

## Anlagen

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen</li></ul> <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
----------	---

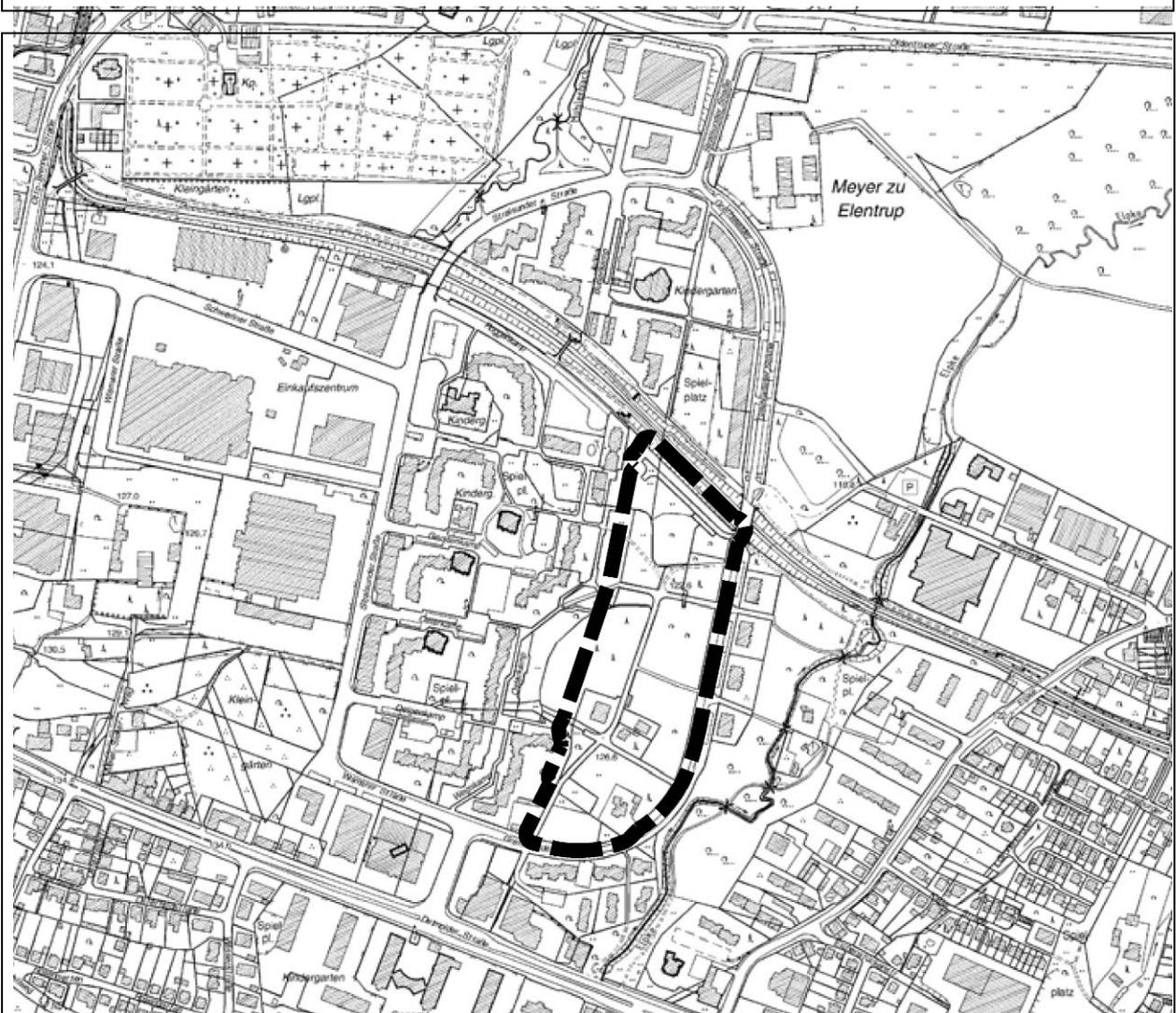
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Stieghorst

### Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Juni 2013



LAGE IM STADTBEZIRK

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung**

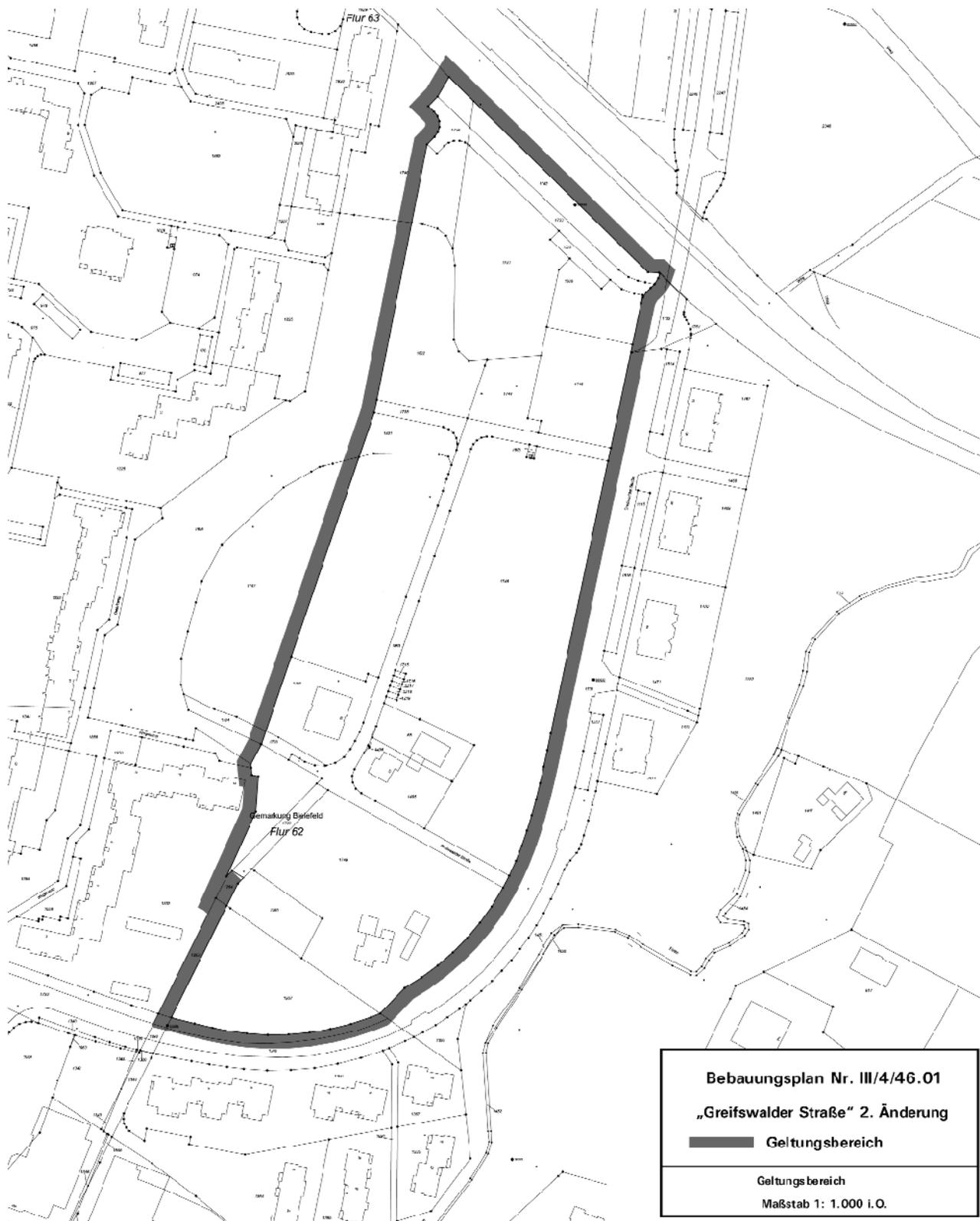
#### **Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1:1.000 - verkleinert)
2. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“
3. Nutzungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Vorentwurf Juni 2013
4. Angabe der Rechtsgrundlagen
5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
6. Hinweise zur Beachtung

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,  
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

# I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

## 1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Planungsstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Juni 2013  
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Juni 2013

