

# **Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungspläne der Stadt Oldenburg**

**Ergänzt nach Ausschuss für Stadtplanung und Bauen am 16. Juni 2022 und 15. September 2022**

## **Präambel**

Am xx.xx.2022 wurde dieser Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungspläne vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen.

Er ist bei allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, dies gilt sowohl für Bauleitpläne, die von der Stadt erstellt werden, als auch von durch Investoren veranlasste Bauleitpläne.

Der Katalog soll für Klarheit, Transparenz und Gleichbehandlung bei Bürgerinnen und Bürgern, Investoren und Bauträgern sorgen.

Für die Diskussion in den politischen Gremien und für die Verwaltung bedeutet er eine Vereinfachung durch standardisierte Festsetzungen. Nur die Besonderheiten einer Planung müssen künftig diskutiert werden. Bestimmte Festsetzungen sind der Besonderheit eines Plangebietes anzupassen.

Über die auf ein jeweiliges Baugebiet besonders einzugehenden Festsetzungen, zum Beispiel über Art und Maß der baulichen Nutzung (Kompaktheit, Ausrichtung), Festsetzung von Grünflächen, von Bebauung freizuhalten Flächen (Frischluftschneisen, Frischluftentstehungsflächen) et cetera, hinaus können insbesondere die hier aufgezählten klimarelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen Anwendung finden. Die Festsetzungen wurden vor allem im Hinblick auf Energieversorgung und CO<sub>2</sub>-Minimierung, Klimaanpassung, Abkühlung, Frischluft und Frischluftentstehung sowie Umgang mit Regenwasser ausgewählt.

Auf die Vorlage 21/0358/1 „Grundsatzbeschluss über die Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungsplänen“ und die Vorlage 19/0499/1 „Frischluftzufuhr in der Stadt Oldenburg“ wird verwiesen. Hier werden grundsätzliche Erläuterungen zu Stadtplanung, Ökologie und Klimaanpassung gegeben.

Festsetzungen, wie zum Beispiel „Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, „Erhalt von Gehölzen und Bäumen“, Renaturierung von Bächen et cetera, werden hier nicht separat aufgeführt, aber tatsächlich in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde in geübter Praxis weiterhin festgesetzt.

**Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Festsetzungen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden können. Der Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist dabei abschließend.**

**Weiter wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung im jeweiligen Einzelfall angepasst werden muss und der individuellen Abwägung unterliegt (§ 1 Absatz 7 BauGB).**

Da nicht alle Belange in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird es darüber hinaus Regelungen in städtebaulichen Verträgen geben. Auch gibt es im Rahmen der

Baugenehmigung oder in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren Regelungen, die von klimatischer Bedeutung sein können.

Der Muster-Festsetzungskatalog wurde in einer interfraktionellen Arbeitsgruppe am 16. Februar 2022 und 26. April 2022 diskutiert, ergänzt und als Arbeitsgrundlage für die weitere Diskussion in den politischen Gremien empfohlen. Ergänzt wird der Katalog um einen tabellarischen Überblick, in dem alle Festsetzungen und deren Anwendbarkeit aufgelistet sind.

*Das im Folgenden verwendete Zeichen „#“ steht als Merkposten für Zahlen, Farben, Merterangaben et cetera und ist im konkreten Fall zu definieren.*

**Grün markierte Texte betrifft Festsetzungen, die grundsätzlich anzuwenden sind.**

**Gelb markierte Texte sind im Einzelfall zu prüfen und sind gegebenenfalls zu modifizieren.**

### **1. Wärmenetz/erneuerbare Energien/Kraft-Wärme-Kopplung** (Neuplanung - in Abhängigkeit vom Energiekonzept)

Für Neubaugebiete ist grundsätzlich ein **Energiekonzept** zu erstellen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind hierzu Festsetzungen zum Wärmenetz, zu erneuerbaren Energien, zur Kraft-Wärme-Kopplung (mit erneuerbaren Energien) sowie Solaranlagen zu treffen; für Bestandsgebiete wird diese Festsetzung weniger zur Anwendung kommen:

