

# STADT GÜTERSLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 304 "Gewerbe Bartels Feld A"

## Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 304

### A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauNVO)**
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe Text B.1.1
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe Text B.1.2 und D.7.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
  - Geschossflächenzahl GFZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
  - Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 8,0
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. maximal 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)** in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe Text B.2.1:
  - zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, hier 87,0 m ü. NNH
  - zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß, hier z. B. 92,5 m ü. NNH
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauNVO)**
  - Bauweise (§ 22 BauNVO) =
    - offene Bauweise
    - abwärtige Bauweise, siehe Text B.2.2
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen ungetrennter Bereich
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrflächen und freihaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauNVO)**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
  - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge
  - Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Straßen (§ 9(1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 10 BauNVO) sind von Sichtbehindern jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- Versorgungsflächen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauNVO)**
  - Trafostation, gestalterische Einbindung siehe Text C.3.4
  - Regenwasserrückhaltebecken (Ausbau gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren)
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauNVO)**
  - Öffentliche Grünfläche, hier:
    - Zweckbestimmung Verkehrsgrün inkl. Regenwasserversickerungsfläche
  - Private Grünfläche, hier:
    - Zweckbestimmung Anpflanzfläche
    - Zweckbestimmung Abstandsgrün
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauNVO)**
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Text B.3.1
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauNVO)**
  - Lärmstutzband (Einmessung: Vermessungsbüro Verwoid, Dezember 2021) mit bestehender Höhe in Meter über Gelände
  - Lärmpegelbereiche: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind, siehe Text B.4.1
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauNVO)**
  - Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Wildstrauchhecke zur Gebietsgliederung, siehe Text B.5.1
  - Anpflanzung eines Einzelbaums, siehe Text B.5.2
  - Erhalt von Einzelbäumen, siehe Text B.5.5
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
  - Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauNVO) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Lärmpegelbereiche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauNVO)
  - Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m

### B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

#### Katastermäßige Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Flurgrenze

Vorhandene Geländehöhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Verwoid, Dezember 2021

Vorhandene Bäume, Einmessung: Vermessungsbüro Verwoid, Dezember 2021

#### Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorhandene Gashochdruckleitung gemäß Leitungsakunft der Netzgesellschaft Gütersloh mbH

Vorhandener Schmutzwasserkanal

## Text zum Bebauungsplan Nr. 304

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetz (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);  
**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);  
**Planzeichenverordnung (PlanV)** 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 (Bau NRW 2016)** 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 wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2020 (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 16.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);  
**Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

### B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauNVO)

**1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:**  
 a) **Wohngebäude, sonstige Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber** und **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind zwischen der Berliner Straße und der Straße Bartels Feld A (betrifft Flurstücke 307, 308, 309, 311 und 312) unzulässig.

**Garagenbetriebe, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Swinger-Clubs, Dinnerunterkünfte u.ä.)** sind im gesamten Gebiet unzulässig.

**1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO:**  
 im Gewerbegebiet (GE) mit den Teilflächen (GE1), (GE2) und (GE3) sind gemäß § 14-6, 9 BauNVO zulässig:
 

- Tankstellen sind im (GE1) und (GE2) unzulässig.
- Selbstständige Lagerplätze für Schuttgüter, Schrottplätze sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kinos sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
  - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme gemäß § 3(1) BauNVO zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsstellen müssen dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Swinger-Clubs, Dinnerunterkünfte u.ä.) sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig.
- Freiflächenanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig.

**g) Betriebsbetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(1a) BImSchV in Verbindung mit der 12. BImSchV sind,** sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig.

**h) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber,** die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im (GE1), (GE2) und (GE3) unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 3, 2 BauNVO), Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Trauf- sowie Gesamthöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

**a) Definition der oberen Bezugspunkte:**

- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamtöhe) gilt je nach Dachform: die Oberkante First bei einem Sattel-, Walm- oder Putdach bzw. der Firstpunkt bei einem Zeltdach oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (= Oberkante Attika) bei einem Flachdach.
- Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**b) Ausnahmeregelung gemäß § 3(1) BauNVO:**

- Ausnahmeregelung für den überplanten Altbestand im MI: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zulässig, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses baurechtlich zugelassenen Trauf- und First-/Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Über-/Unterschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).
- Ausnahmeregelung im GE1: Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe um bis zu 3 m durch Betriebsbedingte notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**2.2 Abwärtige Bauweise (§ 22(4) BauNVO):** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.