▲  
Norden

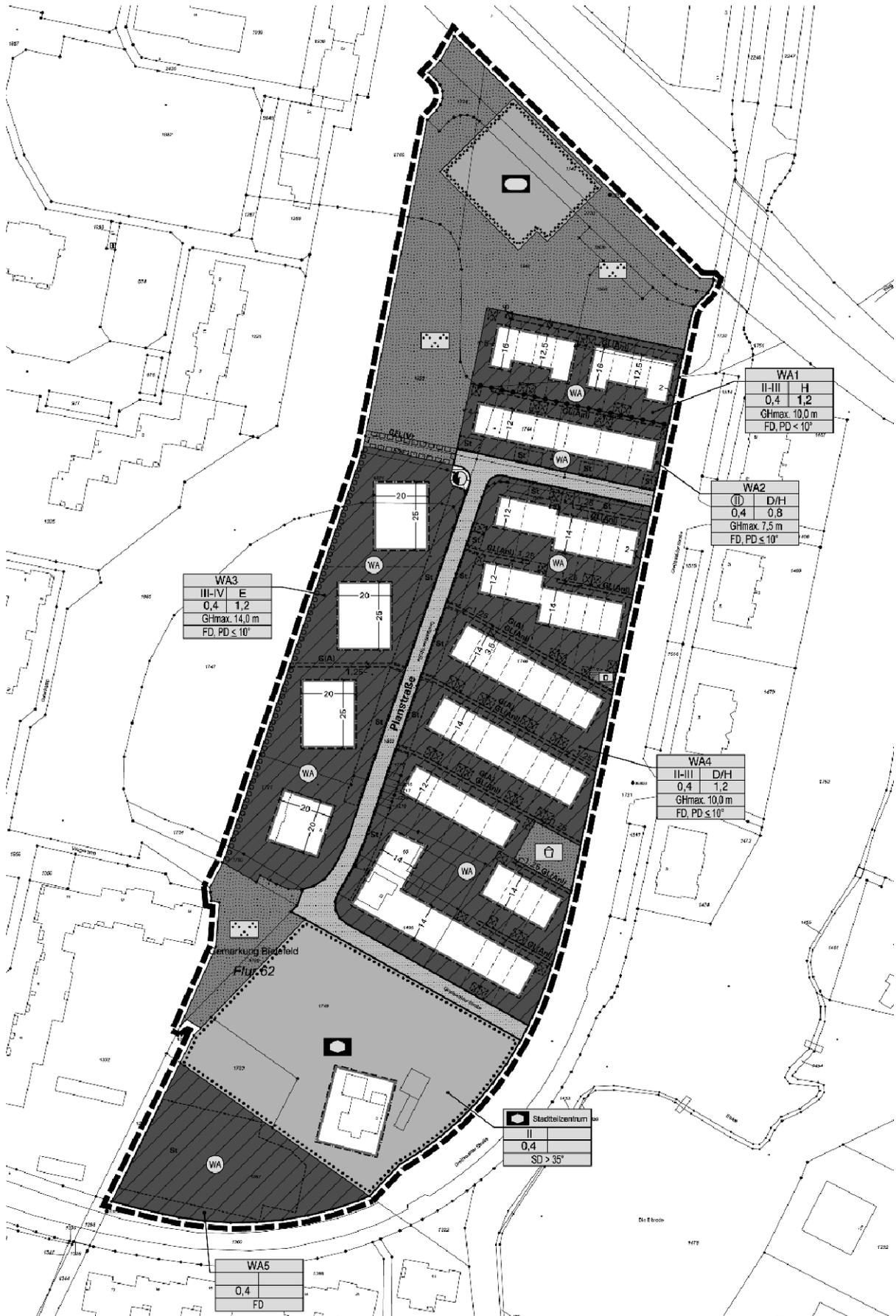
## 2. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“  
Satzungsbeschluss 18.06.1998; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

^  
Norden

### 3. Nutzungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung



Planungsstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Juni 2013

Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Juni 2013

▲  
Norden



#### 4. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

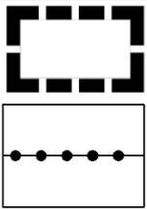
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

##### Anmerkungen und Hinweise:

Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

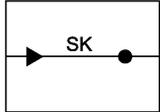
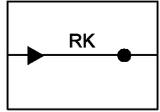
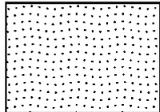
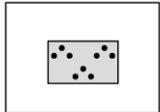
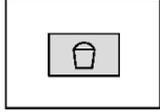
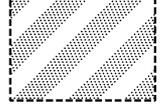
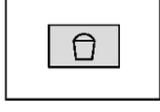
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

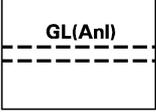
5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</u></p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Tankstellen.</li> </ul>

2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4  1,2   II – III  Ⓜ   GHmax 10,0 m	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,4  2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO  Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 1,2  2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO  Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse  Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z.B. zwingend zwei Vollgeschosse  2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO  2.4.1 <u>Maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe</u> in Meter, hier z.B. 10,0 m  Definition First- bzw. Gebäudehöhe = bei geneigten Dächern First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika).  2.4.2 <u>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend</u>  Die zulässige maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:  Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.  2.4.3 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB</u> Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Gebäudehöhe).