*In den festgesetzten Verkehrsgrünflächen/Grünflächen sind technische Anlagen zur Nutzung eines Wärmenetzes (geothermische Wärmepumpen, Leitungen, Fernwärmestationen oder Ähnliches) zulässig (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB).*

*Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung einer Nahwärmezentrale geplant (§ 9 Absatz 1 Nummer 12 beziehungsweise Nummer 23 BauGB).*

*Es ist ein Energiekonzept zu erstellen. Bei der Errichtung von Gebäuden müssen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 12 beziehungsweise Nummer 23 b BauGB).*

### **2. Solaranlagen** (Neubau/Bestand)

#### **Hinweis:**

Das Niedersächsische Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) ist seit dem 6. Juli 2022 gültig. Die Niedersächsische Bauordnung wird nach Artikel 3 NKlimaG wie folgt geändert:

Solardachpflicht (50 Prozent der Dachfläche) bei mehr als 50 Quadratmeter Dachfläche

- für gewerbliche Neubauten ab 31. Dezember 2022,
- für Wohngebäude ab 31. Dezember 2024,
- für alle anderen ab 31. Dezember 2023.

- Wohngebäude müssen ab 31. Dezember 2022 Tragkonstruktion so bemessen, das Photovoltaikanlagen möglich sind.

Parkplätze (offen oder Parkdecks) mit mehr als 50 Einstellplätzen müssen ab 31. Dezember 2022 mit Photovoltaikanlagen überbaut werden.

Für Wohngebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete et cetera ist der jeweilige Energiebedarf der Gebäude zu pauschalisieren. Dieses kann im Bebauungsplan zum Beispiel zu folgender individuellen Festsetzung führen:

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie ein notwendiger Randbereich zur Dachkante und zum Nachbarhaus, der gegebenenfalls freigehalten werden muss.

Schon der städtebauliche Entwurf berücksichtigt in der Regel die solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude, mit der die aktive und passive Nutzung von Solarenergie optimal ermöglicht wird.

Wird ein Bestandsgebiet überplant, so ist auch hier bei einem Neubau diese Regelung anzuwenden. Eine Nachrüstung bei bestehenden Gebäuden kann nicht gefordert werden.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (Bestand)

*Das im Bebauungsplan X-XXX festgesetzte Maß für die Grundflächenzahl sowie für die Geschossflächenzahl bleibt unverändert bestehen. Als Beurteilungsgrundlage ist die Baunutzungsverordnung in der zur Aufstellung/Änderung geltenden Fassung (derzeit: in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Baugesetzblatt I (BGBl. I) Seite 3786)), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, heranzuziehen.*

Im Einzelfall ist auch zu überprüfen, ob die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen sind - gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO. Dieses sollte nicht für „eingeschossige“ Festsetzungen und Festsetzungen mit einem geringen Maß der baulichen Nutzung gelten.

### 4. Höhe baulicher Anlagen (Neuplanung/Bestand - Ausformulierung im Einzelfall)

*Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.*

*Für geneigte Dächer wird eine Firsthöhe (FH) von # Meter sowie eine Traufhöhe (TH) von # Meter festgesetzt. Für Flachdächer wird eine Gebäudehöhe (GH) von # Meter als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.*

## 5. Zahl der Wohnungen (Neuplanung/Bestand - Ausformulierung im Einzelfall)

Im #gebiet ist höchstens eine Wohnung je mindestens # Quadratmeter Baugrundstück zulässig.

Im #gebiet sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In Hausgruppen und Reihenhäusern sind höchstens (eine) Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

## 6. Stellplatzanlagen (Neuplanung/Bestand)

Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) in maximal 3,00 Meter Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss **mindestens** 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

## 7. Bäume (Neuplanung/Bestand)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der tatsächlich überlaubten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter Baumschutzzäune aufzustellen.

Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen.

## 8. Gewässer (Neuplanung/Bestand)

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer und Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten; die Böschungen dürfen nicht verändert werden.

## 9. Regenrückhaltebecken (Neuplanung)

*Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und mit flachen Böschungsneigungen im Verhältnis 1 zu # zu versehen (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 und Nummer 20 BauGB).*

Wenn ein Regenrückhaltebecken gebaut wird, ist es naturnah zu gestalten. Es besteht keine generelle Verpflichtung zur Errichtung von Regenrückhaltebecken.

