

Text zum Bebauungsplan Nr. 137/1

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726);

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 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) gemäß § 11(1, 2) BauNVO, Zweckbestimmung „Parkhaus“: Das Sondergebiet Parkhaus dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern einschließlich Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

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 die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

- a) Bei Flachdächern von Hauptgebäuden kann die Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte **Solaranlagen** um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Text C.1.1b).
- b) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

3.1 Flachdachbegrünung im SO: Auf dem Parkhaus sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

3.2 Fassadenbegrünung im SO: Entlang der Westseite (Langer Weg) und Ostseite (Grenze zu Flurstück 85) des Sondergebietes gemäß § 11(1, 2) BauNVO ist die Fassade des Parkhauses mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, mind. 3 Pflanzen je lfd. Meter (Mindestpflanzqualität: Verpflanzte, gestäbte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm). Die offene Pflanzscheibe pro Pflanze muss mindestens 0,5 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 0,5 m tief sein und mindestens 1,0 m³ umfassen. Als offene Pflanzscheibe gilt die luft- und wasserdurchlässige Vegetationsfläche ohne konstruktive Einfassungen. Bei bedingt geeigneten Bodenverhältnissen sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat/den Boden abzustimmen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Zufahrtsbereiche, Vorrichtungen zur Belüftung oder sonstige technisch notwendige bauliche Anlagen.

Bei der Umsetzung und Pflege sind die FLL „Fassadenbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ zu berücksichtigen (FLL-Richtlinie Ausgabe 2018, einsehbar über die Stadtverwaltung Gütersloh).

Vorschläge für Kletter- bzw. Rankpflanzen: Wilder Wein, Kletterhortensie, Schlingknöterich, Clematis, Blauregen, Hopfen.

3.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Innerhalb des Sondergebiets sowie der Versorgungsfläche ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe des innerhalb und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Baums so zu erhalten, dass die Vitalität des Baums nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der jeweilige 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 des Baums, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind mit einem standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Baumarten wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum, Hopfenbuche), Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm (in 1,00 m Höhe) vorzunehmen.

3.4 Bindungen für den Erhalt von Hecken (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Die innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche Wasserwerk bestehende Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Anpassungen an der Hecke in Form von Rückschnitten sind zulässig. Ergänzungspflanzungen, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Geh- und Fahrrecht (A) (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. **Ausnahmeregelung:** Für die festgesetzten Geh- und Fahrrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Gütersloh wird empfohlen.

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

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

1.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten:

- a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag im SO:**
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer gemäß Eintrag in der Plankarte zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- b) **Solaranlagen im Plangebiet:** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig. Die Kombination von Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Es gelten folgende Anforderungen: Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Text B.2). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher dem 1½-fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im Plangebiet:

- a) Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungsbedürftig.
- b) Werbeanlagen dürfen nur bis zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen angebracht werden. Über die maximale Höhe baulicher Anlagen hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Je Grundstück sind maximal 3 Fahnen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe / Breite/ Tiefe von 3,0 / 1,0 / 1,0 m nicht überschreiten.
- c) Unzulässig sind Werbeanlagen im Plangebiet:
- in Form von beweglichen (laufenden) und / oder Wechsellichtanlagen,
 - als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente oder Bänder,
 - an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, ö. ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schriftgröße von mehr als 0,5 m.

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

3.1 Mauern, Gabionen, Betonfertigelemente sowie Stabgitterzäune mit Sichtschutz sind als Einfriedungen unzulässig.

3.2 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Stein- bzw. Schottererschüttungen sind unzulässig.

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 mögliche Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, 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.

3. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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

Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellen-Nr. 57-02-11849 geprüft worden. Dabei wurde für das gesamte Plangebiet komplett eine Bombardierung festgestellt. Daher ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nötig. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn geplanter Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen. 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 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.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen durch entsprechende Gestaltung und Verwendung geeigneter Materialien vermieden wird.

Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Freiflächen und Stellplatzanlagen: Im Sinne des Artenschutzes sind im Außenbereich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin werden Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin empfohlen. Der Einbau von Nistquartieren (Mauereinbauten, Nisthilfen) für Gebäude bewohnende Tierarten (z. B. Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling, Fledermäuse) wird empfohlen.

Einzelheiten zu Artenschutzfragen (Begutachtung, Maßnahmen etc.) sind mit der unteren Landschaftsbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Informationen zu geschützten Arten oder Bezugsquellen für Vogel- und Fledermausnisthilfen sind ebenfalls dort zu erhalten.

7. Auslage von Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen genannte Fassadenbegrünungsrichtlinien (FLL) werden beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

8. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden in einem städtebaulichen Vertrag Vorgaben zur Errichtung / Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 137/1 „Langer Weg“ ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 der Stadt Gütersloh vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 137/1 „Langer Weg“ unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.