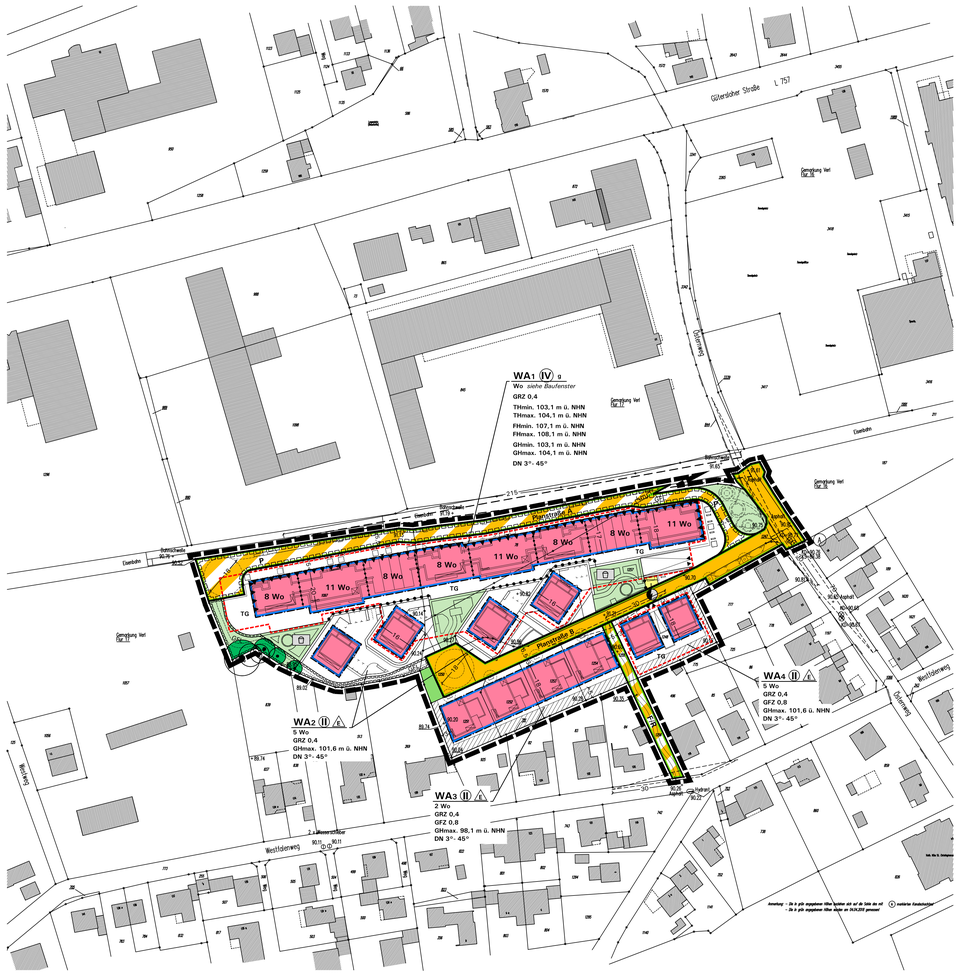
STADT VERL:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "Österweg-West"



Stand: Satzung

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 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 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

5 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), z. B. maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.3

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):

II - 2 Vollgeschosse zwingend

IV - 4 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung D.2.1:

THmin. 103,1 m / THmax. 104,1 m über NHN
- Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern, Mindestmaß 103,1 m über NHN und Höchstmaß 104,1 m über NHN

FHmin. 107,1 m / FHmax. 108,1 m über NHN
- Zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern, Mindestmaß 107,1 m über NHN und Höchstmaß 108,1 m über NHN

GHmin. 103,1 m / GHmax. 104,1 m über NHN
- Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, z.B. Mindestmaß 103,1 m über NHN und Höchstmaß 104,1 m über NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

A - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

g - Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randzone entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.2)

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

TG - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

F/R - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
– Fuß- und Radweg, öffentlich

P – Straßenverkehrsfläche, privat

6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche, hier: Trafostation

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, hier: Verkehrsgrün

Private Grünfläche, Zweckbestimmung:
– Gebietseingrünung/Quartiersplätze mit Wegeführungen

– Spielplatz

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

Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm: Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzwürdiger Räume nach TA Lärm (= Immissionsorte), siehe textliche Festsetzung D.4.2.1

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Erhalt und Pflege der durch das Vermessungsbüro Rötter eingemessenen bestehende Einzelbäume/Baumgruppen. Abgänge sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung D.5.3).

