möblierung etc. verzichtet wird.
11. Sonnenschirme können im Bereich der Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen zugelassen werden, wenn
- die Größe von 4,0 m x 4,0 m nicht überschritten wird,
 - die Traufkante des Schirms 2,5 m über dem Boden nicht unterschreitet,
 - ausschließlich textile Materialien in einfarbigen, hellen und gedeckten Farben verwendet werden. Ausnahmsweise können gedeckte dunklere Töne zugelassen werden und
 - auf Fremd- und Produktwerbung verzichtet wird. Ausschließlich der Volant beziehungsweise die vordere Blende des Sonnenschirms kann für Eigenwerbung genutzt werden.

Weitere freistehende Überdachungen wie Zelte und Pavillons können nur ausnahmsweise temporär für eine Veranstaltung zugelassen werden.

12. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist. Oberirdische Müllsammelplätze sind unzulässig.
13. Als Einfriedigungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise können auf den mit „(Y)“ bezeichneten Flächen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ können ausnahmsweise Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zugelassen werden.