

STADT GÜTERSLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 154/10 "Gewerbepark B 61 / Osnabrücker Landstraße"



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 154/10

A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- GE 3**
- GRZ 0,8**
- GFZ 2,4**
- GHmax. 12,0 m**
- a**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**

B. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**
- Planerische Darstellungen und Hinweise**

Text zum Bebauungsplan Nr. 154/10

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);
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. 2023 I Nr. 176);
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 Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
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);
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);
Zwölfte 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);
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) i. d. F. vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905);
Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2021 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien, Molkereien,
 - Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind Verkaufsstellen bis max. 100 qm für den Verkauf an Endverbraucher in produzierenden Betrieben, wenn das angebotene Sortiment ausschließlich aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt (Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben); die Verkaufsstelle muss dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße eindeutig untergeordnet sein. Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen sind allgemein zulässig, wenn sie der Werkstatt auf dem gleichen Grundstück zugeordnet sind. Das gilt auch für Landmaschinen.
 - Verkaufsstellen in Großhandelsbetrieben für den Verkauf von betriebsgebundenen Waren an Endverbraucher können max. 100 qm als Ausnahme zugelassen werden; die Verkaufsstelle muss dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße eindeutig untergeordnet sein. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Warensortimente sind dabei unzulässig.
 - Schrottplatzplätze.
 - Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 - GE 3-Gebiet:** Anlagen der Abstandsklasse I – IV der Abstandsliste 2007 zum Abstands-erlass NRW (MBl. NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind unzulässig.
- II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen:** Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen in der der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt bestimmt.
 - Grundflächenzahl:** Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,8 unzulässig.
 - Ausnahmeregelung im GE 3:** Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe um bis zu 5 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Spänelstb., Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume und Fahrtrühe) kann als Ausnahme zugelassen werden.
- III. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Abweichende Bauweise:** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
- IV. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Teilflächen a:** Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die festgesetzten Flächen wie folgt fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - je 100 qm Pflanzfläche mindestens 1 Hochstamm I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm und 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm der Baumarten Stieleiche, Hainbuche, Linde (oder gleichwertig),
 - je 100 qm Pflanzfläche mindestens 5 Heister 150 – 175 cm hoch und 40 Sträucher je nach Art in 60 – 100 cm oder 100 – 150 cm hoch; es sind heimische, standortgerechte Heister und Sträucher zu verwenden.
 - Teilflächen b:** Die festgesetzten straßenbegleitenden Flächen sind als Rasenflächen mit Anpflanzungen von Bäumen I. Ordnung wie zu Teilfläche a aufgeführt anzulegen und dauerhaft zu erhalten; der Pflanzabstand der Bäume darf maximal 10 m betragen.
 - Bindungen für den Erhalt von Bäumen:** Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichzeitig innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: Mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

V. Sonstige Festsetzungen

- Gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW i. V. m. § 55 WHG ist das Niederschlagswasser – soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet – auf dem Baugrundstück über Mulden mit Überlauf an die zentrale Regenwasserkanalisation bzw. einer ortsnahen Einleitung in die Gewässer zu versickern. Die Basisabgabe an die Regenwasserkanalisation bzw. an die Gewässer ist auf ca. 5 l/s/ha zu begrenzen. Versickerungsmulden sind als Erdmulden ohne scharfe Randbegrenzung naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Versickerungsmulden sind auch in festgesetzten Pflanzstreifen (Teilflächen a) zulässig, wenn der Charakter des Gehölzstreifens erhalten bleibt. Verschmutztes Niederschlagswasser oder Niederschlagswasser von Flächen, die Verunreinigungen aufweisen bzw. aufgrund der Nutzung aufweisen können, ist vor seiner Versickerung bzw. Einleitung zu klären.
 - Gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB sind mindestens 20 % der jeweiligen Baugrundstückflächen von der Bepflanzung freizuhalten, gärtnerisch zu begrünen und so zu unterhalten, die auf den Baugrundstücken zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen (Teilflächen a und b) sind darauf anzurechnen.
 - Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind mindestens 40 % der Wandflächen der Gebäude mit mindestens 1 Kletterpflanze pro 1,5 lfd. m wie Efeu, Wilder Wein, Geißblatt zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB 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 zu ergänzen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.
- Hinweise: Die Pflanzenswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.*

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

- Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 5 Stellplätzen 1 Hochstammbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm der Baumarten Stieleiche, Platane, Linde oder gleichwertig fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z. B. durch Schotterterrassen, Pflaster mit einem hohen Fugenanteil (Fugenbreite mindestens 20 mm), Rasegrittersteine.
- Grundstücke sind straßenbegleitend durch Drahtzune mit einer Höhe von mindestens 1,8 m - maximal 2,0 m über Geländeoberfläche lückenlos einzufrieden. Die Einfriedung ist straßenseitig mit mind. 1 Kletterpflanze, z. B. der Arten Efeu, Wilder Wein, Geißblatt, pro 1,5 lfd. m Einfriedung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich straßenbegleitender Pflanzstreifen (Teilflächen b) sind Einfriedungen unzulässig; diese können nur grundstücksenwärts hinter diesen Streifen zugelassen werden.
- Die Fassaden sind hellfarbig in gedeckten Farbtonen zu gestalten. Grelle Farbtonen wie RAL 2007, 3026 oder dunkle Farbtonen wie RAL 5011, 8019 sind unzulässig; das gilt nicht für Solaranlagen an oder auf Gebäuden.