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

DN 3°- 45° - Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe textliche Festsetzung E.1.1, hier: Dachneigung 3°– 45°

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind von Sichthinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Der Raum über den Sichtflächen ist von der Straßenoberfläche aus im Höhenbereich von 1,0 m bis 2,5 m und von der Schienenoberkante des Gleises zwischen 1,4 m und 4,0 m Höhe freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen des WA

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb einer überbaubaren Fläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

– 5 – Maßangaben in Meter, z.B. 5 m

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

443 - Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bestehende Bebauung

+ 90.82 - Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Dipl.-Ing. Rötter, 23.09.2020)

1. Katasteramtliche Darstellungen

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Baumpflanzungen (unverbindlich)

Gestaltung der Außenanlagen (unverbindlich)

Geplante Gebäude gemäß Projektplanung (unverbindlich)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Im **allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)** gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1, 4 und Nr. 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in allen Teilflächen des WA: In der Teilfläche WA1 ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude/Einzelhaus gemäß Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. In den Teilflächen WA2 und WA4 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude und in der Teilfläche WA3 sind maximal 2 je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NHN, Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:

- **Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern:** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, Mindest- und Höchstmaß, hier: 103,1 m bis 104,1 m über NHN
- Als **Firsthöhe (FH) gilt bei geneigten Dächern** die Oberkante First (Satteldach), Mindest- und Höchstmaß, hier: 107,1 m bis 108,1 m über NHN.
- Die **Gesamthöhe (GH)** ist **bei Flachdächern** definiert als der oberste Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus, Höchstmaß / Mindest- und Höchstmaß, hier z.B.: 103,1 m bis 104,1 m über NHN.

Grundlage der Höhenermittlung: Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) festgesetzt.

Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die eingemessenen Geländehöhen, die in der Plankarte aufgenommen sind.

2.2 Zurückgesetztes oberstes Geschoss in den Teilflächen WA2 und WA4: In den Teilflächen WA2 und WA4 ist das oberste Geschoss gegenüber allen Außenwänden des jeweiligen Gebäudes, um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind z. B. Treppenanlagen, -häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc.

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

2.3.1 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB 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.

2.3.2 Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.5).

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA1 und WA2: Die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50%) in den Teilflächen WA1 und WA2 dürfen wie folgt überschritten werden:

- In der Teilfläche WA1 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,95.
- In der Teilfläche WA2 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,75.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 22, 23 BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Diese müssen in allen Teilflächen des WA 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- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen in den Teilflächen WA1 und WA4 entlang der südlichen Plangebietsgrenze: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie dauerhafte Mülltonnenplätze, überdachte Fahrradabstellplätze, Gewächshäuser, Gartenlauben und Gartenhäuser im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm:

4.1.1 „Riegelbebauung": Die baulichen Anlagen in der Teilfläche WA1 südlich der bestehenden Bahnlinie sind als durchgängiger Gebäudekörper ohne Unterbrechung zu errichten.

4.1.2 Vollständig errichtete „Riegelbebauung" im WA1 als aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB für die südlich angrenzende Bebauung: Eine Aufnahme der unter Punkt D.1.1 definierten Nutzungen ist erst zulässig, wenn die „Riegelbebauung" nach den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig errichtet ist. Als vollständig errichtet gilt hier das vollständige Vorhandensein der gesamten Gebäudeaußenwände einschließlich Fenster und Türen in der Teilfläche WA1 südlich der bestehenden Bahnlinie.

Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.

4.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm:

4.2.1 Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm:

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (= Immissionsorte) unzulässig. Lärmkonflikte sind durch architektonische Selbsthilfe wie beispielsweise durch Grundrissgestaltung, vorgehängte Fassaden, Laubengänge, feste Fensterverglasungen zu lösen.

Hinweis: Immissionsorte nach TA Lärm liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raums (= zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum).

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 92 „Österweg-West" der Stadt Verl, AKUS GmbH, Bielefeld, 12.07.2021

5. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Extensive Flachdachbegrünungen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 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 Hauptgebäuden die zu den Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

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

5.2 Pflanzgebot in Vorgärten in der Teilflächen WA1 und WA4 (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Vorgärten (siehe Hinweis F.6 „Definition Vorgarten") sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zaunanlagen und Mauern sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Ausnahmen können im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung einsehbar ist.

