

Anlage

B

Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“

- Übersichtspläne, Planzeichnung und Legende
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Vorentwurf Mai 2015



LAGE IM STADTBEZIRK

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Legende

1. Übersichtsplan
2. Abgrenzungsplan
3. Luftbild Bereich Engersche Straße / Loheide
4. Gestaltungsplan und Zeichenerklärung
5. Planzeichnung Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8
6. Angabe der Rechtsgrundlagen
7. Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8 - Planzeichenerklärung gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
8. Hinweise zur Beachtung

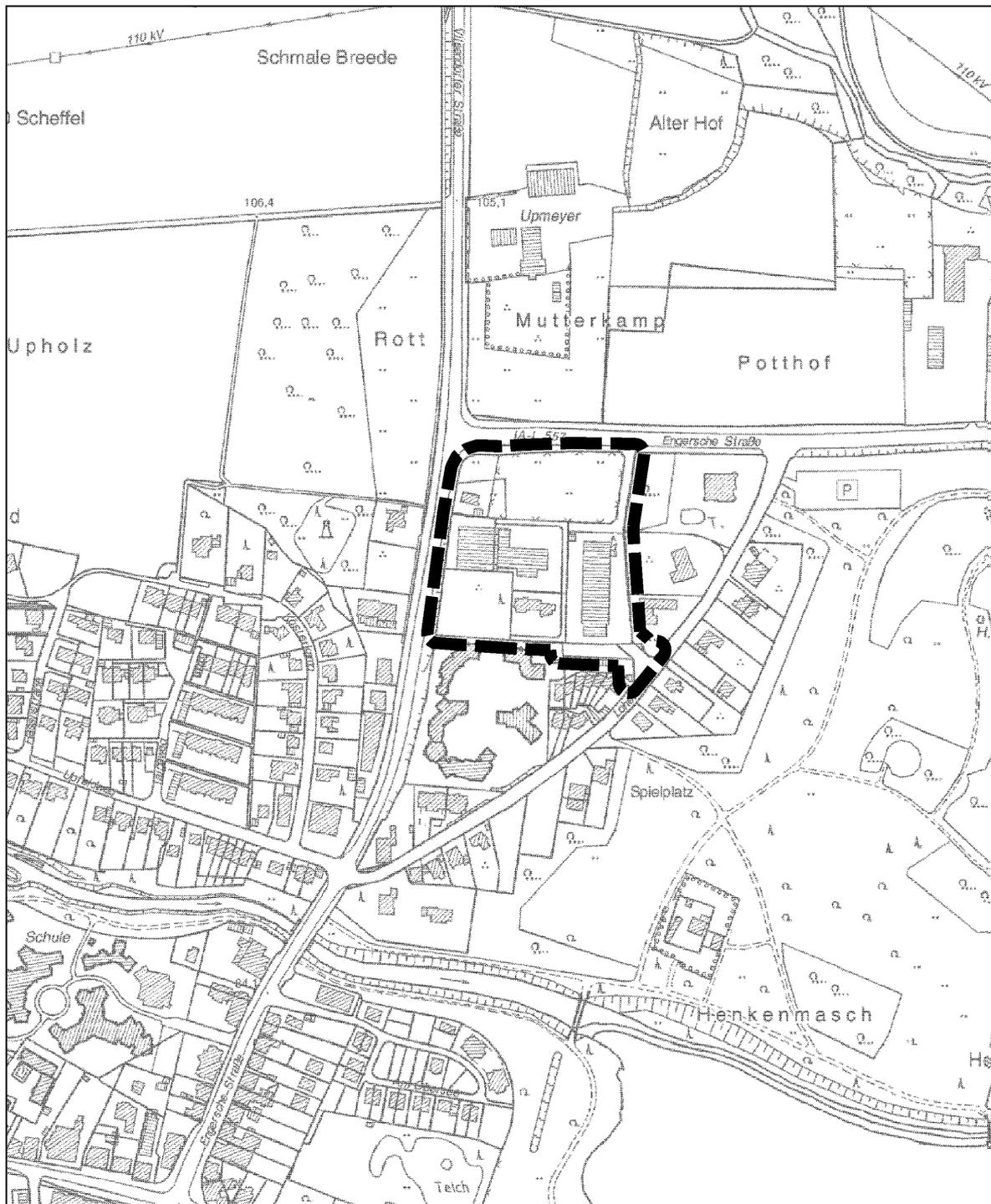
II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

