

Text zum Bebauungsplan Nr. 290 "Englische Siedlung"

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte

Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach).

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31 (1) BauGB

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Für die Anlage von Terrassen ist eine Überschreitung der rückwärtigen, von der Erschließung abgewandten gartenseitigen Baugrenze um maximal 4,0 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze (St) und Gemeinschaftsgaragen (GGa)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze (St) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) nur in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Instandsetzungen oder Renovierungsarbeiten sind an bestehenden Einzel- und Doppelgaragen zulässig, solange die Garage noch in ihrer vorgesehenen Funktion nutzbar ist. Bei einem kompletten Abriss der Garagen sind die Garagen durch einen Stellplatz zu ersetzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Je Baugrundstück und zeichnerisch festgesetzte Fläche für Stellplätze ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Vorgärten sind mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze sowie der einzugrünenden Stellflächen für Abfallbehälter keine Nebenanlagen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Baugrundstück im straßenabgewandten Bereich der Grundstücke nur eine Nebenanlage (z. B. Gartenhaus) mit einem maximalen Volumen von 30 m³ zulässig.

Mit dem Erdboden verbundene oder starr installierte Terrassenüberdachungen, Markisen und / oder Pergolen sind unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fußwege, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflusswert 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.

Die Dächer von baulichen Nebenanlagen sind zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Die im Plangebiet zeichnerisch gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die bestehende Höhenlage der Grundstücke darf nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden.

Ausgenommen hiervon sind Geländeprofilierungen zum Schutz vor den Folgen extremer Niederschläge im Bereich der bei einem HQ extrem gefährdeten Bereichen parallel der Verler Straße.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und den Räumen in Gebäuden gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1: In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind beim Neubau oder auch bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem beziehungsweise bei 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 II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB
Bürräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Bürräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

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

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 43$ dB
Bürräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 38$ dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL} = 10 \cdot \lg \left(\frac{S_s}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von dieser zu genehmigen.

Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungspegel nachts und zur Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Dacheindeckung und -gestaltung

Die Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen. 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 anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig.

Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu versehen.

2. Gestaltung von Fassaden

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Putz: Weiß und helle Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 10%). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig. Klinker sind unzulässig.

3. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen mit heimischen, standortgerechten Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) gärtnerisch zu gestalten.

4. Gestaltung von Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten bis maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind bis zur nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Der Abstand zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Mauern in jeglicher Form, Gabionen und Zäune aus Fertigbetonelementen sind als Einfriedungen im gesamten Plangebiet unzulässig.

5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (PV-Anlagen) sind nur auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig und sind an die jeweilige Dachneigung anzupassen. Die Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Unzulässig ist die Errichtung von Solaranlagen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen.

6. Stellflächen für Müll- und sonstige Abfallbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter oder Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

7. Vorgärten

Die Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude) sind als Pflanzflächen (z. B. Naturrasen, Blumenwiese, Staudenbeet, Laubbaum) dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf hierbei maximal 20 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Naturrasen, Wiese oder Stauden sowie ergänzenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Anlage von Stein- und / oder Schotterflächen ist unzulässig.

D. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalbereich (§ 5 Abs. 1 DSchG NRW)

Für den in der Planzeichnung mit  gekennzeichnete Bereich besteht eine Unterschutzstellung durch einen Denkmalbereich gemäß 10 Abs. 1 Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW). Die denkmalrechtlichen Vorschriften des DSchG NRW sind einzuhalten, insbesondere die Erlaubnispflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DSchG NRW.

2. Baudenkmäler (§ 2 Abs. 2 DSchG NRW)

Die in der Planzeichnung mit **D** gekennzeichneten Einzelanlagen sind gemäß § 5 DSchG NRW als Baudenkmäler geschützt.

E. Hinweise

1. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld 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 Denkmalschutzgesetz NW).

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 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich mehrere Blindgänger-Verdachtspunkte mit den Nrn. 1007, 1045, 1047, 1056, 1059, die noch nicht bearbeitet wurden. Der Verdachtspunkt Nr. 1046 wurde nur teilweise überprüft. Die Verdachtspunkte sind vor Beginn von Erdarbeiten abzubohren.

Auf der gesamten Fläche wurde zusätzlich eine Bombardierung ermittelt. Hier ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. In jedem Fall ist für weitere Maßnahmen eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn möglicher Erdarbeiten Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh (ordnungsamt.stadt@guetersloh.de) aufzunehmen.

Darüber hinaus können Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist zu einem späteren Zeitpunkt bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die o. g. Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Grund- und Niederschlagswasser

Als Absicherung gegen ggfls. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäule druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist vor allem in den bei einem HQ extrem gefährdeten Bereichen parallel der Verler Straße das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse ein dringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.

4. 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. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu berücksichtigen.

5. Gebäudetechnische Belange

Dachaufbauten wie Abgaskamine, Aufzug- und Maschinenräume, Klima- oder Lüftungsanlagen oder Antennen sollten an den Nordkanten der Gebäude bzw. Dachflächen angeordnet werden.

6. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 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.

7. 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.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen durch eine 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 sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur <2.700 Kelvin zu verwenden.

Der Einbau von Nistquartieren (Mauereinbauten, Nisthilfen) für gebäudebewohnende 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.

8. 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 (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugs- höhe
WA 1	THmin. 80,7 THmax. 82,4 FHmax. 85,5	76,4	4,3 6,0 9,1
WA 2	THmin. 81,0 THmax. 82,7 FHmax. 85,8	76,7	4,3 6,0 9,1
WA 3	THmin. 80,4 THmax. 82,1 FHmax. 85,1	76,1	4,3 6,0 9,0
WA 4	THmin. 80,5 THmax. 82,2 FHmax. 85,2	76,2	4,3 6,0 9,0
WA 5	THmin. und THmax. 82,3 FHmax. 85,3	76,3	6,0 9,0

9. Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Klarstellend wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene hingewiesen. Dieser ist von den Bauherren im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten.

10. Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Englischen Siedlung werden von der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gütersloh abweichende Regelungen in der Form getroffen, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gegenüber den Vorgaben Stellplatzsatzung um 50 % reduziert wird.

11. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Gütersloh (Baumschutzsatzung) ist in der jeweils geltenden Fassung zu berücksichtigen.

12. Hochwasserrisiken im Plangebiet

Im Fall eines "HQ extrem" bestehen im Bereich der Grundstücke Alte Verler Straße 2 – 8 und Schottische Straße 2 - 20 das Risiko einer Überflutung der Gartenflächen und zum Teil der Gebäude (vgl. Abb. 4 in der Begründung). Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind deshalb die Möglichkeiten eines Überflutungsschutzes zu prüfen.