**2.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen:**  
 Vorgaben im Mischgebiet (MI) und in allen Teilflächen des Gewerbegebietes (GE):

- Gemäß § 23(5) BauNVO müssen Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) im Zufahrtbereich 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 mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig zulässig.

**3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauNVO:**

**3.1 Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauNVO, hier als überlagernde Maßnahmen im Bereich des festgesetzten GE1(e):**  
**Entwicklungsziel:** Gestaltung als artreiche Grünfläche mit Baumstandorten im Randbereich des Gewerbegebietes.  
**Maßnahmen:**

Anpflanzung von standortgerechten, großkronigen Bäumen (Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,0 m Höhe) als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh; mindestens 5 Bäume auf der nördlichen Teilfläche, 1 Baum auf der südlichen Teilfläche an der Bahnhofs-  
 artenspezifische Überlebens-Unterstützung im Rahmen des Bauplanungsverfahrens Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh, Teil Gewerbe, Akus GmbH, Bielefeld, 19.05.2022.  
 Einsatz der Flächen mit artreichem Wildpflanzenangebot (Regiosaatgut) und dauerhafte extensive Pflege der Freiflächen.  
 Nebenanlagen und jegliche Flächenversiegelungen sind in dem durch Planzeichen ungetrenntem Bereich unzulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauNVO)**

**4.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm:**  
**4.1) Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.  
 Grundzüge Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bauplanungsverfahrens Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“ der Stadt Gütersloh, Teil Verkehr, Akus GmbH, Bielefeld, 19.05.2022.

**b) Ausnahmeregelung gemäß § 3(1) BauNVO:** Ausnahmen von den Regelungen gemäß a) können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauNVO)**

**5.1 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als freiwachsende Wildstrauchhecke zur Gebietsgliederung (§ 9(1) Nr. 25a BauNVO):** Gemäß Planantrag ist innerhalb der mit einer Breite von 5 m festgesetzten Pflanzfläche (hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Anpflanzfläche) eine mindestens zweireihige freiwachsende, geschlossene Wildstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 90-100 cm) mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen fachgerecht anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abschnittsweise Pflegemaßnahmen sind zulässig. Abgäbnige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

**5.2 Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh (§ 9(1) Nr. 25a BauNVO):** Gemäß Planantrag ist im Bereich der Wendeanlage (Planstrasse) ein großkroniger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,0 m Höhe auszuflanzen, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vom festgesetzten Standort kann in Abhängigkeit der Ausbauferrnisse um bis zu 3 m abgewichen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.  
 Artenvorläufige: Silberlinde, Schurbaum, Tulpenbaum, Zürgelbaum, Purpurelle, Platane.

**5.3 Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauNVO):** Bei der Neuerichtung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einseitig, S. mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bei Hauskernen die zu den Statteigenschaften gehörenden Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragstruktur muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung mit einseitig begrünenden Vegetation ist fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Flächenfläche außerhalb der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Planperiode gleichartig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Terrassenanlagen ist jeweils zulässig.  
 Hinweis: Die Begrünungsmaßnahme ist vor der Umsetzung durch den Bauherrn auf Basis der jeweiligen Substratbestimmungen, auf eine entsprechende Verankerung der Lebenszone für Flora und Fauna zu achten.

**5.4 Fassadenbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauNVO) im GE1(e), GE2(e) und GE3(e):** Die Fassaden der Hauptgebäude sind entlang der umlaufenden Schnittfläche zwischen Betriebsgebäude und Fassade in der Summe zu mindestens 30 % mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, mindestens 3 Pflanzen je qm. Kletter- (Mindestpflanzqualität: verpflanzte, gestützte Sträucher, Höhe 60-100 cm). Die offene Pflanzschicht pro Pflanze muss mindestens 0,5 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 0,5 m tief sein und mindestens 1,0 m<sup>2</sup> umfassen. Als offene Pflanzschicht sind Kletter- und wasserdurchlässige Vegetationsfläche ohne konstruktive Erfassungen. Bei bedingt geeigneten Bodenverhältnissen sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Die Pflanzensaunder ist in der Standortbeschreibung und das jeweilige Substrat/Boden abzugeben.  
 Vorschläge für Kletter- bzw. Rankpflanzen: Wilder Wein, Kletterhortensie, Schlingensiebener, Blauregen.