(Hinweis: weitere Gliederung siehe dort)

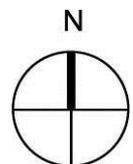
1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

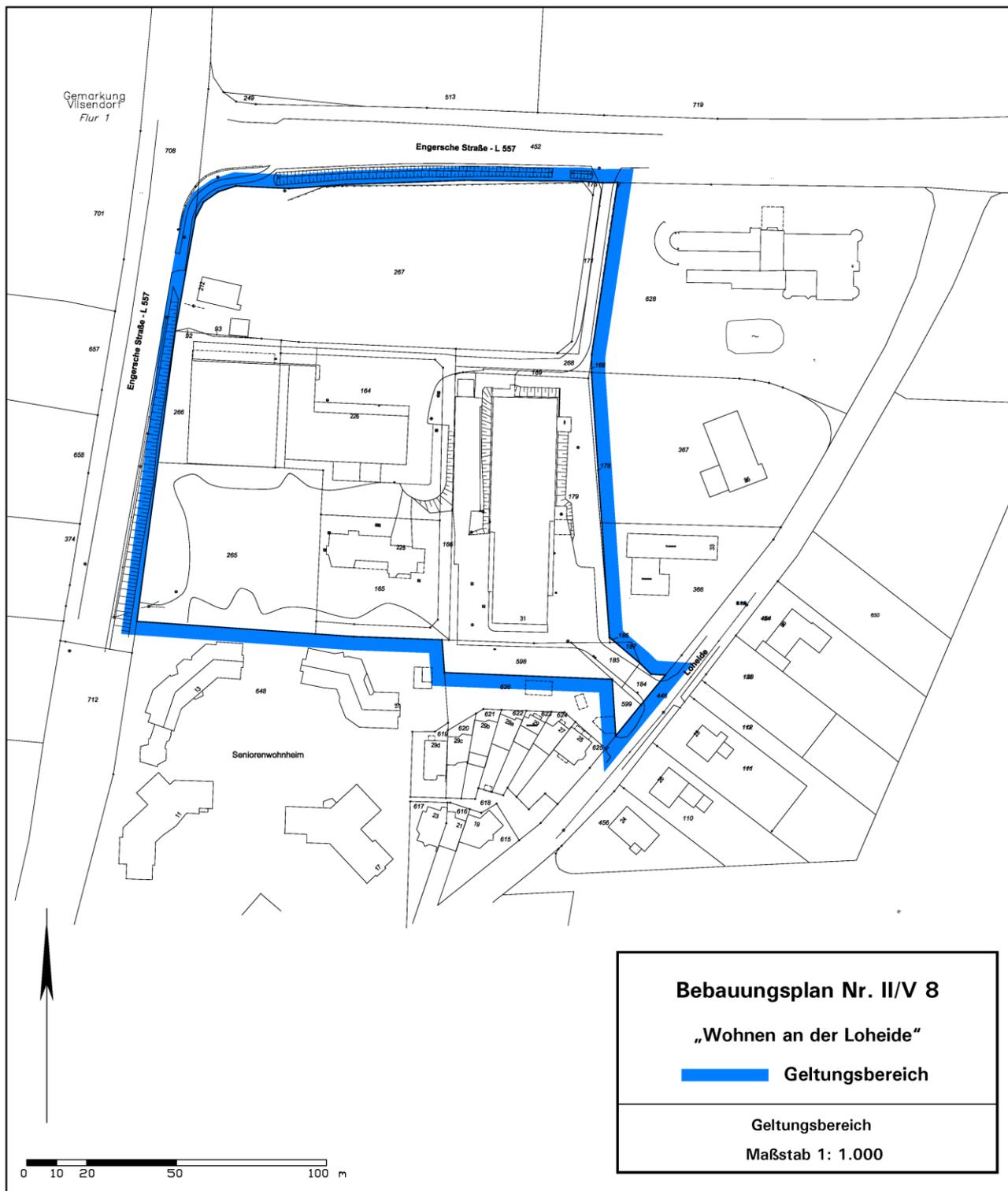
1. Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“
Übersichtsplan, Auszug aus der DGK 5, Maßstab im Original 1:5.000



