

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Das 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. 2023 I Nr. 221);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr. 176);

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

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), 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);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung 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);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202);

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);

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)

B. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet -WA-

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung folgender Nutzungen:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² (davon nahversorgungsrelevant 1440 m² Verkaufsfläche)
- Neben dem Kernsortiment können zentren- oder nahversorgungsrelevante Rand- oder Nebensortimente laut Gütersloher Sortimentsliste als Ausnahme i.S. des § 31 (1) BauGB auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden, somit max. bis zu 160 m² Verkaufsfläche, wenn keine negativen Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO zu befürchten sind.
- Grundlagen für das festgesetzte Sondergebiet SO sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt GÜTERSLOH
- Definition Verkaufsfläche gemäß BVerwG: Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.
- Sortimentsliste:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Gütersloher Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant**	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Camping und Zubehör
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Pharmazeutika, Reformwaren	Glas, Porzellan, Keramik	Leuchten
Schnittblumen	Geschenkartikel	Rollläden, Markisen
Zeitungen, Zeitschriften	Spielwaren	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen
	Optik, Augenoptik, Hörgeräte	Kfz- und Motorradzubehör
	Uhren, Schmuck	Sanitärbedarf
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Zoologischer Bedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial

	Elektrokleingeräte	Büromöbel
	Computer und Zubehör	Fahrräder und Zubehör
	Unterhaltungselektronik	Kinderwagen
	Bild- und Tonträger	Maschinen, Werkzeuge
	Telekommunikation und Zubehör	Bauelemente, Baustoffe
	Foto	Eisenwaren, Beschläge
	Heimtextilien	Farben, Lacke
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	Kamine, Kachelöfen
	Bettwäsche	Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Gardinen	Erotikartikel
	Sanitätsbedarf	
	Musikinstrumente und Zubehör	
	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	
** zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.		

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

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

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag gemäß Plankarte.

Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

Die maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich durch die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich durch den oberen Abschluss der Oberkante First (Satteldach).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich durch den oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.).

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 1,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zurückspringen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Offene Stellplätze, Garagen und Carports

In Baugebieten, in denen Flächen für Stellplätze festgesetzt werden, sind Stellplätze und Carports nur innerhalb dieser Flächen zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig.

Garagen und Carports müssen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich ist mindestens 1,00 m Abstand von diesen Begrenzungslinien zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Diese

Abstandsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgarage

In den WA 2-Gebieten ist eine Tiefgarage zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO durch Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) überschritten werden.

Gemäß § 17 (2) BauNVO sowie § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl dabei in den WA 2-Gebieten für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Tiefgaragen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,50 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird im WA-1 auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und auf maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen wird im WA-2 auf maximal 6, 8 oder 13 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt. Es gilt der Eintrag in die Planzeichnung.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, Laubbäumen, Sträuchern und weiteren Pflanzen strukturreich zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Stein- bzw. Schotterschüttungen sind unzulässig.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittelgroßer heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm zu pflanzen.

Stellplatzbegrünung

Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) sind mit mindestens 1 standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm, Baumarten wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Lederhülsenbaum, Hopfenbuche) 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.

Dachbegrünung

Auf den Hauptbaukörpern, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 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 Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

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

6.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen externen Kompensationsbedarf von 84.752 Wertpunkten. Die Kompensation erfolgt auf externen Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools. Als Ausgleichsflächen nach § 135 a (2) BauGB werden folgende Grundstücke festgesetzt:

Gemarkung Avenwedde, Flur 3, Flurstück 456 tlw.

- Es handelt sich um eine bisherige Ackerfläche, die in extensives Feuchtgrünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilfläche: 10.391 m²
- Wertsteigerung um 4 Wertpunkte / m²
- Kompensationsumfang: 41.564 Wertpunkte

Übersichtsplan (M. 1 : 2.000)



- Es handelt sich um eine ehemalige, intensive Grünlandfläche, die in extensives Grünland umgewandelt worden ist
- Größe der Teilflächen: 14.396 m²
- Wertsteigerung um 3 Wertpunkte / m²
- Kompensationsumfang: 43.188 Wertpunkte

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken sowie den Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Marderweg / Südlich Friedrichsdorfer Straße“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die notwendigste Fläche zu beschränken. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Dabei ist sicherzustellen, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Hinweis:

