Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße /
Ecke Osnabrücker Straße“

- **Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise**

Stand: Entwurf; Mai 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

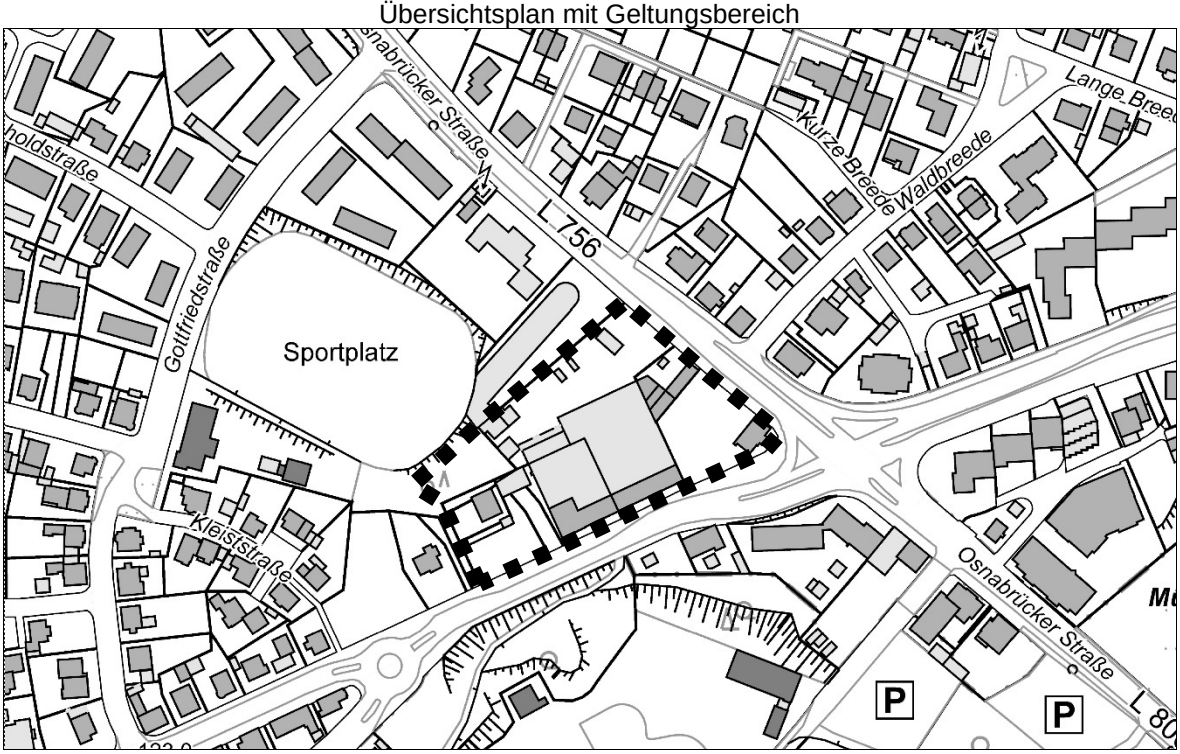
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28

„Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

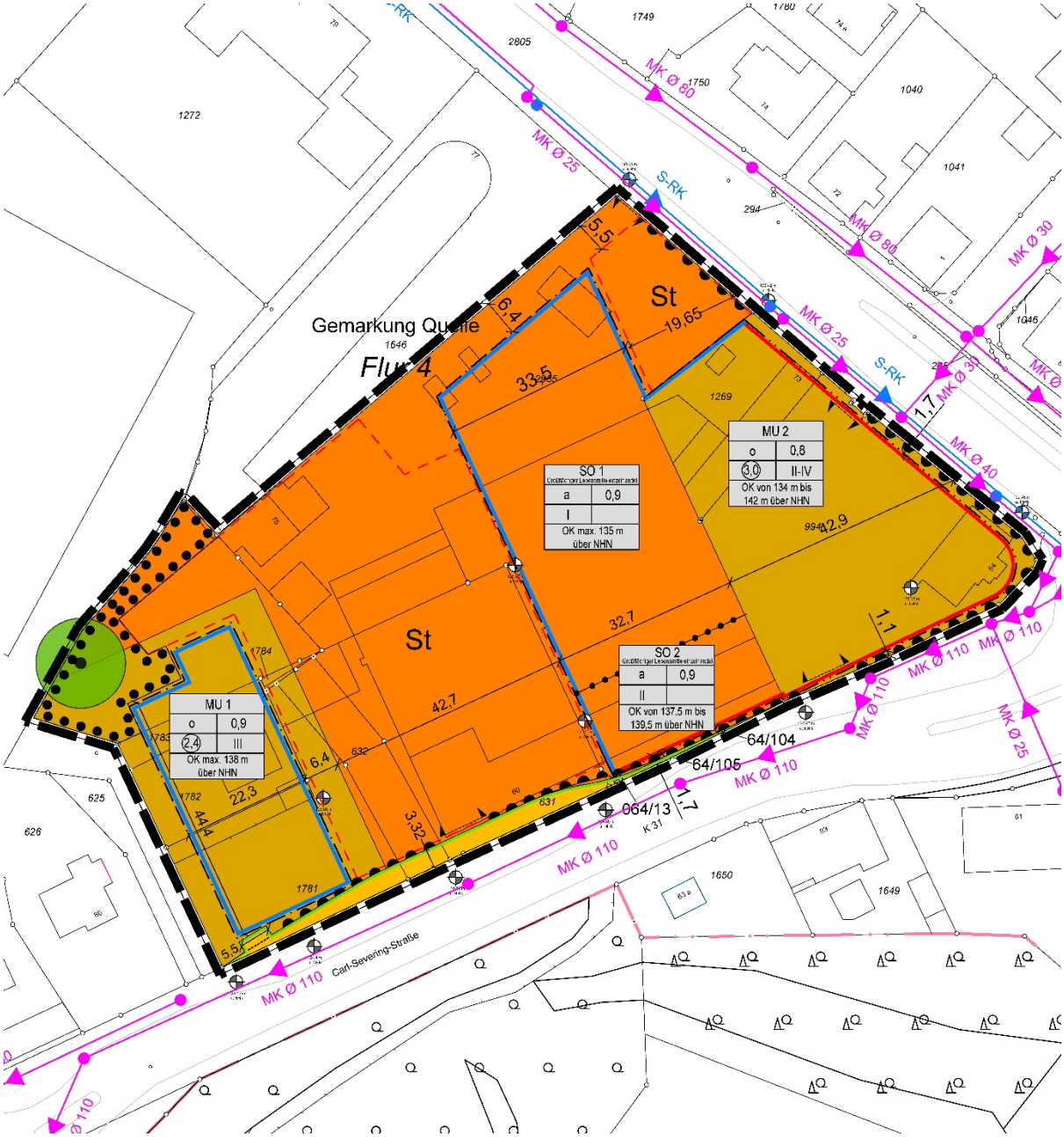
Entwurf
Mai 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Entwurf)



Planzeichenerklärung Nutzungsplan

Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

SO — Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. (1) Ziffer 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,9	Grundflächenzahl, z.B. 0,8
(2,4)	Geschossflächenzahl, z.B. 2,4
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
OK max. 142,5 m über NHN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante Attika), z.B. max. 142 m über NHN
OK 137,5 m bis 142,5 m über NHN	Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Oberkante Attika), z.B. 137,5 m bis 142,5 m über NHN

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

Erhaltung: Baum

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

153,83 — Höhenbezugspunkt gepl. Verkehrsfläche in m ü. NHN

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

673 — Flurstücksnummer

Bi — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

7,5 — Bemaßung mit Angabe in Meter, z.B. 7,5 m

S-RK — vorhandener Regenwasserkanal

MK Ø 25 — vorhandener Mischwasserkanal

Buswartehaus

64/105 — Grundwassermessstelle

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1 Urbane Gebiete
gem. § 6a BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.1 Unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
2. Tankstellen

1.2.3 Innerhalb der urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) ist in den Erdgeschosszonen das Wohnen nicht zulässig

1.2 Sondergebiet – Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.2.1 Zulässig ist:
Ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.455 m² (VKF).

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Apothekenwaren
Blumen (Indoor)
Drogeriewaren
Getränke[1]
Nahrungs- und Genussmittel[2]
Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentslist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.(vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019.Dortmund, Juli 2019)

Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia[3]	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik[4]	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren[5]	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ in den Bereichen MU1, SO1 und SO2 beträgt 0,9.

Im Bereich MU2 wird eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch eingeschossige Tiefgaragen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V.M. § 21 Abs. 3 BauNVO bis zu 0,9 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige GFZ im Bereich MU1 beträgt 2,4 und im Bereich MU2 3,0.

3. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO

3.1 Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird in der Plankarte gebäudebezogen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) über NHN festgesetzt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.
Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Bezugspunkt (OKFF) gemessen.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2 m sind zulässig.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

4.1 Bauweise
In den überbaubaren Flächen der Gebiete MU1 und MU2 ist die offene Bauweise zulässig.

In den überbaubaren Flächen der Gebiete SO1 und SO2 ist die abweichende Bauweise zulässig.