2. Abgrenzungsplan



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



3. Luftbild Bereich Engersche Straße / Loheide

Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld



Datum: 15.05.2015 / Maßstab ca. 1 : 1947 (der exakte Maßstab ist abhängig von Ihren Einstellungen) - Kein amtlicher Auszug!

© Amt für Geoinformation und Kataster

Bestandssituation, Luftbild, ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

4. Gestaltungsplan



Architekt
Dipl.-Ing. (FH)
Ralf Czesla

Am Hagen 12
32584 Löhne

Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung durch Arch.Büro Czesla, 18.05.2015;
Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015, Maßstab im Original 1:1.000, verkleinert



Gestaltungsplan, Zeichenerklärung



geplante Bebauung mit möglicher Grundstücksteilung:

- Einzel-/Doppelhäuser mit Garage/Carport (Ein-/Zweifamilienhäuser)



- Gruppe mit 3 Mehrfamilienhäusern (7 bzw. 8 Wohneinheiten)

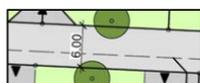
Geschossigkeit:

II

- 2 Vollgeschosse

II + S

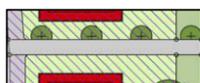
- zzgl. Staffelgeschoss (gem. Schallschutzkonzept noch abzustimmen)



Erschließungsstraße/Wohnstraße



private Erschließungsfläche



Fuß- und Radwege



Carports/Garagen und geplante Grundstückszufahrten



öffentlicher Quartierplatz



Fläche für die Regenrückhaltung (vorbehaltlich Detailplanung)



geplante Lärmschutzwand - einzugrünen, teilweise Kombination mit Garagen-/Carportanlage und Blockheizkraftwerk



Baum- und Heckenpflanzungen



bestehende Bebauung im Umfeld

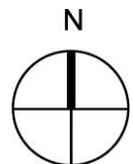


Planbereich

5. Planzeichnung Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“, Nutzungsplan Vorentwurf Mai 2015, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



6. 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

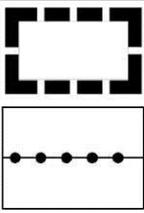
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

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 Bebauungsplans.

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.

7. Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8 - Planzeichenerklärung gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB</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>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 <p>2 WE 1 WE</p>	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.2 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB, hier: maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, hier: bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<p>0,4</p> <p>0,8</p> <p style="text-align: center;">(II)</p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,8</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend zwei Vollgeschosse (je nach Gesamthöhe ggf. mit Staffelgeschoss - siehe 2.4)</p>

II

Zahl der Vollgeschosse, hier maximal zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

Die zulässige maximale Traufhöhe oder Gebäude-/Firsthöhe ergibt sich für die Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte:

2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter,

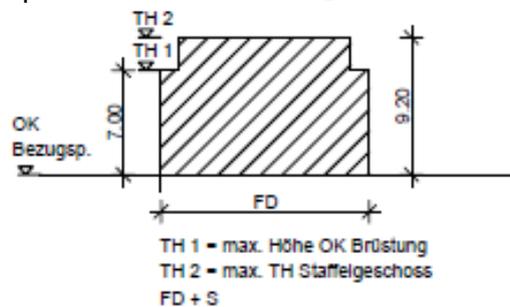
TH₁ max 7,2 m

- TH₁ = maximale Traufhöhe der Außenkante Außenfassade der Gebäude (einschließlich Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss bei Staffelgeschossen oder Oberkante Attika bei einem Flachdach ohne zusätzliches Staffelgeschoss), z.B. 7,2 m

