

Text zum Bebauungsplan Nr. 312

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung 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).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude laut Festsetzungen im Bebauungsplan (Planzeichnung) beschränkt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Firshöhen sowie die mindestens bzw. maximal zulässigen Traufhöhen in Metern ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte.

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe/ Firsthöhe / Traufhöhe) der zum Baugrundstück am nächsten gelegene und in der Planzeichnung eingetragene Höhenbegrenzungspunkt bestimmt.

Definition Gebäudehöhe / Firsthöhe: Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach durch den oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante der Attika) sowie bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Mansarddach) durch den höchsten Punkt am First über dem Höhenpunkt bestimmt.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe wird durch den oberen Abschluss der Außenwände (im Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut des Daches) über dem Höhenpunkt bestimmt.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 Je Hausgrundstück ist maximal eine Ein-/ Ausfahrt zulässig. Sie darf nicht breiter als 3,0 m sein.
- 3.2 Es sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Carports zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze bzw. Baulinie unzulässig. Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzugrünen.
- 3.3 Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit mindestens 1 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) pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen.

Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.
- 3.4 Befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.
- 3.5 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet nur eingeschossig zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Bei Abgang der Bepflanzung sind diese durch standortgerechte Laubgehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

5.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind bei Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV (mit L3 gekennzeichneter Bereich):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V (mit L2 gekennzeichneter Bereich):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 45$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB

Lärmpegelbereich VI (mit L1 gekennzeichneter Bereich):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 48$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 43$ dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

(Die DIN 4109 und die DIN 18005 werden im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereitgehalten.)

6. Bisherige Festsetzungen

6.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 A werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 312 für den Planbereich überplant.

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

1. Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung Sattel-, Walm- oder Mansarddächer sowie Flachdächer für die Hauptgebäude zulässig.
- 1.2 Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. In Kombination mit dieser Dachbegrünung sind auf den Hauptbaukörpern auch Solaranlagen zulässig.
- 1.3 Solaranlagen: 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 geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
 - Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante der Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher dem $1 \frac{1}{2}$ – fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
- 1.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Der Abstand zwischen Dachauf-/vorbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang muss jeweils mindestens 1,5 m betragen (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel, Erker, Dacheinschnitte (Loggien) etc. dürfen in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Traufenlänge/Gebäudeseite nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet).
- 1.5 Gemeinschaftliche Bereiche für Abfallbehälter (Müllsammelplätze) sind zu überdachen bzw. einzuhausen und extensiv zu begrünen.
- 1.6 Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur Dachziegel/-steine in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7106 anthrazitgrau) sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig.
- 1.7 Stein- bzw. Schotterschüttungen sind auf dem gesamten Grundstück unzulässig.

2. Einfriedungen

- 2.1 Die Mindesthöhe für Hecken, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, beträgt 1,2 m. Die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch den Bewuchs der angrenzenden Hecken nicht beeinträchtigt werden. 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.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

- 3.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und weiteren Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt wird.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- 4.1 Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 89 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten und können als solche gehandelt werden.

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

1. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312.

2. Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3. Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

D. Zur Beachtung / Hinweise

1. Das Vorhaben ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurde in großen Teilen eine Bombardierung festgestellt. Entsprechend ist im gesamten Plangebiet eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf Kampfmittel erforderlich. Für

weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn möglicher Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.

2. 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).
3. Im Plangebiet befindet sich der nicht sanierte Altstandort 4016.0128-MM (Hohenzollernstraße 58). 1961 befand sich dort eine Zylinderschleiferei. Da keine Unterlagen zur Untersuchung der Fläche vorliegen, wird eine gutachterliche Untersuchung der Fläche empfohlen.

Weitere 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.

4. Im Plangebiet wurden im Jahr 2015 Mauersegler / Mauerseglerbrutpaare an drei Gebäuden (Hohenzollernstraße 46, 48, 50) kartiert. Arbeiten an der Fassade bzw. am Haus, die Zugriffsverbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§44 BNatSchG) auslösen können, sind im Plangebiet nur mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh zulässig, für die ein von einem biologisch Fachkundigen erstelltes Vermeidungs- und Ausgleichskonzept mit vorgezogener Anbringung künstlicher Nisthilfen vorzulegen ist.
5. 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.).
6. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu berücksichtigen.
7. Mit Bezug auf die erstellte baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung ist folgender Hinweis zu beachten:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, auf den Dach- und Freiflächen der privaten Grundstücke über naturnah zu gestaltende Regewasserrückhaltesysteme, wie z. B. über Dachbegrünungen, flache Muldensysteme, zu verdunsten bzw. zu versickern. Andere Versickerungsarten können zugelassen werden, wenn eine gemeinwohlverträgliche Beseitigung auf dem Grundstück durch die Nutzungsberechtigten nachgewiesen wird. Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation können zugelassen werden. Auf Grundstücken, bei denen nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, kann nach Regenwasserrückhaltung eine gedrosselte Ableitung von maximal 5l/s*ha in die städtische Regenwasserkanalisation erfolgen.

Für befahrene, befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von kleiner gleich 0,4 zu verwenden.

8. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuse 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.
9. Bei der Planung der Wohneinheiten ist der Leitfaden des LAI (Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 24.03.2020 zu beachten.