

Text zum Bebauungsplan Nr. 38/14 „Teismannsweg“

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) 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 (BGBl.I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGB.I.S. 1328);

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV NRW S. 1109);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV NRW S. 376);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 91,50 m ü. NHN (ca. 12,0m Gebäudehöhe). Die Höhe ü. NHN. wird als Bezugspunkt eingetragen. Der obere Bezugspunkt wird wie folgt definiert:

- Gebäudehöhe: die Gebäudehöhe wird durch den oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Höhenpunkt bestimmt.

Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

Tiefgaragen inklusive der Rampen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Gemäß §19 Abs. 4 Bau NVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im WA für Unterflurgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Unterflurgaragen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mind. 0,5m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist.

Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12,0 m² zulässig. Nebenanlagen sind gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschossig zulässig.

III. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 sind im WA-Gebiet Gebäude nur Einzelhäuser zulässig.

Staffelgeschosse sind um mind. 1,5 m von allen Gebäudekanten des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Terrassen, Balkone, Loggien etc. sind im WA-Gebiet nur innerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig.

IV. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiche sind beim Neubau von Gebäuden in allen Geschossen Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

Außenbauteile, die Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs. 7 BauO NRW nach außen abschließen, sind in allen Geschossen so zu gestalten, dass

-in den mit L 1 gekennzeichneten Bereich die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich V

-in dem mit L2 gekennzeichneten Bereich die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich IV

-in dem mit L 3 gekennzeichneten Bereich die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III

eingehalten werden.

Fenster von Schlafräumen sind zusätzlich mit einer schallgedämmten, motorischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Darüber hinaus sind

Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs. 7 BauO NW möglichst zu der von der B 61 abgewandten Seite anzuordnen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Die DIN 4109 wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereitgehalten.

V. Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, in die öffentliche Regenrückhaltungsfläche einzuleiten.

VI. Bisherige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38/14 für den Bereich dieses Planbereiches überplant.

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

I. Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

(1) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudekanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk des jeweiligen Geschosses) von mind. 2,0 m einhalten. Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von max. 0,8 m überschreiten.

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

(4) Als Fassadenmaterial in den Vollgeschossen I bis III ist ausschließlich rot- oder rotbunter Klinker (Rotanteil RAL 3000 bis 3003, 3013, 3016, 3020 und 3031) sowie für das Staffelgeschoss Putz (RAL 1001, 1002, 1011, 1013 bis 1015 und 1019) zulässig. In untergeordnetem Umfang (max. 20% der jeweiligen Fassadenfläche) können in den genannten Vollgeschossen als Fassadenmaterial auch Putz und Fassadenplatten zugelassen werden.

(5) Gemeinschaftliche Müllsammelplätze sind zu überdachen bzw. einzuhaussen.

II. Einfriedigungen

Die Grundstücke sind mit standortheimischen Laubhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. In diesen Hecken können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in maximal gleicher Höhe errichtet werden.

Schottergärten, Mauern, Gabionen, Holz- und Metallzäune, Betonfertigelemente etc. als Einfriedigungen der Grundstücke/Gärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

III. 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.

C. Zur Beachtung / Hinweise

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

Das Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurde teilweise eine Bombardierung festgestellt. Entsprechend ist in dem in der Planzeichnung gelb markierten Bereich eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf Kampfmittel erforderlich.

In den gelb markierten Bereichen sind die beabsichtigten Erdarbeiten mit möglichst geringem Energieeintrag und mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände entdeckt werden oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh zu benachrichtigen. Im Übrigen wird auf die Anwendung der Anlage 1 der „technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMiBesNRW) verwiesen. www.mik.nrw.de/sch/725.htm. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst und dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh erforderlich.

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 / 85-27 40) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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.

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