TH₂ max 9,2 m

- TH₂ = maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses, hier z.B. 9,2 m

Prinzipskizze zu TH₁ und TH₂:



GHmax 9,5 m

2.4.2 Maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter, hier z.B. 9,5 m

2.4.3 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

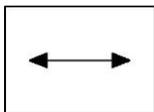
Obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe = bei geneigten Dächern Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Gebäudehöhe = bei geneigten Dächern Oberkante First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika, ggf. auch über Oberkante Staffelgeschoss-Dach).

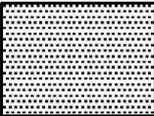
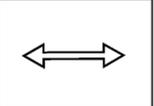
Unterer Bezugspunkt:

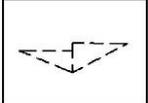
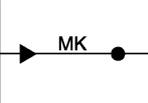
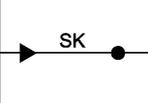
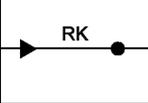
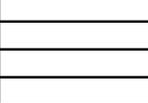
- Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

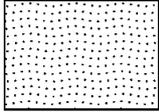
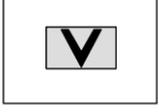
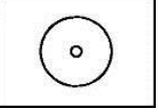
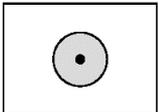
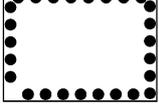
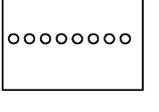
2.5 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

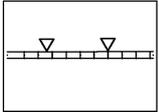
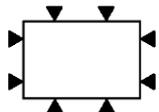
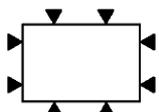


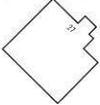
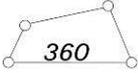
Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>O E D</p>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
<p>----- Cp/Ga -----</p>	<p>4.1 <u>Fläche für Gemeinschaftsgaragen/-carportanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p>Fläche für Gemeinschaftsgaragen/-carportanlagen, zugeordnet zu den Gebäuden im WA1. Weitere Stellplätze, Garagen und Carports können gemäß § 23 (5) BauNVO zugelassen werden.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
<p>—————</p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>5.3 <u>Straßenverkehrsflächen, privat</u></p> <p>5.4 <u>Ein-/Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen</u></p> <p>Ein-/Ausfahrten zur L 557 sind unzulässig. Im Nordosten kann in dem mit Pfeil gekennzeichneten Bereich als Ausnahme ggf. eine Notzufahrt (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) zugelassen werden, Voraussetzung: eindeutige Sperrung für den Regelverkehr.</p>

	<p>5.5 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO).</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p>6</p>	<p>Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB</p>
<p>BHKW</p>      	<p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen, hier als Nebenanlage im WA1:</u></p> <p>Blockheizkraftwerk <i>Hinweis: BHKW als vorläufige Option, das Versorgungskonzept wird parallel zum weiteren Planverfahren erarbeitet.</i></p> <p>6.2 <u>Leitungstrassen</u></p> <p>vorhandener Mischwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>6.3 <u>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u></p> <p>Fläche für die Regenwasserrückhaltung <i>Hinweis: Notwendigkeit und Größenordnung werden parallel zum weiteren Planverfahren geprüft und abgestimmt.</i></p>
<p>7</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>

