

## Handlungsfeld Verkehr

- Flächensparendes Erschließungskonzept

Im Sinne der Reduzierung der versiegelten Flächen sind die Erschließungsanlagen zu minimieren

1,5 Stellplätze je Wohneinheit sind als Festsetzung rechtlich nicht durchsetzbar.

- Straßenraumgestaltung

Im Sinne einer Vernetzung von Grünflächen können im Straßenraum bzw. auf den angrenzenden Grundstücken Festsetzungen im Bebauungsplan für Straßenbegleitgrün festgesetzt werden

### Zeichnerische Festsetzung

(Wohn)Straßen mit einem der voraussichtlichen Verkehrsbelastung entsprechenden Straßenquerschnitt von 5,50 m

Erhaltung des anbaufreien Nordrings mit Alleecharakter.

Anm.:

Freiwillige Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich fördern, keine entgegenstehende Festsetzung zur Begrünung.

### Zeichnerische Festsetzung

Verzicht auf die Festsetzung von straßenbegleitenden Bäumen in den Vorgärten.

Ersatzweise sind im Bereich der Stellplatzgruppen großkronige, als Straßenbaum geeignete Hochstämme zu pflanzen.

### Textliche Festsetzung

*Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine gartenseitige Überschreitung der Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von bis zu drei Metern zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zulässig.*

*Garagen, Carports und Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Längsseite in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig und mit Bäumen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.*

## Handlungsfeld Bodenschutz

- Kompakte und flächensparende Bauweise/ Bauformen

Durch die Festsetzung von Bauformen ist eine, auf die zu schaffenden möglichen Wohneinheiten bezogene, sparsamere Versiegelung von Grundstücksflächen erreichbar.

- Festlegung des Versiegelungsgrades der Grundstücksflächen

Es ist sinnvoll, den Grad der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes zu steuern.

## Handlungsfeld Wasserhaushalt

- Sammlung, Nutzung und Versickerung von Regenwasser

Geeignete Methoden der Regenwasserentsorgung aus stadtoökologischer Sicht verfolgen das Ziel, den Niederschlag nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern.

## Zeichnerische Festsetzung

Festlegung von Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser mit festgesetzter höchstzulässiger Zweigeschossigkeit

## Zeichnerische und textliche Festsetzung

Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl 0,4

Anm.:

s. hierzu auch die Handlungsfelder Wasserhaushalt sowie Energie und Klimaschutz

## Textliche Festsetzung

Anm:

Die nachstehende mögliche Bebauungsplanfestsetzung stellt auf der Grundlage eines entsprechenden Bodengutachtens neben der kanaltechnischen Ableitung mit anschließender Rückhaltung im Nahbereich des Breedewiesengrabens eine Option für die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken dar.

*Zur Regelung des Wasserabflusses ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der Boden- und Grundwasserverhältnisse durch ein kombiniertes Entwässerungssystem bestehend aus den Komponenten Versickerung und Speicherung auf dem Grundstück sowie ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gem. § 51 a (2) LWG durch den Eigentümer zu beseitigen. Diese Elemente sind in der genannten Reihenfolge nach den Möglichkeiten des jeweiligen Grundstückes unter Verwendung von Beseitigungsanlagen, die den Regeln der Technik entsprechen (z. B. Zisternen, Mulden-Rigolensystem, Teichanlagen) auszuschöpfen.*

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.d.R. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Ein wichtiger Beitrag zum Schutz des Grundwassers ist die Minimierung der Versiegelungsfläche.

### **Handlungsfeld Immissionsschutz**

- Aktiver und passiver Lärmschutz

Auf die Anlage von Lärmschutzwällen sollte, soweit möglich, aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

Vielmehr sollte das Ziel durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (Schallschutzfenster, Grundrissorganisation) erreicht werden.

Eine endgültige Aussage zum aktiven Lärmschutz kann erst nach Fertigstellung der Lärmberechnungen gemacht werden.

### **Handlungsfeld Energie und Klimaschutz**

- Energieverbrauch

*Der Verbrauch an Primärenergie für Heizung und Warmwasserbereitung eines Hauses spielt quantitativ eine herausragende Rolle.*

### **Textliche Festsetzung**

*Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % wird zur Reduzierung der Versiegelung der Grundstücksflächen durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf 25 % reduziert.*

### **Textliche Festsetzung**

passiver Lärmschutz

*Im Bereich der Flächen mit Vorbelastung durch Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß ausgewiesenem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 erfüllt werden. In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume nur an den der Lärmquelle abgewandten Gebäude-seiten zulässig. Ausnahmsweise sind hier Schlafräume zugelassen, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen sind und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß beachtet werden.*

### **Zeichnerische Festsetzung**

aktiver Lärmschutz

Option von Lärmschutzwandanlagen in Höhe von max. 2,50 m

Verzicht auf vertragliche Regelungen

- Ausrichtung der Gebäude

Durch die Standortwahl der Gebäude an häufig besonnten Stellen und die Ausrichtung der Hauptfassade sowie der Hauptwohnräume nach Süden und der weniger benutzten Räume wie z.B. Treppenhaus, Schlafraum, WC als Puffer nach Norden können die Einstrahlungsgewinne vergrößert werden.

Anm:

Mit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung im Jahre 2002 wurde ein hoher Standard beim baulichen Wärmeschutzes gesetzt.