D. Hinweise

- Brandschutz, Löschwasseremenge:** Auf Grundlage der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasseremenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind Brüstungen notwendiger Fenster als z. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrliften und Aufstelllifesten für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen, auf dieses Merkblatt wird ausdrücklich verwiesen.
- Richtfunkverbindung:** Gemäß Hinweis im Bebauungsplan Nr. 154 „Gewerbepark B 61 – Osnabrücker Landstraße“ verläuft über dessen Plangebiet die Richtfunkverbindung Nr. 521.000/006 der Deutschen Telekom. Die Träger öffentlicher Belange werden diesbezüglich um Auskunft zum heutigen Status gebeten.
- Ökologische Belange und Artenschutz:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung, Beachtung der Artenschutzbelange bei Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen etc.). Für Anpflanzungen sind standortreimische oder klimaresiliente Gehölze zu verwenden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu beachten. Sofern vorhandene Gehölze beschitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unterlirt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- Glasfassaden und Beleuchtungen von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen:**
 - Verwiesen wird auf die Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh 2019, der Fachbereich Umweltschutz bietet entsprechende Beratungen an.
 - Durchsichtige oder spiegelnde Glasfassaden stellen für Vögel eine erhebliche Gefahrquelle dar („Vogelkollisionsrisiko“). Empfohlen werden eine vogelfreundliche Bauweise und für Vögel gut sichtbare Muster auf Glasflächen oder ganz/partiell mattierte Glasflächen.
 - Im Sinne des Artenschutzes werden insekten-, fledermaus- und vogelfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen, Fassaden, Baukörper und Grünflächen empfohlen. Zudem wird empfohlen, Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten/intensitäten zu minimieren (z. B. durch Abdimmern) und Blendwirkungen zu vermeiden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Bündelung und Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin wird empfohlen, möglichst Leuchtmittel mit nur geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktüblichen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen ggf. Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmern oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.
- Freiflächengestaltung:** Die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzbindungen sowie die Gestaltung von Versickerungsmulden sind in einem Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag abzustimmen ist, darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- Regenwasseranlagen:** Die Errichtung von Regenwasseranlagen für den Gebrauch des Wassers im Betrieb ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung (Trink-WV) sowie DIN 1988 gestattet und ist im Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.
- Versickerungsmulden:** Versickerungsmulden sind nicht nach rein technischen Gesichtspunkten, sondern weitgehend naturnah zu gestalten (z. B. flach und mit Pflanzen bewachsen, extensive Pflege, geschwungene Uferlinien, unterschiedliche Böschungseignungen, längere Zeit mit Wasser bespannte Sohlervertiefungen).
- Bodenfunde:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 16(1) des Denkmalschutzgesetzes (DschG NRW) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24 a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251 591-8961, E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen. Ein entdecktes Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht der Landrat des Kreises Gütersloh als Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 16(2) DschG NRW).
- Altlasten:** Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetzes besteht 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.
- Kampfmittel:** Kampfmittelreste 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.
- Stellplatzsatzung:** Die Stellplatzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu beachten.

STADT GÜTERSLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 154/10
„Gewerbepark B 61 / Osnabrücker Landstraße“

Land NRW (2024) Datenbasis Deutschland – Abb. Schwan-Weiß – Version 3.0
www.gisdata.de/06-04-by-2-0

Gemarkung Avenwedde **Übersichtskarte: 1:10.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 99 cm x 84 cm Nord

0 25 50 m

Bearbeitung: Stadt Gütersloh, FB Stadtplanung und Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel.: 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	Planungsstand: Vorentwurf März 2024
Gezeichnet: Pr	Bearbeitet: Ti, Na

P_20240213_154-10-Vorentwurf

<p>Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom beauftragten Planungsbüro Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh.</p> <p>Gütersloh, den Stadt Gütersloh Der Bürgermeister i. V.</p> <p>Stadtbaudirektor Fachbereichsleiter</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) des BauGB</p> <p>am vom Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien des Rats der Stadt Gütersloh beschlossen worden.</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Vorsitzender</p>	<p>Der Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien des Rats der Stadt Gütersloh hat am dem Entwurf dieses Bebauungsplans zum Zwecke der Veröffentlichung zugestimmt.</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Vorsitzender</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Gütersloh</p> <p>am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Plandaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Planungsunterlagen Stand vom</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Stadt Gütersloh Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Vermessungsbüro Vormweg</p>	<p>Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2(1) i. V. m. § 13a(3) BauGB</p> <p>am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Gleichzeitig zur Information und zur Äußerung gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB bestand vom bis</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Stadt Gütersloh Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Verwaltungsfachwrtin</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat nebst Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Stadt Gütersloh Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Verwaltungsfachwrtin</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB</p> <p>am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Stadt Gütersloh Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Verwaltungsfachwrtin</p>
<p>Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt.</p> <p>Gütersloh, den</p> <p>Stadt Gütersloh Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Verwaltungsfachwrtin</p>			