

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353);

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

Zwischenhandlungen gegen die §§ 89 BauO NRW 2018 in den §§ 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 (frühere Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV 90

0. Abgrenzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläneaufstellung (§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 16 Abs. 5 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
--	---

WA1
Im **WA1** sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

WA2
Im **WA2** sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Gründflächenzahl - GRZ, Geschosflächenzahl - GFZ
gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

z.B. 0,4
zulässige Gründflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4

z.B. 0,8
zulässige Geschosflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018
gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

z.B. III
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III Vollgeschosse
Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss nur zulässig, wenn es sich überwiegend im ein Keller- und / oder Tiefgaragegeschoss handelt, das über keine eigenständige Nutzungseinheit verfügt.

Hinweis: Zur Gestaltung des obersten Geschosses siehe Ziffer 3 und 13.

Ausnahmsweise kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es sich überwiegend um ein Keller- und / oder Tiefgaragegeschoss handelt, das über keine eigenständige Nutzungseinheit verfügt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.

Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16 (3) und 18 BauNVO

GH 10,5m
maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 10,5m

TH 4,5m
maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,5 m

FH 9,5m
maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,5 m

Bei baulichen Anlagen, die bezogen auf die Straßen, bergseitig errichtet werden, dürfen die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine weitere Überschreitung der maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen um bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und dem vorhandenen Gelände im Bereich der straßenräumigen Baugrenze mehr als 1,5 m beträgt und nachdrückliche Belange gewahrt sind. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.

Durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahren oder Stornomeiste ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,25 m zulässig. Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Anlagen sowie von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren den Aktiva um maximal 1,25 m überschreiten.

Oberer Höhen-Bezugspunkt

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Gebäudehöhe (GH) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern = Oberer Dachabschluss / Attika;
- Traufhöhe (TH) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut;
- Firsthöhe (FH) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern = Oberkante First

Unterer Höhen-Bezugspunkt

Die Bezugspunkte für den unteren Bezugspunkt je Baugrundstück wird wie folgt definiert. Oberkante der zur Errichtung erforderlichen nachstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenräumigen Grundstücksgrenze, zu der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenräumige Außenwandlinie der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.

Bei Doppel- und Reihenhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage dieses Punktes durch lineare Interpolation als Mittel aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise
§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO

o.E.D.
offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweis: Zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnheiten siehe Ziffer 5.

a
abweichende Bauweise

Auf Grundlage der offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

a₁: Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 30,0 m.

a₂: Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.

Hinweis: Zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnheiten siehe Ziffer 5.

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Baulinie

Von der festgesetzten Baulinie ist im dritten Vollgeschoss ein Rücksprung von mindestens 1,0 m und maximal 2,5 m einzuhalten.

Baugrenze

Hinweis: Zur Einhaltung eines Rücksprungs im obersten zulässigen Geschoss siehe Ziffer 13.

Die festgesetzte Baugrenzen und Baulinien können durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdicke Eingangsbereiche sowie Terrassen, um maximal 2,0 m auf insgesamt maximal 50 % der Fassadendicke überschritten werden. Zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Stellung baulicher Anlagen

Hauptfrüchtigung / Hauptausrichtung der baulichen Hauptanlage und Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfrüchtigung / Hauptausrichtung ist für die baulichen Hauptanlagen verbindlich. Von der festgesetzten Richtung sind Abweichungen bis zu 10° zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Garagen, Stellplätze

Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 2,0 m zulässig, wenn über den Tiefgaragen Oberboden mit einer Schichtstärke von mindestens 40 cm aufgebracht wird.

Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Carports sind nur zulässig

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

- in den speziell festgesetzten Flächen,

- im Bereich zwischen der straßenräumigen Baugrenze / Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie.

Vor Carports und Garagen ist zu für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

Vor Quartiersgaragen ist ein Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hinweis: Zum Anteil der versiegelten Flächen im Vorgartenbereich siehe zur Begrünung von Stellplatzanlagen siehe Ziffer 4.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Terrassen, Fahrradabstellflächen, Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der Festsetzung zu Vorgartenflächen unter Ziffer 9 zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und in den Allgemeinen Wohngebieten mit der abweichenden Bauweise a₁ ist je Einzelhaus, Doppelhaushälfte sowie je Reihenhausblock eine Wohninheit zulässig. Ausnahmsweise kann in Einzeelhäusern eine zweite, flächenmäßig untergeordnete Wohninheit zugelassen werden.

6. Verkehrsflächen und Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Quartiers-treffpunkt

Zweckbestimmung: Quartiers-treffpunkt

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Bedarfsfall ist eine Öffnung des Fuß- und Radweges zwischen der Planstraße B und der Straße Heidbrede für die Nutzung durch die Kfz-Verkehr zulässig.

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (privat)

Zweckbestimmung: Privatweg

Sichtdreiecke in Kreuzungs-/Einmündungsbereichen sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstaben a und b, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmenfläche A: Erhaltung von Gehölzbeständen

Die vorhandenen Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmenfläche B: Entwicklung von Gehölzstrukturen und -säumen

MB₁: Den vorhandenen Baumgruppen vorgelagert sind Gehölz- und Strauchgruppen anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Baume 2. Ordnung:

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus robur*), Stäuchchen;

- Schilhe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blau-Hartweigl (*Cornus sanguinea*), Grauerleie (*Salix oleracea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Winterschneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Cra-taegus monogynayoxycantha*), Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzgröße / Pflanzabstand:

- Baume 2. Ordnung: Heister, 2-3 v verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanz-zug auf 50 % der Fläche

- Straucher: 2 v verpflanzt, 60 bis 100 cm

Maßnahmenfläche C: Erhaltung von Gehölzstrukturen und -säumen

MB₂: Den vorhandenen Baumgruppen vorgelagert sind Gehölz- und Strauchgruppen anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Baume 1. Ordnung:

- Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgröße / Pflanzabstand: Baume 1. Ordnung: Hei, 80-120cm, unregelmäßig, 2,00 x 1,00 m

Maßnahmenfläche D: Erhalt und Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren

MD₁: Die vorhandenen Röhrichtbestände sind dauerhaft zu erhalten.

