

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und baordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818), m.V.v. 01.07.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S.926)

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
GRZ 0,4	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
GFZ 1,0	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4
III	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 1,0
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 3
	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: <i>Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg</i> der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
GH_{max} =	- Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika))
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
o	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
	4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg
	4.3 Ein- und Ausfahrtbereiche
	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)
	5.1. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
	6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
o o o o o o o	6.1 Anpflanzung einer geschlossenen Hecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) siehe (C 2.1 c)
	6.2 Erhalt von markanten Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen (Stammumfang für Bäume mind. 20 cm in 1 m Höhe).
	7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	7.1 Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) Carports können bei einheitlicher Ausführung als Ausnahme zugelassen werden, geschlossene Garagen i.S. der GarVO sind unzulässig.
	7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung (§ 9(7) BauGB)
	7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9(7) BauGB)
	7.4 Maßangaben in Meter

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO NRW) im WA

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0°- 5°, Tonnendach (TD).

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dachgestaltung:

- Dachaufbauten** sind unzulässig.
- Dachgestaltung**, extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Fassaden: Der überwiegende Flächenanteil der Fassaden ist in hellem Putz oder in farblich unbehandelten Kalksandstein sowie naturrotem Vormauerziegel auszuführen. Die Farbe des Putzes muss zwischen gelbweiß und der Farbe des ungefärbten Kalksandsteines liegen (Mischöne). Darüber hinaus sind Holzverbletungen, die farblich lasiert sein können, bis zu 30 % des Fassadenteiles zulässig.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,4 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (= Mittelwert Höhe Grundstückseckpunkte/Erschließungsfläche) betragen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Einfriedungen im WA:

a) **Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; diese Anpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Rückwärtig zur Hof- oder Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzaun oder Holz möglich. Flechtzäune sind nur auf den Grenzen zu den Nachbargrundstücken mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zulässig.

b) In **Vorgärten** entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E, die Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*).

c) **Artenvorschlüge** für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

2.2 Anschüttungen und Abtragung auf privaten Baugrundstücken:

Die Veränderung des vorhandenen Geländeneiveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen sowie zur Absenkung von Sammelstellplätzen erforderlich werden.

2.3 Sammelstellplätze mit 6 oder mehr Stellplätzen sind mit mind. 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) pro angefangene 6 Stellplätze innerhalb oder außerhalb zu durchgrünen.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter im WA sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen

3.1 In Zweifelsfällen wird bei Gestaltungsfragen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

3.3 Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

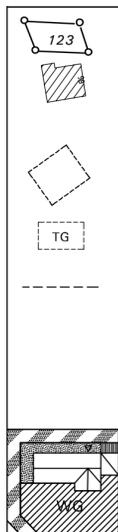
Geplante Gebäude (unverbindlich)

Geplante Tiefgarage

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* (WG).



E. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten, Kampfmittel:

Im Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächenverzeichnis des Kreises Gütersloh ist das Plangebiet nicht registriert. Jedoch wurde nahezu das gesamte Plangebiet ehemals gewerblich genutzt. Historische Recherchen und orientierende Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen der früheren Nutzung sind im Februar 2005 (DENKER UMWELT, Bielefeld) vorgenommen worden (siehe Begründung zum B-Plan, Kap. 3.6).

Lokal wurden geringfügige Verunreinigungen des Auffüllmaterials nachgewiesen. An den Gebäuden wurden schadstoffbelastete Baustoffe ermittelt. Eine Sanierung der vorhandenen Belastungen ist möglich, das Grundstück kann nach Aussage des Gutachters nach dem Rückbau der baulichen Anlagen ohne Einschränkung durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten für Wohnbebauung genutzt werden.

Die Erdarbeiten und die Entsorgung des belasteten Materials sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Gemeinde und Fachbehörde nachzuweisen. Die abfallwirtschaftlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem notwendigen Abbruch der Gebäude und Anlagen sind im Abbruchverfahren zu regeln. Die abfallwirtschaftliche Entsorgung oder Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen ist sicherzustellen.

Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Es besteht nach § (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

4. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).

Die Errichtung einer **Brauchwasseranlage** für die Regenwassernutzung auf dem Grundstück ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Die Errichtung privater **Trinkwasserbrunnen** ist gemäß Trinkwasserverordnung dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit vor Inbetriebnahme anzuzeigen. Die Brunnen sind nach dessen Vorgabe regelmäßig von einem akkreditierten Untersuchungsinstitut untersuchen zu lassen.

Zur **Bepflanzung** der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!)

