

**Bebauungsplan Nr. 47/1 - Text -**

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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);

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

Landesbauordnung 2018 (**BauO NRW 2018**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

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

**B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**I. Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA2):**

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

**II. Maß der baulichen Nutzung**

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,45 um bis zu 50 % bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,67 durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich in Meter aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Als oberer Abschluss bei Flachdächern gilt der obere Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten oberen Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als Bezugspunkt der in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt über NHN im Plangebiet bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um höchstens 1,0 m sowie durch betriebsbedingte, notwendige, untergeordnete Bauteile (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen) um höchstens 1,5 m zulässig, sofern auf allen Seiten ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Außenkante der Außenwand des jeweiligen Geschosses eingehalten wird.

**III. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zuwegungen für Tiefgaragen sind darüber hinaus innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Die Zuwegungen sind, sofern sie im Krontraubereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume liegen, mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen. Der Baumschutz ist zu beachten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise für Unterflurgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Unterflurgaragen müssen, mit Ausnahme der Zufahrten, so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Substratschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und geplante Straßenniveau vorhanden ist.

Als Vorgartenbereich wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze definiert.

**IV. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück maximal eine Ein-/Ausfahrt, sowie eine Tiefgaragenzufahrt, zulässig. Sie darf nicht breiter als 4,0 m sein (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten = max. 8,0 m).

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO müssen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA2) Garagen und Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren.

Ausgenommen hiervon sind Sammelstellplatzanlagen, hier ist längsseitig ein Abstand von mind. 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig. Sie sind zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich eingeschossig zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

I. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig.

II. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auch Solaranlagen zulässig. Ausnahmen von der flächendeckenden Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Begrünungspflicht im Widerspruch zum Nutzungszweck (z.B. Dachflächen zur Belichtungszwecke) steht.

III. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Stein- bzw. Schotterschüttungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Grundstücke sowie Stellplatzflächen 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. 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, Stabgitterzäune mit Sichtschutz 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-archaologie-bielefeld@lwj.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, Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen, Anbringen von Nisthilfen/Quartieren für gebäudebewohnende Tierarten an den Gebäudefassaden) wird empfohlen.

Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit häufiger und verbreiteter Vogelarten gem. § 44 (1) 1 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion für den Lebensraum übernehmen können.

Mit Aktivitäten der Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Zudem sind Vorkehrungen (z.B. Einzäunung) zum Gehölzschutz zu treffen.

Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen und das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG auszuschließen zu können, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Da eine Untersuchung des Gebäudes methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabruch sinnvoll ist, ist zeitnah vor den Abbrucharbeiten im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Intensivkontrolle des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen.
- Unmittelbar vor einer Inanspruchnahme der Bäume sind diese auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde zu untersuchen, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG auszuschließen zu können. Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gütersloh (Baumschutzsatzung) vom 25.11.2003 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 28.11.2008 ist zu beachten.

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.

**Bebauungsplan Nr. 47/1 - Zeichenerklärung -**

**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,2

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei

GH<sub>max</sub> 88,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. 88,0 Meter ü. NHN

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

O offene Bauweise

Einzelhäuser und Hausgruppen

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) - Fuß- und Radweg -

— Straßenbegrenzungslinie

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

● Erhaltung: Bäume

Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

FD 0° - 5° Zulässige Dächer: Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°

**Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)**

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

••••• Nutzungsabgrenzung gemäß § 16 (5) BauNVO

**Sonstige Darstellungen**

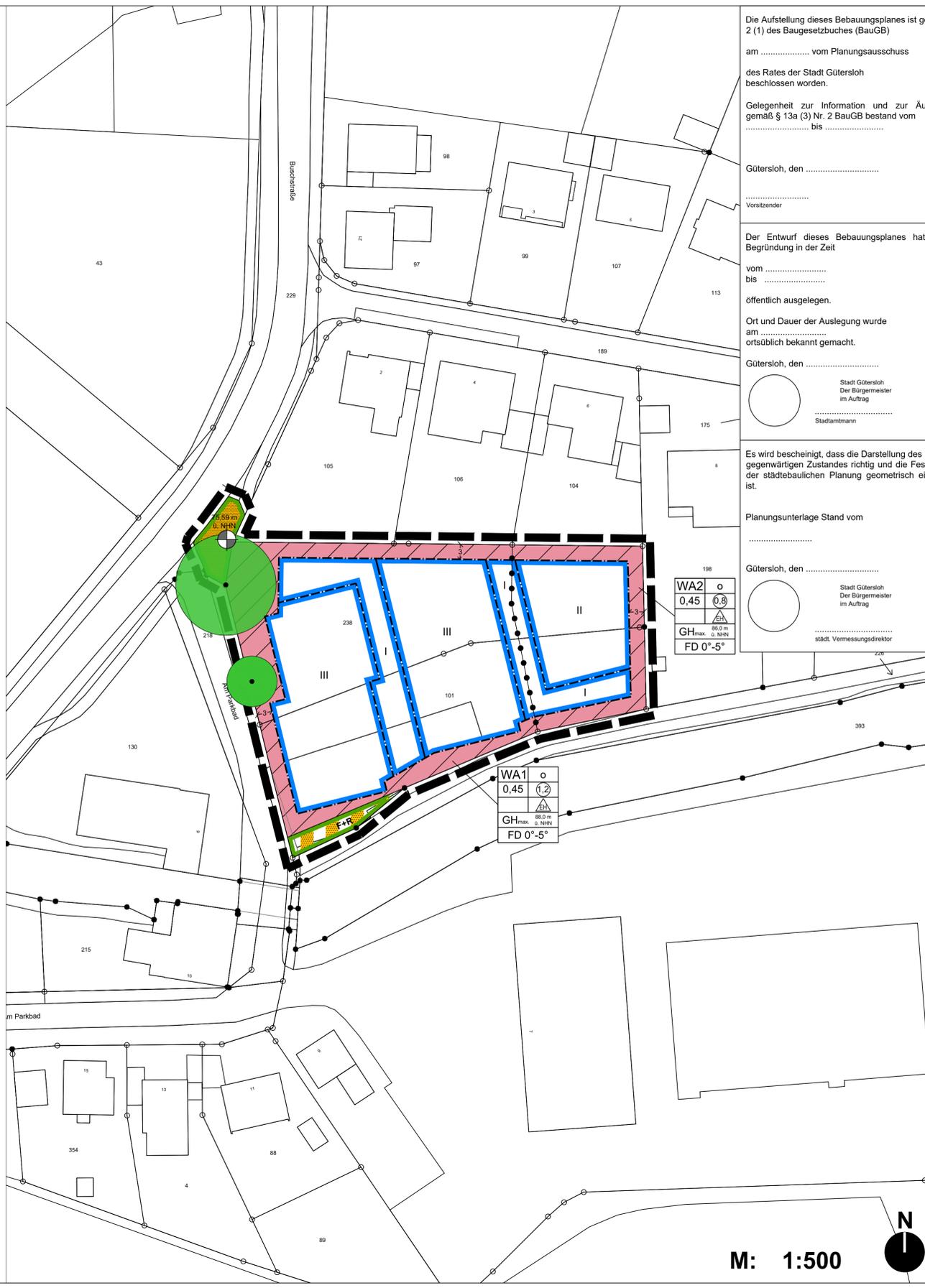
☐ Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

— Vorhandene Flurgrenze

— Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 Meter

⊕ Höhenbezugspunkt



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB)

am ..... vom Planungsausschuss

des Rates der Stadt Gütersloh beschlossen worden.

Gelegenheit zur Information und zur Äußerung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB bestand vom ..... bis .....

Gütersloh, den .....

Vorsitzender

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat neben Begründung in der Zeit

vom ..... bis .....

öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den .....

Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

Stadtamtmann

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Planungsunterlage Stand vom .....

Gütersloh, den .....

Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

stätt. Vermessungsdirektor

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB)

am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den .....

Vorsitzender

Dieser Bebauungsplan ist mit den Änderungen / Ergänzungen gemäß § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Gütersloh

am ..... als Satzung beschlossen worden.

Gütersloh, den .....

Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

Stadtamtmann

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat

am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt

Gütersloh, den .....

Vorsitzender

Der Satzungsbeschluss / die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gütersloh, den .....

Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

Stadtamtmann

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem Original (.... Ausfertigung) wird bescheinigt.

Gütersloh, den .....

Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

Stadtamtmann

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh.

Gütersloh, den .....

Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

Stadtamtmann

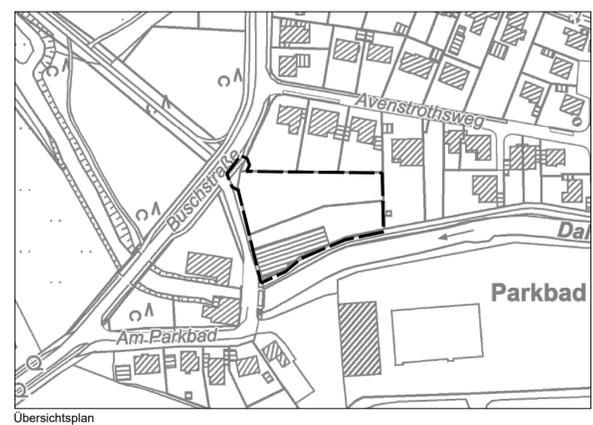
Stadt Gütersloh Der Bürgermeister im Auftrag

Stadtamtmann

Stadtamtmann

Fachbereichsleiter

**Bebauungsplan Nr. 47/1 "Am Parkbad"**



Gemarkung:	Gütersloh
Flur:	55
Maßstab:	1:500
Planstand:	Entwurfsbeschluss



Planunterlagen:  
Kartierung des FB 61  
ETRS89-UTM