Im Bereich SO1 und SO2 wird eine abweichende Bebauung festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf. Zusätzlich ist eine einseitige, grenzständige Bebauung zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zur Geländeprofilierung in Form von Stützmauern zulässig.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplatzanlagen / Tiefgaragen(zufahrt)
Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Im Bereich MU2 sind Stellplätze sowohl als Tiefgarage als auch als oberirdische Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Tiefgarageneinfahrt im MU2 ist mit einem Ampelsystem zu planen, welches das Einfahren in die Tiefgarage bei Gegenverkehr priorisiert.

5. 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-Koppelung getroffen werden müssen
gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

5.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren.
Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

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

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

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den urbanen Gebieten ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein geschlossener Laubengang zu errichten. Alternativ kann bei Wohnnutzung die Raumaufteilung der Wohnungen so geplant werden, dass keine schutzbedürftigen Räume wie beispielsweise der Wohnungseingang, Bad, Abstellräume, etc. zu den Lärmquellen orientiert ist. Darüber hinaus ist alternativ eine Festverglasung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen.

6.2 Bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen

- Alle Fahrwege auf den Grundstücken sind asphaltiert auszuführen.
- Sammeleinrichtungen von Einkaufswagen sind mit Ausnahme der zu den Märkten orientierten Seiten geschlossen auszuführen.
- Sofern im MU2-Gebiet Tiefgaragen errichtet werden ist die Nordwand als Schallschutzwand auszuführen. Die Wand ist an das Gebäude und an die westliche Rampenwand anzuschließen sowie gegen den Erdboden bzw. Rampensturz abzuschließen und um mind. 2,5 m über Gelände (126,56 NN) auszuführen. Die Lärmschutzwand kann aus allen dichten Bauelementen mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² errichtet werden. Die einzelnen Elemente der Wände und Dächer sollten dicht gegeneinander anschließen und ein Schalldämm-Maß im eingebauten und betriebsfertigen Zustand von R`w≥25 dB erreichen sowie im Falle der Wände gegen den Erdboden abschließen.
- Die Nutzung der Anlieferungsbereiche sowie die LKW-Anlieferung sind in der Nachtzeit (22- 6 Uhr) nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen in den Urbanen Gebieten sowie in den Sondergebieten sind in der Nachtzeit (22 -6 Uhr) ausschließlich von der Carl-Severing-Straße zu erschließen, PKW An- und Abfahrten sind in dem Zeitraum nur zur Carl-Severing-Straße zulässig.

  Entsprechende Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.1 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Laubbäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist bei vorliegendem räumlichem Zusammenhang ein standortgerechter Laubbaum in einer Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen.

7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Zusätzlich ist die gekennzeichnete Fläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7.3 Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

8. Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

8.1 Werbeanlagen (SO1 und SO2, MU1 und MU2)

Zulässig sind:

freistehende Werbeanlagen

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und im direkten Umfeld
2. Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,0 m betragen.
3. Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 20,0 m² nicht überschreiten.
4. Die Gesamthöhe wird auf 8,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.
5. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist maximal eine Einzelanlage (in Form eines Werbepylons) oder einer Gruppe von maximal drei baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene lfd. 60 m Grundstücksbreite zulässig.

Fahnen

6. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro lfd. 10 m Grundstücksbreite zulässig, insgesamt aber maximal 3 Stück je Betriebsgrundstück. Die Fahnen können in der danach maximal zulässigen Anzahl auch ganz oder teilweise in Gruppen angeordnet werden.
7. Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

1. Werbung mit wechselndem Licht
2. Wechselbildwerbung
3. Werbeanlagen oberhalb der Attika

Hinweise

1. Natur-, Boden- und Baudenkmäler

Bau- und/oder Bodendenkmäler sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Kampfmittel

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

4. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen sind beim Neubau von Gebäuden geeignete Maßnahmen durch die Verwendung entsprechender Materialien und entsprechende Gestaltung vorzunehmen wie
  - Reduktion von Durchsichten durch Punkte, Raster oder Linien
  - Nutzung von halbtransparenten Glasflächen, halbtransparenten Wänden und Glasbausteinen
  - Nutzung von Sonnenschutzsystemen wie vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen, Brise Soleil und Jalousien
  - Bau von geneigten Flächen und Oberlichtern

- Bau von Fassaden und Bauten aus Metallelementen
- Nutzung von bombierten Flächen
- Nutzung von Solarfassaden
- Reduktion der Spiegelwirkung

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgebrochen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.
  Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Nistkästen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgenommen und an Gebäuden oder Bäumen, die erhalten bleiben, umgehängt werden. Das Umhängen außerhalb des genannten Zeitraumes ist nur möglich, wenn von einem Fachgutachter festgestellt wird, dass die Nistkästen nicht als Fledermausquartier oder Brutstandort von Vögeln genutzt werden.