## 10. Zisternen zur Regenspeicherung und Gartenbewässerung (Neuplanung - Überprüfung und Ausformulierung im Einzelfall)

*Zur Gartenbewässerung ist eine Zisterne anzulegen (zum Beispiel pro 250 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Kubikmeter Volumen) (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 und Nummer 20 BauGB)*

Neben Regelungen des BauGB können weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen des Bauantrages durch andere Behörden, wie beispielsweise dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) zum Umgang mit Regenwasser erfolgen.

## 11. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Neuplanung/Bestand - Überprüfung im Einzelfall)

*Im #gebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.*

## 12. Hochwasserschutz (Neuplanung - Überprüfung im Einzelfall)

*Bei Bauvorhaben ist eine örtliche Rückstauenebene von # Meter über Geländeoberkante Straße bei den jeweiligen Bauvorhaben als minimale Rückstauhöhe für Schmutz- und Regenwasserkanäle zu beachten (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 BauGB).*

## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)

### 13. Einfriedungen (Neuplanung/Bestand - Ausformulierung im Einzelfall)

*Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus Sträuchern der Liste „standortgerechte, heimische Gehölze“ in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, zulässig.*

### 14. Einstellplätze (EStpl.) (Neuplanung - Überprüfung und Ausformulierung im Einzelfall)

*Gemäß § 47 Absatz 1 Satz 3 NBauO wird die Stellplatzverpflichtung für die allgemeinen Wohngebiete, die urbanen Gebiete und die Mischgebiete für die angegebenen Wohntypen wie folgt festgelegt:*

*Ein- und Mehrfamilienhäuser    #0,6 EStpl.    je Wohnung.*

Die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude der Nutzungsarten:

- studentisches Wohnen,
- seniorengerechtes Wohnen sowie
- Bau- und Wohngemeinschaften

wird mit #0,3 EStpl. je Wohnung

festgelegt.

#Der Nachweis für Einstellplätze (EStpl.) soll in zentralen Stellplatzanlagen (Quartiersgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen) erfolgen.

#### (4) Fahrradabstellplätze

Hinweis ohne Normcharakter:

Es wird empfohlen, ausreichend Fahrradabstellplätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser, studentisches Wohnen, seniorengerechtes Wohnen sowie Bau- und Wohngemeinschaften vorzusehen. Als Orientierungsgröße wird empfohlen

#1 Fahrrad-EStpl. je 30 Quadratmeter Wohnfläche.

#### 15. Nicht überbaute Grundstücksflächen (Neuplanung/Bestand)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig.

#### 16. Gründächer (Neuplanung/Bestand)

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (zum Beispiel für Belichtungszwecke).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO sowie § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB.)

#### 17. Einfriedung von Wohngärten durch Hecken (Neuplanung/Bestand - Ausformulierung im Einzelfall)

Beidseitig, parallel der öffentlichen Verkehrsflächen, sind auf gesamter Grundstückslänge mindestens # Meter hohe Schnitthecken aus den Arten Hainbuche, Rotbuche,

Liguster oder Weißdorn #oder alternativ: der Liste der standortgerechten und klimaan-  
gepassten Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der He-  
cke sind nur im Bereich der Zufahrten und Zugänge zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen durch  
Hecken gemäß der anliegenden Gehölzliste gestattet. In Verbindung mit Hecken sind  
zusätzlich sich unterordnende durchlässige Zäune (zum Beispiel grobmaschige  
Flechtzäune, keine Stabgitterzäune) zulässig. (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Ab-  
satz 3 Nummer 3 NBauO.)

#### 18. Vorgartenzone und Gärten (Neuplanung/Bestand - Ausformulierung im Einzelfall)

Vorgärten sind zu mindestens # 50 Prozent, Gärten sind zu mindestens # 60 Prozent  
gärtnerisch zu gestalten.

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird,  
ist ausschließlich als Rasen-, (Blüh-)Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch  
oder als Nutzgarten (Obst-, Gemüse-, Blumengarten) zu gestalten und dauerhaft zu  
unterhalten.