6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG): Das in der Teilfläche WA3 auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Grundlage: Entwässerungsplanung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 92 „Österneweg-West" der Stadt Verl, Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh, September 2021 nebst Fortschreibung aus Januar 2022.

7. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

7.1 Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst die Flurstücke 78, 1097, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, und 652 tlw. der Flur 17, Gemarkung Verl mit einer Fläche von etwa 2,0 ha. Zulässig sind nur solche **Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Ausschließlich zulässige **Dachneigungen der Hauptbaukörper** jeweils gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei **Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden** sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- Alle über der Traufe angeordneten Bauteile dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Hauptdächer ist nur in roten bis braunen Farben und in den Farben von Anthrazit bis Schwarz zulässig (Abgrenzung zu Grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Ab 22° Dachneigung sind dabei nur Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig.

1.4 Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:

- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.3.2). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

1.5 Fassadengestaltung im gesamten Plangebiet: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

- **Putz oder vorgehängte Fassaden (z.B. Faserzementplatten):** Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 70 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- **Ziegel/Klinker:** Beige bis sog. sandige Farbtönungen. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: Gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau)
- Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind Holz oder 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)
- Im gesamten Plangebiet sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden unzulässig.

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

2.1 Mit Ausnahme entlang der Bahntrasse sind **Einfriedungen** im gesamten Plangebiet nur als geschlossene **Laubhecken** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als **Natursteín-/Trockenmauer** mit einer Höhe von maximal 1,0 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) oder zwischen den Baugrundstücken über Gartengelände zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Im gesamten Plangebiet sind zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe von 1,0 m erreichen darf.

Hinweis: Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

2.2 Nördlich der geplanten Bebauung im WA1 ist das Grundstück zur Bahntrasse hin mit einer geschlossenen, mindestens 1,5 m hohen **standfesten, geschlossenen und blickdichten Einfriedung** zu versehen. Der notwendige Gleisabstand von mindestens 3,0 m zwischen der Gleisachse und der Grundstücksgrenze darf nicht unterschritten werden.

Hinweis: Der im Bereich des Bebauungsplans befindliche private Bahnübergang im Bahnkm 78,234 wird ersatzlos aufgehoben.

2.3 Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken: Das vorhandene Geländeniveau ist bei allen Baugrundstücken auf die Erschließungsplanung für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet anzupassen. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen.

Die Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Vorplatzbereichen, Stellplätzen, Wegen, Vor- und Wohngärten sowie Terrassen erforderlich werden. Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

Hinweis: Die Erschließungsplanung für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet mit Bauhöhen etc. wird im weiteren Verfahren definitiv erarbeitet. Diese ist Grundlage der Höhenermittlung und ist bei der Verwaltung, Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt einzusehen (Stadt Verl und Röver Ingenieurgesellschaft).

2.4 Sammelstellplatzanlagen im gesamten Plangebiet mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese angerechnet werden.

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

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach der Bauordnung NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der Bauordnung NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 / DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

2. Bauzeitenregelung, Gehölzschnitte und Pflegemaßnahmen

Um baubedingte Störungen während der Brutzeit zu vermeiden muss die **Bauzeitenregelung** eingehalten werden. D. h. alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufelds müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Bei **Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen** sind die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Walds, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3. Niederschlagswasser und Geländeoberfläche

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen.

Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser und das Eindringen vor Grundwasser zu schützen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht frei auf die öffentlichen Straßen und Gehwege oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Auf die *Hochwasserschutzfibel* des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unter *https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_ 8_Auflage.pdf* wird hingewiesen.

Im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser darf nicht in die Vorflut der Teutoburger Wald Eisenbahn GmbH (TWE) eingeleitet werden.

4. Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

6. Definition Vorgarten (VG)

Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen. Wohngärten/ Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

7. Traufe und Firsthöhen

Die Traufe und Firsthöhen werden im vorliegenden Bebauungsplan in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die nachfolgende Skizze soll den Bauwilligen die getroffenen Festsetzungen noch einmal beispielhaft verdeutlichen:

Firsthöhe: 95,5 m ü. NHN = 9,5 mt
Traufhöhe: 90,5 m ü. NHN = 4,5 mt
Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße: z.B. 86,0 m ü. NH