

Text zum Bebauungsplan Nr. 281

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. 394);

Baunutzungsverordnung (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);

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).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO): Gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6(2, 3) BauNVO sind **Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten jeglicher Art** sowie **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO): Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gilt gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO:

- a) Es sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- b) **Tankstellen** sind unzulässig.
- c) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze** sind unzulässig.
- d) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.
- e) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.
- f) **Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.
- g) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässigen Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte

- Zulässige **Gesamthöhe**: Die zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt **bei Flachdächern** der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die **Oberkante Attika** des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

- a) Bei Flachdächern kann die Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte **Solaranlagen** um maximal 1,0 m überschritten werden.
- b) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO: Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) kann die zulässige Gesamt-GRZ von 0,8 gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 wie folgt überschritten werden:

- durch Tiefgaragen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe), durch die ein Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3. Pflanzbindungen und Pflanzgebot (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Extensive Flachdachbegrünungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Auf den Hauptgebäuden und Carports 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. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptbaukörpern die zu den Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/ Anlagen.

Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

4. **Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**

4.1 **Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich eingeschossig zulässig.

4.2 Gemäß § 12(6) BauNVO sind **überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

5.1 **Passiver Schutz vor Verkehrslärm:**

a) **Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-VII festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV, V, VI und VII sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

b) **Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Ausnahmen von den geregelten Schutzvorkehrungen nach DIN 4109 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens „Spexarder Höfe“ in Gütersloh, Fortschreibung, Akus GmbH, Bielefeld, 25.02.2022.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89(1) Nr. 1 BauO NRW:

1.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten:

a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag:**

Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer gemäß Eintrag in der Plankarte zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Carportanlagen sind mit Flachdächern zu versehen.

1.2 **Fassadengestaltung:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich folgende **Materialien** zugelassen:

a) **In allen Flächen des MI und des GEe:**

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.

Ziegel/Klinker: 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.

b) Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen).

1.3 Die **Sockelhöhe** (= Differenz zwischen Fertigfußboden Erdgeschoss und Oberkante Gelände) darf maximal 0,6 m betragen.

2. Stellplätze (§ 89(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 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, Lederhülsebaum, 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. Als **Abweichung** können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf den Stellplatzanlagen zugelassen werden.

2.2 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. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

3. Einfriedungen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abfallbehälter (§ 89(1) Nr. 5 BauO NRW):

3.1 Einfriedungen sind im Plangebiet heckenartig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Zulässig sind folgende Arten: Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn. Zusätzlich sind andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe wie die Hecke zulässig. Mauern in jeglicher Form, Gabionen und Zäune aus Fertigbetonelementen sind als Einfriedungen im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.2 Zwingende Vorgaben für Einfriedungen auf den Baugrundstücken entlang der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB (Zu- und Abfahrtsbereiche sind hiervon ausgenommen): Einfriedungen sind als Hecken mindestens 1,30 m hoch zu erstellen. Zusätzlich sind Stabgitter- oder Drahtflechtzäune (ohne Sichtschutz) auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Diese sind nur in den Farben dunkelgrün oder dunkelgrau zulässig.

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

3.4 Die Standplätze für Abfallbehälter sowie **Trafostationen** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrüntem Holz- und Rankgerüsten ist zulässig. **Gemeinschaftliche Bereiche für Abfallbehälter (Müllsammelplätze)** sind ergänzend zu überdachen bzw. einzuhausen.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser

Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäule 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, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.

2. 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.

Dach- und Fassadenbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu berücksichtigen.

3. 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).

4. Altlasten

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.

5. 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.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unter den Fundstellen-Nrn. 57-02-07313, 57-02-08352, 57-02-11722 geprüft worden ist. Hinsichtlich der beantragten Fläche wurden teilweise eine Bombardierung und Stellungsgebiete festgestellt. Diese Teilflächen sind in der Plankarte entsprechend gekennzeichnet. In Teilflächen des Plangebiets liegen Bombardierungen ohne einen konkreten Blindgänger-Verdachtspunkt vor. Diese Flächen müssen vor Baubeginn sondiert werden. Die Stellungsgebiete müssen nur sondiert werden, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Für die weiteren Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Vor Beginn möglicher Erdarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen ist zur Abstimmung notwendiger Maßnahmen zwingend Kontakt mit dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh aufzunehmen.

6. Artenschutz

Baufeldräumung: Sofern 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 der geplanten Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen durch 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 wird die Verwendung von Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin empfohlen. Der Einbau von Nistquartieren (Mauereinbauten, Nisthilfen) für Gebäude bewohnende Tierarten (z. B. Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling, Fledermäuse) wird ebenfalls empfohlen.

Einzelheiten zu Artenschutzfragen (Begutachtung, Maßnahmen etc.) sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Informationen zu geschützten Arten oder Bezugsquellen für Vogel- und Fledermausnisthilfen sind ebenfalls dort zu erhalten.

7. 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 Bezugshöhe
GEe	GHmin. 94,50	82,70	11,80 m
	GHmax. 95,00	82,70	12,30 m
	GHmax. 98,00	82,70	15,30 m
MI	GHmax. 93,50	82,70	10,80 m

8. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gütersloh ist zu beachten.

9. Auslage von DIN-Normen und Regelwerken

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerken werden beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

10. Freiflächengestaltungsplan

Ein Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

11. WSG Spexard Zone IIIB

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Spexard“, die zugehörige Schutzgebietsverordnung vom 12.12.2014 ist zu beachten.

12. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden in einem städtebaulichen Vertrag Vorgaben zur Errichtung / Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.