

Text zum Bebauungsplan Nr. 35/7

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4151);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. 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);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO:

- a)** Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind unzulässig:
- Vergnügungsstätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO.
 - Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), ebenso Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.
 - Tankstellen gemäß § 7(2) Nr. 5 BauNVO.
- b)** Sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- c)** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 7(3) BauNVO nicht zulässig (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 bzw. Nr. 6 und 7 BauNVO fallen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**

Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Die Höhe des Bezugspunktes wird wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte

Maximal zulässige **Gesamthöhe**: Die zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem **Flachdach** der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die **Oberkante Attika** des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche:**

- a) Innerhalb des Kerngebiets ist für den Anbau von Balkonen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 1,60 m und einer Breite von maximal 4,40 m pro Balkon zulässig. Hierbei dürfen an den Längsseiten maximal 4 Balkone pro Geschoss errichtet werden; an den Stirnseiten sind Balkone unzulässig.
- b) Tiefgaragen inklusive der Rampen sind im festgesetzten Bereich zulässig. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Kerngebiet für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Tiefgaragen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, 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.

3. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

3.1 **Bindungen für den Erhalt von Bäumen:**

Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der innerhalb und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Stadtverwaltung, FB Stadtplanung). Von dem festgelegten Schutzbereich kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

3.2 **Anpflanzung und fachgerechter Erhalt von einem Einzelbaum:**

Gemäß Eintrag in der Plankarte ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1,20 m Höhe). Der Standort darf um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ein Ausfall der Pflanzung ist gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4. **Anpflanzung von standortgerechten Hecken und Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):**

4.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen sind **Sammelstellplätze**, soweit sie nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen und überbaut werden, mit Ausnahme des Zu- und Abfahrtsbereichs, **umlaufend mit einer standortgerechten Hecke** der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus* var.), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*) **einzufrieden**. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle von Pflanzen sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2 **Flachdächer von Hauptgebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen**. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss in Anlehnung an untenstehende Richtlinien mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen.

Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist für die Hauptgebäude zulässig.

Von der Vorschrift ausgenommen sind begehbare Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

5. **Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**

5.1 **Einschränkungen gemäß § 23(5) BauNVO sowie § 23(1) BauNVO i.V. mit § 16 (5) BauNVO**: In dem Kerngebiet müssen Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren, der nach § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Gehölzen der Arten Buche, Liguster oder Feldahorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

5.2 **Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind lediglich eingeschossig zulässig (Garagen sind unzulässig).

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

Dachgestaltung und Dachaufbauten:

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag:

Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer mit maximal 5° Neigung gemäß Eintrag in der Plankarte zulässig.

Carportanlagen sind mit Flachdächern zu versehen.

2. Stellplätze (§ 89(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen sind **oberirdische Sammelstellplätze mit mehr als 3 offenen Stellplätzen** (ohne Carports), soweit sie nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen und überbaut werden, mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16-18 cm pro 3 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

2.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Ausnahme von der Wasserdurchlässigkeit kann erteilt werden soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden sollen, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

2.3 Im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist die Anlage von bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätzen bis zu dem Zeitpunkt, ab dem das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Anspruch genommen werden soll, zulässig. Außerhalb dieser Flächen und den festgesetzten Stellplatzflächen sind keine Stellplätze zulässig.

3. Einfriedungen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abfallbehälter (§ 89(1) Nr. 5 BauO NRW):

3.1 Heckenpflanzungen: Die Grundstücke sind zur Verkehrsfläche heckenartig mit folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzufrieden und dauerhaft zu erhalten:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus* var.)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Abgänge sind zu ersetzen. Die Höhe der Hecken beträgt mindestens 1,30 m. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig. Zusätzlich können Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) mit einer Höhe von maximal 1,25 m auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Diese sind nur in den Farben dunkelgrün oder dunkelgrau zulässig.

3.2 Die nicht überbauten 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- und Schotterschüttungen** sind unzulässig.

3.3 Die Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrüneten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig. Gemeinschaftliche Bereiche für Abfallbehälter (Müllsammelstellplätze) sind ergänzend zu überdachen bzw. einzuhausen.

3.4 Mauern, Gabionen und Betonfertigelemente als Einfriedungen der Grundstücke/Gärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser

Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäule druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.

2. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Beachtung der Artenschutzbelange bei Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen etc.).

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu berücksichtigen.

3. Bodenfunde

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. Kampfmittel

Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen.

6. Artenschutz

Baufeldräumung: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

7. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
MK	GHmax. 86,5	72,5	GHmax. 14 m

8. Freiflächengestaltung

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

Der Bebauungsplan Nr.35/7 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.35/1 der Stadt Gütersloh vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr.35/7 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.