

Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

- Entwurf – Nutzungsplan
- Entwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Mai 2017

Stadt Bielefeld

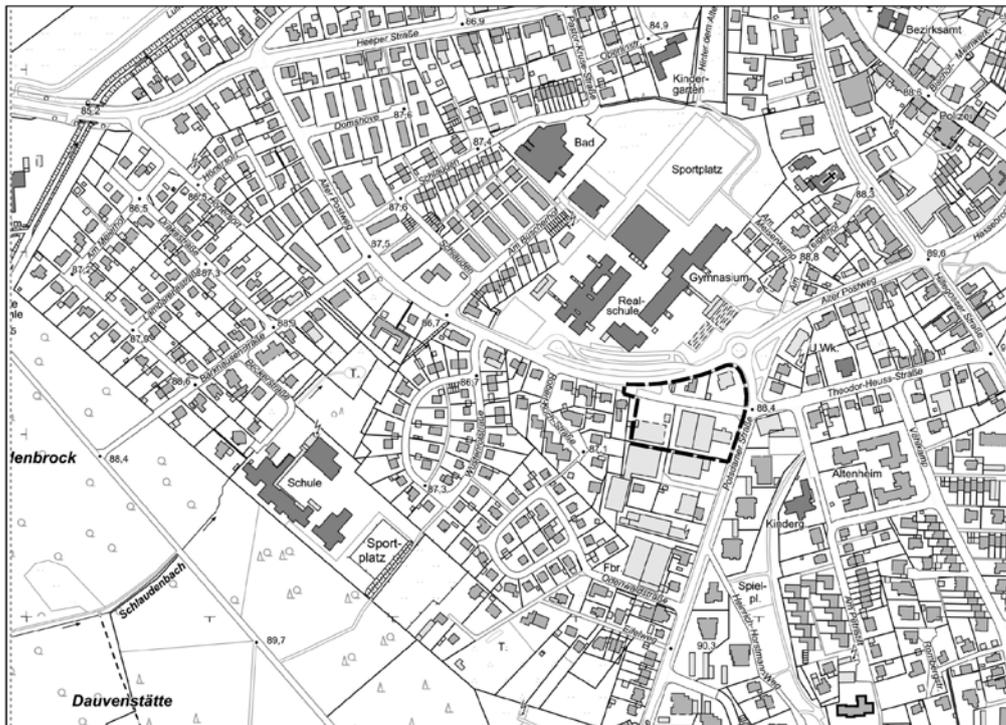
Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/H 24

„Alter Postweg / Potsdamer Straße“

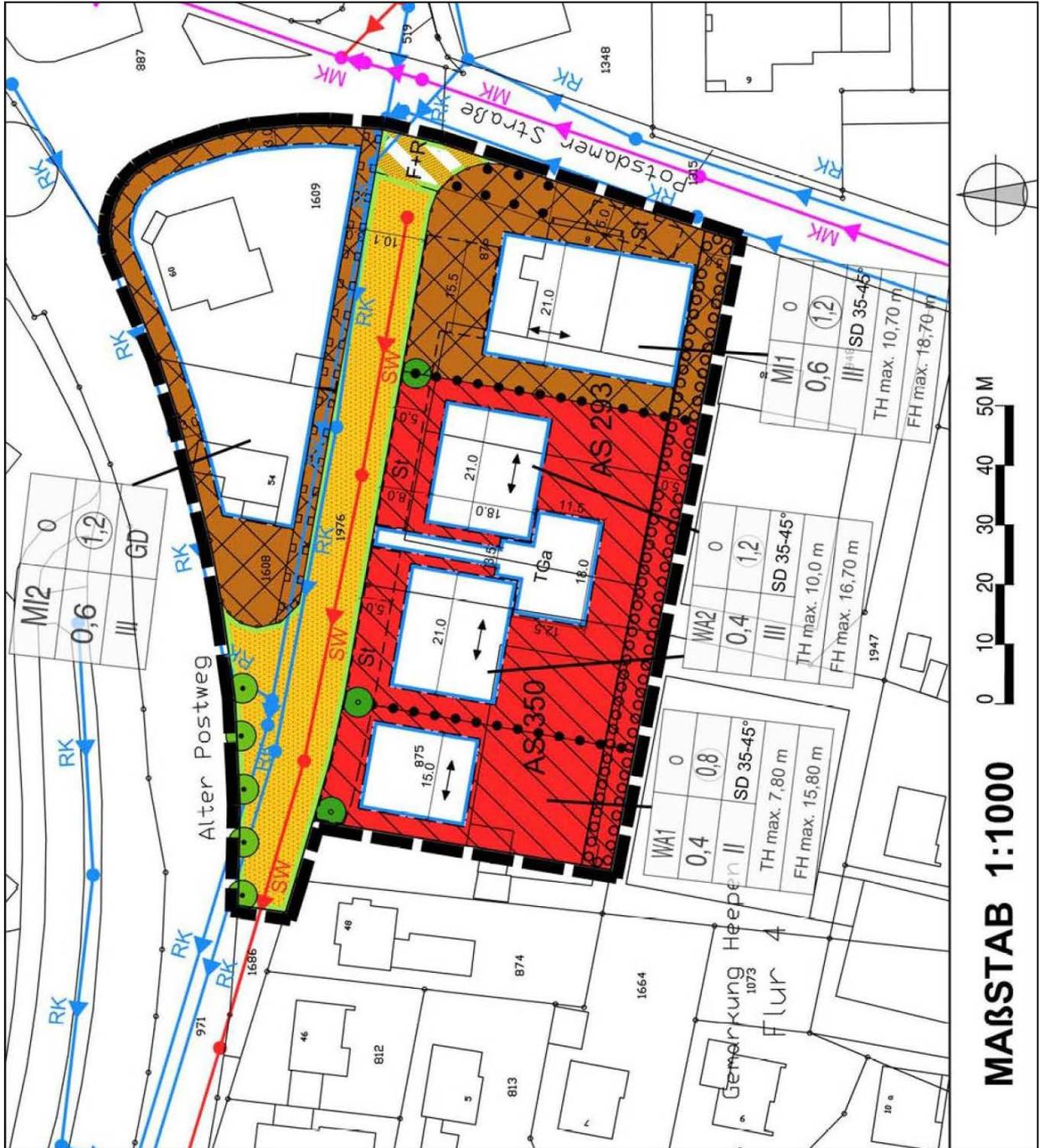
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (Entwurfssfassung)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise (Entwurfssfassung)