MD₂: Das Regenrückhaltebeckens ist naturnah zu gestalten und in seinem Randbereich sind feuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Die Fläche zwischen den Röhrichtbeständen ist ebenfalls als feuchte Hochstaudenflur (mit Röhrichtpflanzen) zu entwickeln.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Begrünung von Stellplatzanlagen

Oberflächige Stellplatzanlagen für mehr als 1 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gießen.

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie mit einem Durchmesser von 2 cm zu erhalten. Abgäbe-Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichzeitg zu ersetzen.

Die Pflanzbreite der Baumstämme zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 9,0 m (mindestens 12 m Pflanzzuge) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbreite durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen.

Dachbegrünung

Flächdächer von baulichen Hauptanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erfolgen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

Bepflanzung der Hausgärten

Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum gemäß der Pflanzliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld (Bäume und Großstäucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit) zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Vorgartenflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) zu mindestens 50 %, bei Reihenreihenhäusergrundstücken zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche zu erhalten. Rasen, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Stoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdrurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdruchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungen sind unzulässig.

Zufahren dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten.

Innhalb der Vorgartenflächen dürfen

- in den Allgemeinen Wohngebieten mit der abweichenden Bauweise a₁ maximal 33 % und

- in den anderen Allgemeinen Wohngebieten maximal 50 %

der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahren, Garagen, Carports, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden.

Hinweis: Zur Eingrünung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter siehe Ziffer 13.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Zu erhaltende Bäume

Die Bäume in der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachträglich beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich des Baums untersagt.

Artenchutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus

Ein Rückbau von zum Abruch vorgesehener Gebäude ist nur im Zeitraum November bis Mitte März (Überwinterungsphase der Fledermäuse) durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Außerhalb dieses Zeitraums sind die (potenziellen) Quartiere vor dem Abruch auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Wird ein Besatz festgestellt, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind 20 Ersatzquartiere (je 10 Ersatzquartiere für die Gebäudekomplexe Blackenfeld 26 und Blackenfeld 30), vorzugsweise an Gebäuden in ungünstiger Lage außerhalb des Plangebietes anzulegen. Werden bei der Kontrolle der noch nicht untersuchten Gebäude im Zeitraum Ma bis Juli keine Fledermäuse oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren reduziert werden.

Gebäudebrüter: Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleierteule, Star, Turmfalke

Ein Rückbau von zum Abruch vorgesehener Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeit der genannten Gebäudebrüter (Anfang März bis Anfang September) durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor dem Abruch durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob die Gebäude als Brutstandort genutzt werden. Werden keine brütenden Vögel nachgewiesen, kann der Abruch erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Gebäudekomplex Blackenfeld 20 sind für die Mehlschwalbe zwei Doppelkunstnester, für die Rauchschwalbe 6 Kunstnester, für die Schleierteule ein Schleierteulenkasten, für den Turmfalke drei Turmfalkennisthöhlen sowie für den Star sechs artspezifische Starnestkasten an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzulegen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Gebäudekomplex Blackenfeld 30 sind für die Mehlschwalbe zwei Doppelkunstnester und für die Rauchschwalbe zwei Kunstnester an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzulegen.

Potenzielle Montageorte sind von einem Fachgutachter auf deren Eignung zu überprüfen. Wird bei einer Kontrolle der noch nicht untersuchten Gebäude im Zeitraum Ma bis Juli keine Mehlschwalben, Rauchschwalben, Schleierteulen, Stars, Turmfalken oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde reduziert werden.

Häufige und verbreitete Vögelarten

Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieses Zeitraums ist bei nicht vermeidbaren Flächen-beanspruchungen durch eine umweltrechtliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Vegetationsbestände nur entfernt werden, wenn die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind. Falls die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächenanspruchnahme erst nach der Brutzeit erfolgen.

Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene bestehende Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GF1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

GF2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der aus den Privatweg angrenzenden Grundstücke.

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 (1) Ziffer 23 BauGB)

Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

Bei der Neuinrichtung von baulichen Hauptanlagen ist auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmündendachfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind im Besonderen die nachfolgenden Süd-/Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarmontage geeignet.

Von der für eine Solarmontage geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauen etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmündendachfläche in Abzug zu bringen.

Von der Solarmündendachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die in der Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmündendachfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

12. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen schutzwürdige Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt von der Straße Blackenfeld sowie den Planstraßen A und B anzulegen. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind die am lärmzugewandten Seite gelegenen Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorhängen, Fensterelementen und bauliche Maßnahmen mit leitfähigen Elementen (z. B. Kastenfenster, Eisenbürger Fensterstriebe, verglaste Wintergärten, Loggien, Laubengänge) derart zu schützen, dass im Innern der Wohngebäude eine zusätzliche Wohn- und Schlafräume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) gewährleistet ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz gegen Außenlärm für den Tages- und Nachtzeitraum können den Anlagen 1 und 2 dieser Festsetzung (vgl. S. 8-20) entnommen werden.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringe Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) lärmabgewandt von der Straße Blackenfeld sowie den Plan