Die KfW Förderbank bietet für besonders energiesparende Haustypen vom sogenannten Passivhaus mit einem Primärenergiebedarf von 15 kWh/qm/Jahr bis hin zu einem sogenannten „3-Liter-Haus“ mit einem Bedarf von 60 kWh/qm/Jahr über verbilligte Kredite ein breites Spektrum von Förderanreizen

Zeichnerische Festsetzungen

*überbaubare Fläche*

Gestalterische Festsetzung

*Festsetzen der Firstrichtung, Dachneigung und Dachform*

Anm.:

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollten nicht nur ausschließlich „Süd-Zeilen“ festgesetzt werden; auch Ost-West durchsonnte Grundrisse sind von Vorteil. Vermieden werden sollte eine einseitige Erschließung bei Südausrichtung. Zur Vermeidung von Verschattungen durch die Nachbarn sind enge Baugrenzenfestsetzungen, Höhenbeschränkungen, Dachneigungen und Firstrichtungen erforderlich. Um Solarenergie bei niedrigem Sonnenstand nutzen zu können, sind tiefer/größere Grundstücke mit Abstand der Bebauung einzuplanen.

Eine solar+energetische Optimierung unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien erfordert eine Begleitung der städtebaulichen Entwurfskonzeption durch Erstellung von Simulationsmodellen. Hierzu liegt ein Angebot durch Dipl.-Ing. M. Grampp Architekt AKNW, Herne, vor. Die Kosten würden sich auf rd. 3.000,- € belaufen.

## Handlungsfeld ökologisch orientiertes Bauen

- Materialwahl

Grundsätzlich sollten nur solche Baustoffe und Materialien zum Einsatz kommen, die bei der Gewinnung und Verarbeitung, beim Transport oder bei der Nutzung, Aufarbeitung, Wiederverwendung bzw. Weiterverwendung und Entsorgung

- einen möglichst geringen Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten,
- wenig Energie benötigen,
- keine gesundheitsschädigenden Potentiale enthalten (Gase, Stäube, toxische Substanzen) und somit insgesamt eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen.

Problematisch ist bei der Festlegung von Baumaterialien besonders

- die qualifizierte Beurteilung von Materialien, da ständig neue Materialien auf den Markt kommen und die vorhandenen sich oft schnell weiterentwickeln
- die Durchführung von Kontrollen für jede einzelne Baustelle, die aber nicht leistbar sind
- dass Vertragsstrafen in der Regel auf Grund fehlender gerichtsfester Definitionen und nicht ausreichender Kontrollmöglichkeiten nicht durchgesetzt werden können

## Nachrichtliche Hinweise

### Baumaterialien

kein Tropenholz	Verwendung heimischer und europäischer Holzarten
Holzschutz (außen u. innen)	Vorrang für konstruktiven Holzschutz vor Einsatz von Holzschutzmitteln; keine lösemittelhaltigen Holzschutzmittel; keine teeröhlhaltigen Holzschutzmittel; keine wasserlöslichen Holzschutzmittel mit Fluorsalzen, keine chemischen Holzschutzmittel in Innenräumen
Bodenbeläge	keine mit Permethrin behandelte Teppichböden bzw. Bodenbelags-  Alternativen aus Linoleum, Kork, Holz (Parkett, Dielen), Stein
Lacke	keine Nitrolacke oder Kunstharz- und Alkydharzlacke
Kleber	<i>kein Kleber mit hohem organischen Lösemittelanteil (&gt; 5 %)</i>
PVC	<i>keine Bodenbeläge und Tapeten aus PVC Holz-Fenster aus europäischen Holzarten statt Kunststoff-Fenster aus PVC</i>
Formaldehyd	<i>keine formaldehydhaltige Baustoffe oberhalb zulässiger Grenzwerte (insbesondere keine kunstharzgebundenen Spanplatten)</i>
FCKW	<i>keine Bau- und Dämmstoffe die mit Fluor-Chlor-Kohlen-Wasserstoffen (FCKW) hergestellt sind (insbesondere keine mit FCKW aufgeschäumten Kunststoff-Dämmstoffe)</i>
Isocyanat	<i>keine Isocyanathaltige Dämm- und Werkstoffe (insbesondere keine Hartschaumplatten, Ortschäume, Reaktionskleber und Spanplatten auf Polyurethan-Basis)</i>

## **Handlungsfeld Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege bzw. –entwicklung**

- Vernetzung von Grünflächen/Sicherung des Grünbestandes

Zum Ausgleich von Eingriffen und aus ökologischen Gründen können öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden. Die Vernetzung von Grünflächen mit vorhandenen Waldflächen zu zusammenhängenden Grüngürteln hat eine wichtige städtebauliche und ökologische Funktion.

Eng mit der Vernetzung von Grünflächen ist die Möglichkeit verbunden, auch für die privaten Grundstücke Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten bzw. Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu treffen.

*Glas- und Steinwolle etc.*

*kein Einbau von Dämmstoffen aus künstlichen mineralischen Fasern, bei denen die Dämmung mit Raumluft in direkter Verbindung steht*

*Blei*

*keine Bleiverglasung-, verrohrung etc.*

*Kupfer*

*keine Kupfermaterialien für die Niederschlagswasserbeseitigung*

*Glasfaserverstärkte Polyesterplatten*

*keine Verwendung bei Balkonbrüstungen und Überdachungen*

**Anm.:**

Angestrebt wird eine Intensivierung des Informationsaustauschs mit den BauherrInnen. Dazu werden mit externer fachlicher Unterstützung eine Bauherrenmappe vorbereitet, die auch Informationen zur Materialwahl enthalten wird.

Zeichnerische und textliche Festsetzung

*Je angefangener 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.*

**Anm.:**

Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote sind bei entsprechender zeichnerischer Festsetzung an dieser Stelle ergänzend zu regeln.