Text zum Bebauungsplan Nr. 35/6

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBI. I S. 587) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (BGBI.I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW S. 193);

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 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal fünf Wohnungen beschränkt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die gemittelten, eingetragenen Höhenpunkte ü. NN. im Gebiet bestimmt.

Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Definition Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach durch den oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante der Attika) sowie beim Satteldach durch den höchsten Punkt am First über dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Höhenpunkt bestimmt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Vorgärten des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) auf der nicht überbaubaren Fläche ausgeschlossen. Nebenanlagen sind lediglich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Eine Tiefgarage inklusive Zufahrt (Autoaufzug) ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) zulässig. Die Zufahrt (Autoaufzug) für die Tiefgarage ist auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage möglich.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl dabei im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist.

Bisherige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35/6 für den Planbereich überplant.

A. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW

Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

(1) Im WA 1 sind nur Satteldächer und im WA 2 nur Flachdächer zulässig.

(2) Flachdächer von Gebäuden sowie Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auch Solaranlagen zulässig.

(3) Gemeinschaftliche Müllsammelplätze sind zu überdachen bzw. einzuhausen.

Einfriedigungen

Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind im Bereich der festgesetzten Heckenpflanzungen mit standortheimischen Laubhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindesthöhe der Hecken beträgt 1,2 m bezogen auf das vorhandene Geländeniveau. In Verbindung mit diesen Hecken können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in maximal gleicher Höhe errichtet werden.

Mauern, Gabionen, Betonfertigelemente etc. als Einfriedigungen der Grundstücke/Gärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

B. Zur Beachtung / Hinweise

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der vorab mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Gütersloh abzustimmen ist.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 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, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe) wird empfohlen.