

Text zum Bebauungsplan Nr. 301 „Dr. Brinkmann-Straße / Mangelsdorfstraße“

A. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. 3434);

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) zuletzt geändert am 15.11.2016 (GV. NRW S: 934, 954);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA 3)

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO i. V. m. § 6 (2 und 3) BauNVO sind in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe gemäß § 6 (2) 6,7,8 und (3) BauNVO unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet (GE_e)

Gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO i. V. m. § 8 (2 und 3) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE_e) selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe gemäß § 8 (2) 1 BauNVO unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Verkaufsstellen der zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss im Sinne von § 8 (3) 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß Text A. Rechtsgrundlagen) sind, unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 2 Wohnungen sowie für Doppelhaushälften auf maximal eine Wohnung beschränkt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA2) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 6 Wohnungen sowie für Doppelhaushälften auf max. 3 Wohnungen beschränkt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA3) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 8 Wohnungen sowie für Doppelhaushälften auf max. 4 Wohnungen beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird in den Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firstpunkt/ Oberkante Attika) die Oberkante der Fahrbahnmitte (Thummestraße, Dr.-Brinkmann-Straße, Mangelsdorfstraße) aus dem Baugrundstück am nächsten gelegenen und in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbegrenzungspunkten bestimmt.

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird in den Mischgebieten (MI) sowie in den Gewerbegebieten (GE_e) als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firstpunkt/ Oberkante Attika) die gemittelte Höhe aus dem Baugrundstück (Herzebrocker Straße) am nächsten gelegenen und in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbegrenzungspunkten bestimmt.

Ausnahmsweise ist ein Schornstein mit einer Gesamthöhe von 30 m innerhalb der Gewerbegebiete (GE_e) zulässig.

3. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) müssen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Für Eckgrundstücke ist seitlich mindestens 1,0 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), dieser Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist mit standortgerechten Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Hausgrundstück ist maximal eine Ein-/ Ausfahrt zulässig. Sie darf nicht breiter als 5 m sein.

Als Ein- und Ausfahrt zu den Mischgebietsflächen, Gemarkung Gütersloh, Flur 1, Flurstücke 913 und 1135 dienen ausschließlich die in der Plankarte festgesetzten Zufahrten am Westring. Weitere Ein- und Ausfahrten sind zu diesen Grundstücken nicht zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Wohngebieten (WA 1, WA 2) und in den Mischgebieten (MI) lediglich eingeschossig zulässig.

4. Bindungen für die Bepflanzung

Gemäß § 9 (1) 25 BauGB sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese sind mit standortheimischen Laubgehölzen und Laubhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Konkretisierung erfolgt anhand eines Schallgutachtens zur Offenlage.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA I) sind nur Satteldächer zulässig. Solaranlagen sind nur auf dem Hauptdach zulässig.

2. Einfriedungen

In allen Gebieten dürfen Einfriedungen straßenseitig eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Mauern als Einfriedigungen der Grundstücke/ Gärten sind unzulässig.

Ausnahmsweise können höhere Einfriedungen und Mauern entlang des Westringes auf den Grundstücken Gemarkung Gütersloh, Flur 1, Flurstücke 824, 906, 907, 908, 909, 911 sowie 912 zugelassen werden. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO darf die Gesamthöhe der Einfriedung 74,20m üNN nicht überschreiten.

Straßenseitig (Westring) ist ein Abstand von mindestens 0,5m zur Einfriedung einzuhalten. Dieser Bereich zwischen Westring und Einfriedung ist heckenartig mit heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist unter Verwendung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt wird.

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/ 52002-50, Fax: 0521/ 52002-39, 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 Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, hat mitgeteilt, dass auf Basis der derzeit vorhandenen Unterlagen teilweise eine Bombardierung und Stellungsbereiche festgestellt wurden. Auf jeweils einer Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Gütersloh, Flur 1, Flurstück 663, Flurstück 221 und Flurstück 906 sowie auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Gütersloh, Flur 27, Flurstück 228 und auf dem Grundstück Gemarkung Gütersloh, Flur 27, Flurstück 311 ist für die weiteren Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Im übrigen Gebiet liegt keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung der beantragten Flächen vor. Sämtliche Bauvorhaben in diesem Bereich werden zur Bebauung freigegeben, weitere Einzelmeldungen sind nicht erforderlich.

Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten allerdings sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh zu verständigen.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauweise und Bauausführung (z.B. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltfreundlicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe) wird empfohlen.