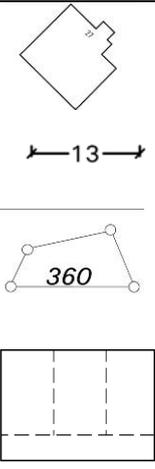


<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 40px; margin-bottom: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">St</div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin-bottom: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">☒</div>	<p>5.1 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im WA</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Auf den Baugrundstücken im WA sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenlauben, ähnliche Kleingebäude und Abfallbehälterplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>5.2 <u>Ausnahmen:</u> Stellplätze, Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenlauben, ähnliche Kleingebäude sowie Abfallbehälterplätze sind darüber hinaus innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.</p> <p><u>Fläche für Stellplatzanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p><u>Fläche für Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenlauben, ähnliche Kleingebäude sowie Abfallbehälterplätze</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO</p> <p>5.3 <u>Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB</u> Bei An-/Umbauten, Neubauten, Nutzungsänderungen etc. für bereits bebaute Grundstücke (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Ausnahmen von den Festsetzungen nach 5.1 - 5.2 zugelassen werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 40px; margin-bottom: 10px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; background-color: #cccccc; margin-bottom: 10px;"></div>	<p>6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p>

7	<b>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB
   	7.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> Trafostation der Stadtwerke Bielefeld  7.2 <u>Leitungstrassen</u> <i>Hinweis:</i> <i>Die Leitungen werden im Zuge des Planverfahrens ergänzt.</i>  Schmutzwasserkanal, Bestand  Regenwasserkanal, Bestand
8	<b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15
    	8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u>  Zweckbestimmung Parkanlage  Zweckbestimmung Spielplatz  8.2 <u>Private Grünfläche</u>  Zweckbestimmung Spielplatz
9	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	9.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

  	<p>9.2 <u>Fläche mit Gehrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.</p> <p>9.3 <u>Fläche mit Geh- und Leitungsrechten</u> Die Flächen in gekennzeichneten Bereichen sind in gesamter Breite mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB</p>
	<p>10.1 <u>Fläche für Spielplatz</u></p> <p><i>Hinweis: Die Vorgabe erfolgt überlagernd zur Festsetzung als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Auf Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.</i></p>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
	<p>11.1 <u>Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume entlang der Planstraße</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem Abstand von 15,0 m beidseits der Straße standortgerechte, heimische Laubgehölze innerhalb der Flächen des WA anzupflanzen. Von dem Abstand/Raster kann bei notwendigen Fußwegen, Zufahrten o.Ä. ausnahmsweise um bis zu 5,0 m abgewichen werden.</p> <p>Die Anpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) vorzunehmen. Zu verwenden sind Gehölzarten wie Stieleiche, Linde, Hainbuche oder Ahorn. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) bei einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen (lichtes Maß).</p>

	<p>11.2 <u>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Pflanzung und fachgerechte Pflege einer Hecke als Hainbuchen-/Rosenhecke (Bibernell-Rose) mit einer maximalen Höhe von 0,8 m über Geländeneiveau.</p>
<p><b>12</b></p>	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>12.1 <u>Passiver Schallschutz/Architektonische Selbsthilfe</u></p> <p><i>Hinweis:</i> Zum Umgang mit ggf. auftretenden schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Fläche für Sportanlagen im Norden des Plangebiets wird eine schallgutachterliche Prüfung durchgeführt. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>13</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD &gt; 35° FD, PD ≤ 10°</p>	<p>13.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>13.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In den Teilbauflächen des WA sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Satteldach (SD). Mindestneigung der Hauptdachfläche, hier z.B. 35° ,</p> <p>Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung bzw. Pultdach (PD) mit maximaler Neigung der Dachfläche, hier z.B. 10° .</p> <p>13.1.2 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u> Dachaufbauten, -einschnitte u.ä. sind in den Teilflächen des WA unzulässig.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Diese sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig.</p> <p>13.1.3 <u>Abweichungen</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 13.1.1 - 13.1.2 zugelassen werden.</p>

	<p>13.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>13.2.1 <u>Einfriedungen</u> Einfriedungen in den Teilflächen des WA sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Zur Garteninnenseite sind Kombinationen aus Hecken mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Straßen- bzw. Geländeneiveau zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.</p> <p><i>Hinweise:</i> <i>Auf die ergänzenden Vorgaben zur Heckenpflanzung unter Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.</i></p> <p><i>Geeignete Arten für geschnittene Hecken können z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum sein.</i></p>
<p><b>14</b></p>	<p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>
 <p>Das Diagramm zeigt vier verschiedene Darstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oben links: Ein Haus mit der Hausnummer 30.</li> <li>Oben Mitte: Ein Maßstab mit der Angabe 13.</li> <li>Oben rechts: Ein Flurstück mit der Nummer 360, begrenzt durch Grenzsteine.</li> <li>Unten: Ein Grundstück mit vorgeschlagenen gestrichelten Grundstücksgrenzen.</li> </ul>	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 13,0 m</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)</p>

## 6. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leistungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen.
6. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.