Die DIN 18920 wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereitgehalten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen sind beim Neubau von Gebäuden geeignete Maßnahmen durch die Verwendung entsprechender Materialien und entsprechende Gestaltung vorzunehmen wie

- Reduktion von Durchsichten durch Punkte, Raster oder Linien
- Nutzung von halbtransparenten Glasflächen, halbtransparenten Wänden und Glasbausteinen
- Nutzung von Sonnenschutzsystemen wie vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen, Brise Soleil und Jalousien
- Bau von geneigten Flächen und Oberlichtern
- Bau von Fassaden und Bauten aus Metallelementen
- Nutzung von bombierten Flächen
- Nutzung von Solarfassaden
- Reduktion der Spiegelwirkung

Grundlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ der Stadt Gütersloh, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, vom 10.11.2022

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

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 Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante der Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,20 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 1½-fachen der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei einer Neubebauung innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III und IV sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzwürdige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Verkehrslärm durch die Friedrichsdorfer Straße) angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,res}$ sind im Nutzungsplan gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A)

Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z. B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.

Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des östlich angrenzenden Bolzplatzes. Durch dessen Nutzung können tagsüber Lärmwerte von bis zu 60 dB(A) entstehen. Gemäß 18. BImSchV entsprechen diese dem Richtwert eines Mischgebietes; in diesem Bereich ist gesundes Wohnen möglich.

Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite (Immissionsort: Bolzplatz) angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und

Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW

Im festgesetzten Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt ist eine Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitung von 2 l / (sec*ha) herzustellen. Alternativ / zusätzlich ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück mit Notüberläufen in die städtische Regenwasserkanalisation zulässig.

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

1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer bzw. geneigte Dächer zulässig. Als geneigtes Dach ist das Sattel- und Zeltdach zulässig.

Die Dächer sind hinsichtlich der Dachneigung symmetrisch auszubilden.

Gebäude mit geneigten Dächern sind mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch als Flachdach zulässig.

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. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Fassadengestaltung

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

Zementputz: 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.

Ziegelmauerwerk: Rot bis rotbunt (Rotanteil mindestens 50 %) und graue-, beige bis sog. sandige Farbtönungen. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7030). Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind andere Farben, Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.

3. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (=OK Fertigfußboden der Kellergeschossdecke) darf maximal 0,60 m über dem gemäß § 18 (1) BauNVO bestimmten unteren Bezugspunkt betragen.

4. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei geneigten Dächern nur in einer Geschosebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Von der Giebelwand sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten.

Zusätzlich dürfen die Gauben an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

5. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

6. Einfriedungen

Die Grundstücke sind heckenartig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Sorte Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge (soweit nicht durch den Bebauungsplan ausgeschlossen) sind hiervon ausgenommen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Mindesthöhe für Hecken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, beträgt mind. 1,30 m (bezogen auf den festgesetzten Höhenpunkt). Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge (soweit nicht durch den Bebauungsplan ausgeschlossen) sind zulässig.

Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) mit einer Höhe von max. 1,25 m errichtet werden. Diese sind nur in den Farben dunkelgrün oder dunkelgrau zulässig. Alle anderen Arten von Einfriedungen wie Mauern, Gabionen, Holzzäune, Betonfertigelemente sowie Stabgitterzäune mit Sichtschutz sind unzulässig.

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

7. Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

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.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

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 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).

Baugrubenaushub

Altlasten sind im Plangebiet 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 getroffen werden.

Kampfmittel

Kampfmittelfunde 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.

Artenschutz

Zum Schutz von Insekten sollten für die Außenbeleuchtung sonnenuntergangsfarbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) verwendet werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3300 Kelvin). Durch intelligente Lichtsteuerung kann die Beleuchtungsstärke in den Kern-Nachtstunden reduziert oder abgeschaltet werden. Die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten verhindert, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort (an der heißen Lampe verbrennen oder) eingesperrt verhungern.

Überflutungsschutz bei Starkregen

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Ökologische Belange

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 standortheimische oder klimaresiliente Gehölze zu verwenden.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu beachten.

Die Vorgartensatzung der Stadt Gütersloh ist zu beachten.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden städtebauliche Verträge vereinbart.

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	maximale festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN	angenommene Bezugshöhe in Metern über NHN	maximale Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA1	FH 101,40 m TH 95,90 m	91,40 m	FH 10,00 m TH 4,50 m
WA2	GH 101,00 m	91,50 m	GH 9,50 m
SO	GH 101,10 m	91,60 m	GH 9,50 m