

Text zum Bebauungsplan Nr. 303 "Rothaarweg" der Stadt Gütersloh

A. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421);

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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO unzulässig.

II. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im WA sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

III. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firstpunkt / Oberkante Attika) die gemittelte Höhe aus den dem Baugrundstück nächstgelegenen, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbegrenzungspunkten (im weiteren Verfahren zu ermitteln) bestimmt.

IV. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Je Hausgrundstück ist eine Ein-/ Ausfahrt zulässig. Sie darf nicht breiter als 4 m sein.

In den Wohngebieten (WA) müssen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO Garagen und Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig zulässig.

V. Ortsrandbegrünung

Die Fläche für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Bauvorschriften) gemäß § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

- I. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig.
- II. Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur Dachziegel/-steine in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig. Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- III. Solaranlagen sind nur auf geneigten Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern ab 35° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.
- IV. Grundstücke sind heckenartig mit standortheimischen Laubhecken der Sorte Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden. Die Einfriedung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maximalhöhe für Hecken, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, beträgt 1,2 m (bezogen auf die festgesetzten Höhenpunkte - im weiteren Verfahren zu ermitteln). Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig. Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in maximal gleicher Höhe errichtet werden. Alle anderen Arten von Einfriedungen wie Mauern, Gabionen, Holzzäune und Betonfertigelemente sind unzulässig.

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 89 BauO NRW 2018. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Abs. 1 Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

D. Zur Beachtung / Hinweise

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250, Fax: 0521/ 5200239, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauweise und Bauausführung (z.B. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltfreundlicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen) wird empfohlen. Gehölzbeseitigungen sind während der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) nicht zulässig.

Die Errichtung einer Regenwasseranlage für den Gebrauch des Wassers im Betrieb/ Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh schriftlich anzuzeigen.

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe über das Ordnungsamt der Stadt Gütersloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen, das heißt vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.