	<p>7.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u></p>
	<p>Zweckbestimmung Quartierplatz mit Spielfläche</p>
	<p>Zweckbestimmung Verkehrsgrün</p>
	<p>7.2 <u>Private Grünfläche</u> Zweckbestimmung Gebietseingrünung und Schallschutzmaßnahme</p>
<p>8</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>8.1 <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>
<p>9</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
	<p>9.1 <u>Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume auf Privatgrundstücken entlang der Planstraße</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p>
	<p>9.2 <u>Erhalt von Bäumen bzw.</u></p>
	<p><u>Erhalt der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von erhaltenswerten Bäumen auf Nachbargrundstücken</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p>
	<p>9.3 <u>Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer Baumhecke,</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, vorhandener standortgerechter Bestand ist einzubeziehen und kann angerechnet werden <i>Hinweis: Anpflanzungen in Höhe der Kanaltrasse im Nordwesten werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.</i></p>

10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 	<p>10.1 <u>Aktiver Schallschutz / Lärmschutzwand</u> Schallschutzanlage als Schallschutzwand, teilweise kombiniert mit begrünten Garagen, Carports, Nebenanlagen oder Blockheizkraftwerk, Höhe gemäß Planeintrag über dem jeweiligen vorhandenen Gelände der anschließenden Wohnbaufläche, hier 3,0 m über Gelände Wohnbaufläche</p> <p>10.2 <u>Passiver Schallschutz/Architektonische Selbsthilfe</u> Ergänzende Grundrissgestaltung und „Architektonische Selbsthilfe“ bei den durch Verkehrslärm vorbelasteten Baukörpern in den gekennzeichneten Baufeldern</p> <p><i>Hinweis: Das Schallgutachten wird derzeit erstellt und abgestimmt. Einzelheiten sind im weiteren Planverfahren aufzunehmen, voraussichtlich werden im Entwurf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 aufgenommen.</i></p>
11	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
SD 25°-30° FD PD ≤ 10°	<p>11.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>11.1.1 <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> <ul style="list-style-type: none"> - Satteldach (SD) mit Neigung der Hauptdachfläche, hier 25°-30° - Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung bzw. - Pultdach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche <p><i>Hinweis: Teilbereiche mit zulässigem Staffelgeschoss über dem II. OG, hier zulässig durch entsprechende Wand-/Gebäudehöhen.</i></p>
12	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (5) und (6) BauGB
	<p>12.1 <u>Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u></p> <p>Vorbelastung der Baukörper in den äußeren Bauzeilen im Plangebiet im Westen und im Norden durch Verkehrslärm der L 557 Engersche Straße sowie durch den im Nordosten angrenzenden Hotelbetrieb, siehe auch Pkt. 10</p>

13	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 11 -	Maßangaben in Meter, hier z.B. 11,0 m
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
96,11	Eingemessene Höhen in Meter über NHN, z.B. 96,11 m (Vermessungsbüro Meyer, 02/2014)
	Eingemessene Baumstandorte, z.B. Buche (Vermessungsbüro Meyer, 02/2015)

8. Hinweise zur Beachtung

8.1 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.

8.2 Altlasten und Bombenblindgänger: 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.

Im Planverfahren wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg um Überprüfung vorliegender Unterlagen auf eventuelle Kampfmittelhinweise gebeten. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig 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.

8.3 Leitungs- 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.

8.4. 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 allgemein außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten vom 1. März – 30. September d.J. zu beseitigen.

Um im Zuge der Erschließungsphase ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für gehölz- und gebäudenutzende Vögel auszuschließen, sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäudeabriss im Winterhalbjahr außerhalb der Fortpflanzungszeit vom 1. März – 30. September d.J. durchzuführen oder zu entfernende Gehölze und abzureißende Gebäude sind vor der Maßnahme auf Nutzung durch Vögel zu untersuchen. Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse auszuschließen, sind abzureißende Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Abriss sollte möglichst in der Zeit von August bis Ende Oktober durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Wochenstuben aufgelöst sind, die Tiere sich aber noch nicht in der Winterruhe befinden.

8.5 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. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept ausdrücklich genehmigt worden ist.