Eine flächige Gestaltung der Vorgärten und Gärten mit toten Materialien, wie zum Bei-  
spiel Kies und Schotter oder der Einsatz von Folie, ist nicht zulässig. (§ 9 Ab-  
satz 2 NBauO in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3  
Nummer 6 und Nummer 8 NBauO.)

#### 19. Gartengestaltung (Neuplanung - Ausformulierung im Einzelfall)

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 15 Prozent der Grundstücksflächen mit  
heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen beziehungsweise (Obst-)  
Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 250 Quadratmeter Baugrundstück (#beziehungsweise bei kleinerem Grundstück  
pro Eingang) ist ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen (Stamm-  
umfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden,  
siehe Gehölzliste).

Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken sind entsprechend der Planzeichnung  
zu erhalten (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB).

#### 20. Fassadenbegrünung (Neuplanung - Überprüfung im Einzelfall)

Mindestens (20 Prozent) der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit  
Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen (Arten siehe Gehölz- und Pflanzliste).

Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der  
Energiegewinnung dienen, zulässig (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3  
Nummer 7 NBauO).

#### 21. Material von Stellplätzen (Neuplanung/Bestand)

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein)  
herzustellen (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO).

Diese Regelung des § 9 Absatz 4 NBauO stellt den derzeitigen rechtlichen Status quo zur Gestaltung von Einstellplätzen im Freien und deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen dar.

## **22. Eingrünung von Stellplätzen durch Hecken** (Neuplanung - Ausformulierung im Einzelfall)

*Private Flächen für das Abstellen von # und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind in den #gebieten mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens # Meter hohen Heckenpflanzung zu umgeben. Es sind die Heckenpflanzen aus der Gehölzliste zu verwenden. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,50 Meter und einen zusätzlichen Zugang in einer Breite von maximal 2 Metern ist zulässig (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB).*

## **23. Baumpflanzung auf größeren Stellplatzanlagen** (Neuplanung - Ausformulierung im Einzelfall)

*Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je # (zum Beispiel fünf) Stellplätze ein standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 Zentimeter, gemessen in 1 Meter über Erdboden, siehe Gehölzliste) in maximal 4 Meter Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB).*

Werden die Stellplatzanlagen mit Photovoltaik-Dächern überdacht, kann wegen einer möglichen Beschattung auf die Baumpflanzung verzichtet werden. Zwecks Abkühlung einer Fläche sind dann zusätzlich andere Pflanzmaßnahmen zu ergreifen.

## **24. Begrünung von Lärmschutzwällen, -wänden** (Neuplanung - Ausformulierung im Einzelfall)

*Lärmschutzwälle sind mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen.*

*Lärmschutzwände sind mit Rankpflanzen und/oder mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 BauGB).*

Wenn Lärmschutzwälle oder -wände gebaut werden, sind sie zu begrünen.

### **Hinweis Gehölz- und Pflanzliste**

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine Liste an Gehölzen, Bäumen, Sträuchern und Pflanzen, die auch zukünftige klimaangepasste Anforderungen an den jeweiligen Standort erfüllen und aus ökologischer Sicht sinnvoll sind. Es sollen nach wie vor vorwiegend heimische Arten angepflanzt werden, die möglichst insektenfreundlich sind.

Diese Liste wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Fachdiensten Grünplanung und Grünunterhaltung regelmäßig aktualisiert.

### Schlussbemerkung

Der Musterfestsetzungskatalog ist auch bei der Bestandsüberplanung für die Verwaltung maßgeblich, sofern neue Baurechte geschaffen werden. Sollten einige Festsetzungen in der Überarbeitung von bestehenden Bebauungsplänen nicht möglich sein, ist dies in der entsprechenden Verwaltungsvorlage zu benennen, auszuführen und zu begründen. Die abweichenden Festsetzungen sollen dann in den Ausschüssen beraten und beschlossen werden. Die Verwaltung prüft daher alle Ziffern in der Übersichtstabelle mit Ausnahme von Ziffer 9 (Regenrückhaltebecken), sofern durch die Überarbeitung neue Baurechte entstehen könnten.