Bauamt 600.51

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

1. Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



2. Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

die 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 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung 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);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).

Anmerkung

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

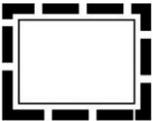
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

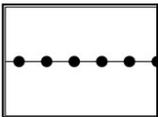
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Hinweis s. Punkt 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

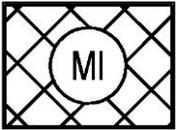
Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.



1.2 Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (s. Ausschluss von „Unterarten“ sowie Punkt 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauGB,
4. Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichen Umfang Güter des sexuellen Charakters anbieten, wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen.

1.3 Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 sind Einzelhandelsbetriebe / Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten (einschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten) gemäß der Bielefelder Sortimentsliste (Stand: September 2009) ausgeschlossen.

Bielefelder Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden
Bielefelder Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzel- ware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Garten- häuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel ¹⁰)

¹⁰ Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

TH_{max} 10,70 m

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,70 m) überschreiten.

FH_{max} 18,70 m

Firshöhe

Die Firshöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 18,70 m) überschreiten.

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

Oberer Bezugspunkt

Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).

Unterer Bezugspunkt

Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**

gemäß § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Umbau-, Erneuerungsarbeiten und Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) sind im Rahmen des Bestands zulässig, auch wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.



TGa

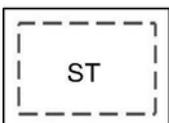
Innerhalb der mit „TGa“ umrandeten Fläche ist nur eine unterirdische Tiefgarage sowie deren notwendige Zufahrt / Rampe zulässig.

o

offene Bauweise

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB



Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig. Carports und Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 unzulässig.

Innerhalb des Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche –öffentlich-



Straßenbegrenzungslinie

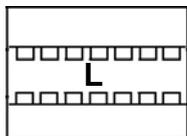


Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

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

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Leitungsrecht (L)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb -.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Innerhalb der nach den Lärmpegelbereichen III bis V festgesetzten Flächen (vgl. Anlage 1) sind zum Schutz vor Lärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB

An der nördlichen und östlichen Fassade des östlichen Baufensters im WA 2 sowie an der nördlichen Fassade des Baufensters im MI 1 sind nicht-öffenbare Fenster (alternativ abschließbare Fenster) zu Wohn- oder Schlafräumen anzuordnen.

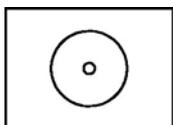
8. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist vollständig mit Hecken-/Strauchpflanzungen in der Qualität 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind z.B. roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), weißer Hartriegel (*Cornus alba*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*) oder Schneeball (*Viburnum opulus*). Sollten in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt werden, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen.

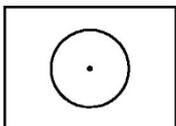


Begrünung der Stellplatzanlagen

Nach jedem 4. ebenerdigen Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumssubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

Folgende Baumarten sind z.B. geeignet:

- Spitzahorn (Acer platanoides „Olmstedt“)
- Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare“)
- Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Dornenlose Gleditschie (Gledisia triacanthos „Skyline“)



Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Standort des Baumes von bis zu 5,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

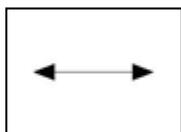
9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

SD 35-45°/ GD

9.1 Dachform / Dachneigung

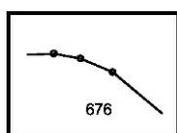
Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35°-45° sowie geneigte Dächer.



9.2 Stellung baulicher Anlagen

Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

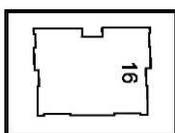
10. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



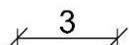
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

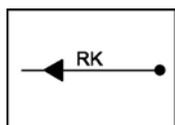
Flurstücksnummer



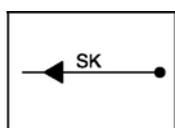
vorhandene Bebauung



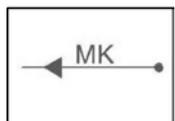
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal

AS 293 / AS 350

Altstandort 293 / Altstandort 350 – Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist 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. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen).

Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme Vögel:

Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche.

Vermeidungsmaßnahmen Zwergfledermaus:

Abbruch der Gebäudeteile mit potenzieller Quartierfunktion während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März). Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse bzw. auf das Vorhandensein von deren Spuren kontrolliert werden. Die Spurensuche auf dem Dach von Gebäudeteil 1A sollte nicht direkt nach einer Regenperiode durchgeführt werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt bzw. werden Spuren von Fledermäusen gefunden, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.

Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Quartierfunktion für die Zwergfledermaus während der Überwinterungsphase (November bis Anfang März). Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung 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. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Normative Regelungen:

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