**5.5 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauNVO):** Der festgesetzte standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronenraut ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronenrautbereich zuzüglich 1,5 m Schutzstreifen (vgl. DIN-Norm 18923 Ausgabe 08/2002). Zaubenanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Zusätzlich sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Abgäbnige Bestand ist fachgerecht zu ersetzen. Aufstufungsarbeiten sind standortgerecht, dem Stadtklima angepassten Laubbäumen vorzunehmen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 2,0 m in 1,0 m Höhe.  
 Artenvorläufige: Feldahorn, Hornbuche, Amberbaum, Lederhellenbaum, Hopfenbuche.

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

**1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)**

**1.1 Gestaltung von Solaranlagen:** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer Aufwindhöhe von 1,2 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach resp. Attika/Fassadenwand) einhalten, welcher dem 1/3-fachen der Anbaukonstruktionshöhe über der Dachfläche/Attika entspricht.

**1.2 Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Vertikale Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Außenfassaden können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

**2. Gestaltung und Genehmigungspflicht von Werbeanlagen (§ 89(1) 2) BauO NRW)**

**2.1 Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig.**

**2.2 Werbeanlagen dürfen nur bis zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen angebracht werden.** Über die maximale Höhe baulicher Anlagen hinausragender Werbeanlagen sind unzulässig. Von Gebäuden müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Auskragende Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m Auskragungen aufweisen und dürfen nicht größer als 1 m<sup>2</sup> sein. Je Grundstück sind maximal 3 Flächen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe/Breite/Tiefe von 3,0 m/1,0 m/1,0 m nicht überschreiten.

**2.3 Unzulässig sind Werbeanlagen:**

- in grellen Farben (gelb) in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie Leuchtgelb, Rot etc., RAL-Nummern 3036, 2005, 2007, 3024, 3036, 2010, 9003 und ähnliche Farben) und in Signalfarben,
- in Form von beweglichen (laufenden) und/oder Wechselanlagen,
- als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder,
- an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o.ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schriftgröße von mehr als 0,5 m,
- als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben, Bemalen o.ä.

**3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**

**3.1 Sickerfähige Stellplätze:** Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbereich von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Eine Ausnahme von der Versickerungspflicht kann einseitig werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

**3.2 Begrünung von Pkw-Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, dem Stadtklima angepasster Laubbau (Hochstamm, Baumarten z. B. Feldahorn, Hainbuchen, Amberbaum, Lederhellenbaum, Hopfenbuche) mit einem Stammumfang von 16-18 cm (in 1,0 m Höhe) im Baumscheiben oder Pflanzstreifen (Pflanzgrube mit mindestens 1 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum) fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der folgenden Planperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8(2) BauO NRW eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage installiert wird.  
 Pkw-Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weidenon einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

**3.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen, dem Stadtklima angepassten Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

**3.4 Trafostationen sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen;** eine Kombination mit begrüntem Holz- und Rastergestell ist zulässig.

**4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**  
**Freiflächengestaltung:** Gemäß § 8 BauO NRW sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Nutzung, hier der Gewerbebebauung, entgegenstehen.

**Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.**  
**Zusicherungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.** In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

**D. Hinweise zur Beachtung**

**1. Kampfmittel:** Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter der Fundstellennr. 57-02-06022 geprüft worden. Dabei wurden für das gesamte Plangebiet Bombardierentgegenstände festgestellt. In einigen Teilbereichen sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. In einigen Teilbereichen wurde bereits eine Oberflächendeckung durchgeführt. Vor Beginn möglicher Erdarbeiten ist zur Abstimmung notwendiger Maßnahmen zwingend Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.

Generell gilt, dass Kampfmittel funde nie völlig ausgeschlossen werden können, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Fachbereich Ordnung zu verständigen.

**2. Altlasten:** Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes B4R sind im Altlastenkataster der Stadt Gütersloh noch als Altlast eingetragen. Auf den vorliegenden betroffenen Flächen des Hauptgrundstücks Bartels Feld A wurden im Jahr 2019 unter Umwelttechnischer Begleitung bereits die Rückbau- und Entsorgungsarbeiten aller Anlagen durchgeführt. Aus geotechnischer Sicht liegen auf Basis der Vorkundensuchen sowie der Rückbau-/Entsiegelungsbeurteilung keine schädlichen Bodenveränderungen vor; relevante Gefährdungen von Schutzgütern sind nicht zu besorgen (s. GdG/04/01/05/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/