

Text zum Bebauungsplan Nr. 321 „Arndtstraße / Yorckstraße“

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221);

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 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-9)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaus festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten sind bei Doppelhäusern gleichmäßig auf die jeweilige Doppelhaushälfte zu verteilen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist der jeweils auf der öffentlichen Verkehrsfläche am nächstgelegene und in der Plankarte eingetragenen Höhenpunkt (Geländehöhe in Metern ü. NHN).

Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach, Walmdach).

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze unzulässig.

Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn als Hecke zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zeitnah zu ersetzen ist.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet nur eingeschossig zulässig.

Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächer bzw. flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind 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 zu ergänzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tiefgaragen außerhalb der *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern* zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO durch Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) überschritten werden. Tiefgaragen 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.

4. Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind standortgerechte Arten zu verwenden. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und sonstige Einrichtungen (z.B. befestigte Wege) zulässig, die der Zweckbestimmung "Hausgarten" dienen.

5. Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzt. Bei Abgang der Bepflanzung sind diese durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Bindungsfläche ist ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig.

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

1. Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

In den Wohngebieten (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer mit jeweils festgesetzter Dachneigung zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig. Carportanlagen sind mit Flachdächern zu versehen.

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 Firstoberkante 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 1/2 der jeweiligen Traufenlänge/Gebäudeseite nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet).

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) zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind ausdrücklich zulässig. Die auf den geeigneten Dachflächen der Hauptbaukörper montierten Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

Doppelhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Trauf-, Firsthöhe), Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept für ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe zugelassen werden.

2. Einfriedungen, Abfallbehälter

Grundstücke sind heckenartig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Hecken) der Sorte: Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. 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 in jeglicher Form wie Mauern, Gabionen, Holzzäune, Stabgitterzäune mit Sichtschutz und Betonfertigelemente sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter und Trafostationen sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

3. Stellplätze, Garagen- und Carportanlagen und versickerungsfähige Flächen

Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) 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 sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Befestigte, befahrbare 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.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Stein- bzw. Schotterschüttungen sind unzulässig.

5. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich im Übrigen nach § 89 BauO NRW 2018. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten und können als solche geahndet werden.

D. Zur Beachtung / Hinweise

1. Dem Bauantrag ist ein **Freiflächengestaltungsplan** beizufügen, der vorab mit dem Fachbereich Stadtplanung sowie dem Fachbereich Grünflächen der Stadt Gütersloh abzustimmen ist.
2. 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.
Dach- und Fassadenbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
3. Im Plangebiet wurden im Jahr 2012 und 2016 **Mauersegler** / Mauerseglerbrutpaare an einem Gebäude (Arndtstraße 26) 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.
4. 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).

5. Im Plangebiet sind keine **Altlasten** registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 (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.
6. Das Plangebiet ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Dabei wurde für das Plangebiet eine **Bombardierung** festgestellt. Im Bereich der Bombardierung ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Zudem liegt ein Hinweis auf einen **Blindgänger-Verdachtspunkt** vor: Nr. 2014 im südlichen Bereich des Flurstücks 63, Flur 49 (Yorckstraße 30). Ein weiterer Blindgänger-Verdachtspunkt (Nr. 2034; auf Höhe Arndstraße 45) liegt außerhalb des Plangebiets. Vor Beginn möglicher Baumaßnahmen innerhalb eines Radius von 10 m um den Blindgänger-Verdachtspunkt ist eine Überprüfung des Verdachtspunktes erforderlich. Sowohl für die Sondierung im Bereich der Bombardierung als auch im Bereich des Blindgänger-Verdachtspunktes ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für weitere Maßnahmen nötig. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn geplanter Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.
Grundsätzlich können Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung von Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten.
7. Soweit vorhandene Gebäude abgerissen oder vorhandene Bäume entfernt werden, ist eine Prüfung auf **Vorkommen von Fledermäusen, Höhlen- und Gebäudebrütern** vorzusehen. Das Entfernen von **Vegetation** (z. B. Bäume, Sträucher, Fassadenbegrünungen) ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Soweit Baumbestand beeinträchtigt oder beseitigt wird, ist zu prüfen, ob die städtische **Baumschutzsatzung** betroffen ist.

8. Die zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** werden in Meter über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN2016) festgesetzt. Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die im Plan eingetragenen NHN-Höhen entsprechen einer Gebäudehöhe im Plangebiet von ca. 12,0 m über Gelände.
9. Die **Stellplatzsatzung** der Stadt Gütersloh ist zu beachten.
10. 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 im Plan festgesetzten maximalen Firsthöhen entsprechen einer Gebäudehöhe im Plangebiet von ca. 12,0 m über Gelände.

Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (*beispielsweise*):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	Angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA	FH 88,2	76,20	12,00 m
WA	FH 88,5	76,46	12,04 m
WA	FH 88,8	76,83	11,97 m