

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);

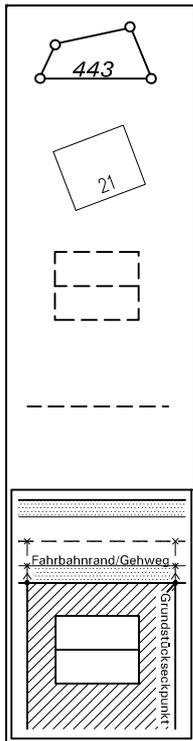
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

<div style="background-color: #f08080; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">WA</div> <p>2 Wo</p> <p>GRZ 0,4</p> <p>GFZ 0,8</p> <p>II</p> <p>FHmax. 10,5 m</p> <p>THmax. 4,5 m</p> <p>TH 4,0 m - 6,5 m</p>	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)
	1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z. B. 0,8
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
	2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
	a) Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, z. B. 10,5 m
	b) Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, z. B. 4,5 m
c) Zulässige Traufhöhe (=Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 4,0 m - 6,5 m	
d) Eine Überschreitung der Traufhöhe ist auf einer Länge von 1/3 der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m zulässig.	

	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich; nicht überbaubare Grundstücksflächen
	3.3 Stellung baulicher Anlagen Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) 4.1 Straßenbegrenzungslinie 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße, privat
	5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) 5.1 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III-IV, siehe textliche Festsetzung D.4.1
	6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
	6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
	6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtung
	6.5 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
SD 45°- 52° WD 40°- 48°	7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) 7.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe auch textliche Festsetzung Nr. E.1.1: a) Satteldach (SD) mit z. B. 45°-52° Dachneigung b) Walmdach (WD) mit 40°-48° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



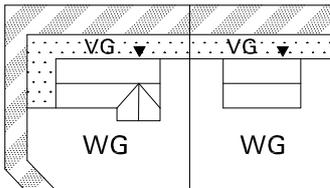
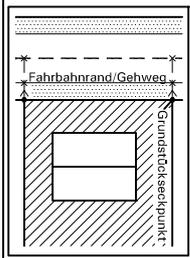
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)

Definition Bezugshöhe je Baugrundstück



Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0 m - 5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Im WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA3 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme kann im WA3 zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg, gemessen senkrecht gegenüber den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen (siehe Definition Bezugshöhe unter Punkt C).

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand April 2018) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie wahren, der nach § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm 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`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis F.1) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich (Tagespegel)	erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Grundlage: AKUS GmbH (2012): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“, Bielefeld. 17.10.2012 und ergänzende Stellungnahme vom 01.08.2013.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachgestaltung:

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte.

Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)
- b) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachüberstände sind bis zu 0,75 m zulässig.
- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.1.3 Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).

Hinweis: Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Fassadengestaltung:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.

Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig (untergeordnete Bauteile wie z. B. Gauben, Dachkerker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser, Wintergärten und Fassadenanteile wie z. B. Dachgiebelverkleidungen, Staffelgeschosse).

Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird in der Gemeindeverwaltung in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebauten Garagen: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergebaute Garagen.

1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß D. 2.1 liegen.

1.5 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.4 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO)

2.1 Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

In **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C). Die Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Auslage von DIN-Normen

Die DIN Norm 4109 wird beim Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

2. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Im östlichen Bereich des Plangebiets stehen lehmige Sandböden als Gley bzw. Nassgley mit teils hohem Grundwasserstand an. Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands empfiehlt die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh, im Zuge der Planrealisierung eine fachgutachterliche Aussage zur Staunässebildung einzuholen. Es ist im Zuge der Umsetzung zu klären, ob die Keller als wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton als sog. „weiße Wanne“ auszuführen sind.

3. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten

Im Südwesten der überplanten Flächen befindet sich das Gelände einer ehemaligen Kohlenhandlung. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung wurde für diesen Bereich eine Bodenuntersuchung zur Überprüfung des Untergrunds auf Beeinträchtigungen durch die bisherige Nutzung und Abschätzung eventueller Gefährdungen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung durchgeführt (Ingenieurgeologisches Büro Dr. Horsthemke, Gütersloh). Daraus ergeben sich keine Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge. Aufgrund der Flächenversiegelung ergeben sich in der aktuellen Situation keine Hinweise auf nutzungseinschränkende Belastungen des Untergrunds. Gefährdungen relevanter Schutzgüter (Boden, Grundwasser) sind zurzeit nicht angezeigt.

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung wird seitens des Gutachters nach Rückbau der vorhanden Gebäude und Oberflächenbefestigungen auf dem untersuchten Grundstück empfohlen, die Schlacken- und bauschutthaltigen Auffüllungen zu entfernen. Nach der Entfernung der aufgefüllten Böden sind in den unterlagernden Sanden nach Einschätzung des Gutachters keine Belastungen mehr zu erwarten. Dennoch sollten die Flächen nach Freilegung des gezogenen Untergrunds hinsichtlich potentieller lokaler Schadstoffeinträge überprüft werden. Die Nutzungsverträglichkeit des Geländes für Wohnbebauung sollte dann durch zusätzliche Untersuchungen gemäß Bodenschutzverordnung nachgewiesen werden. Dies ist im Zuge der Planumsetzung entsprechend zu beachten. Ergänzend wird auf die Bodenuntersuchung verwiesen.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

6. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortgerechten, heimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

7. Artenschutz

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(5) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

8. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 253 vollständig. Mit Inkrafttreten der I. Änderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 253 in diesem Bereich insgesamt überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die I. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

