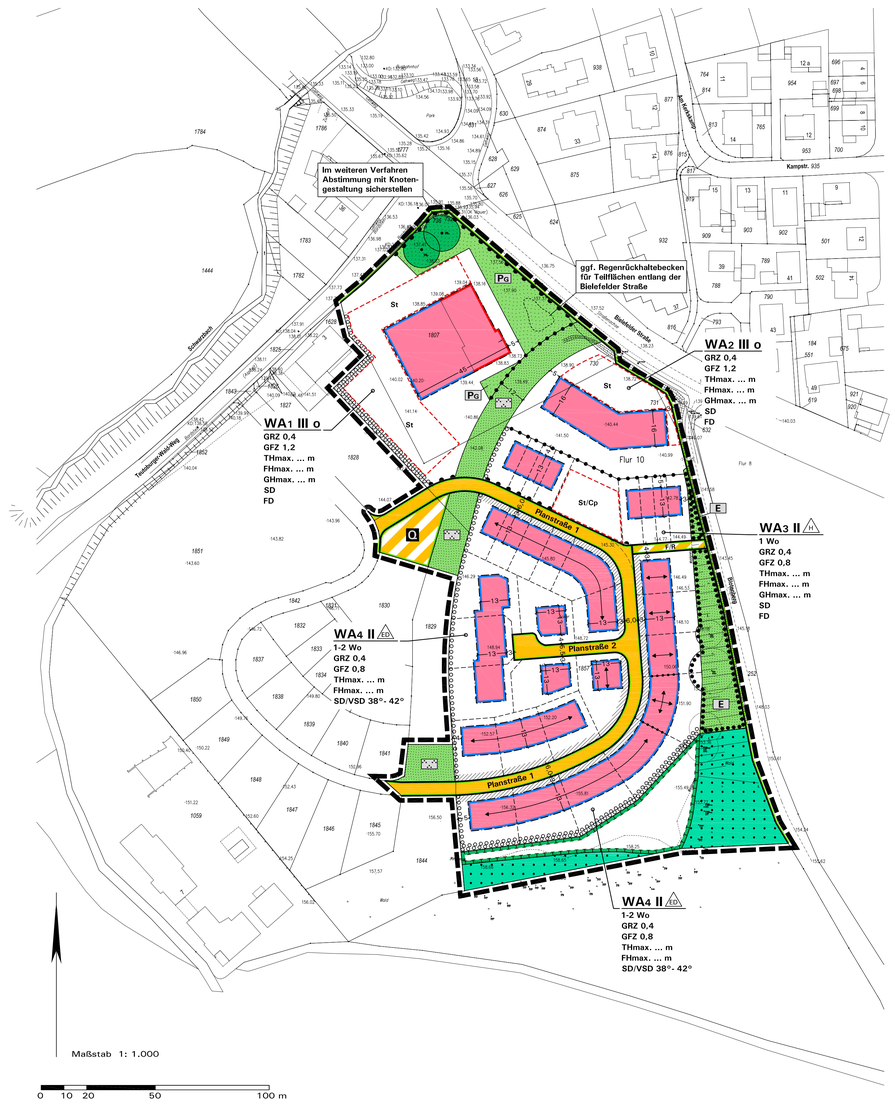
STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"Wohngebiet Blotenberg - 2. BA"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rates der Stadt Werther (Westf.) hat gem. § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Werther (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Werther (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch .... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Werther (Westf.), den .... Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Werther (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Werther (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Werther (Westf.), den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungs-daten-Bestand (hier: dxf-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Gunnar Möller

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
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 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

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

WA

THmax. ... m

FHmax. ... m

GHmax. ... m

GRZ 0,4

GFZ 1,2

III

o

ED

H

n.n.

SD/VSD 38°- 42°

FD

St

St/Cp

Q

1-2 Wo

«6,0»

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 nach Nutzungsmaßen und Bauweise gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1 bis D.2.2 und Prinzipskizzen unter F.10:

Zulässige Traufhöhe TH in Meter bei geneigten Dächern über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. ... m

Zulässige Firsthöhe FH in Meter bei geneigten Dächern über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. ... m

Zulässige Gesamthöhe GH in Meter bei Flachdächern über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. ... m

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Höhen def. ermittelt und bestands- und vorhabenorientiert festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4

Geschossflächenzahl GRZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z. B. 1,2

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- maximal, z. B. drei Vollgeschosse

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3
- durch *Baugrenzen und Baulinien* umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Flächen, auf denen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze unzulässig sind, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach, bei gebogener Darstellung parallel zu Planstraße 1 sind die Gebäude parallel zum Straßenverlauf anzuordnen (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstücksparzellierung zulässig)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche, öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz

Verkehrsfläche, öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

E

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland

Pg

6. Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

Wald

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Waldflächen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein Westfalen def. abgestimmt und festgesetzt.

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

Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung D.4

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen untersucht und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung einer einreihigen Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.1 und Hinweis F.3

Anpflanzung einer zweireihigen Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.2 und Hinweis F.3

Fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.4 und Hinweis F.3

Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.5 und Hinweis F.3

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe textliche Festsetzungen E und Hinweis F.10. Zulässig sind:

Satteldach (SD) und vertikal versetztes Satteldach (VSD), Dachneigungen jeweils z. B. 38° bis 42°

Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Dachneigungen def. ermittelt und bestands- und vorhabenorientiert festgesetzt.

11. Sonstige Festsetzungen

Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) in den Teilflächen WA1 und WA2.
Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Flächen für Stellplätze def. abgestimmt und festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Teilfläche WA1.

Flächen für Stellplätze und Carportanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) in der Teilfläche WA3.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6.1.

Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6.2

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

Abgrenzung von Nutzungsmaßen innerhalb einer überbaubaren Fläche

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442

69

140.99

n.n.

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Bestandsplan Ergänzung, Einmessungen ÖbVi Möller/Johann auf der Heide, Bielefeld, Oktober 2019

Höhenpunkte der Oberkante geplanten öffentlichen Verkehrsfläche: *Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Höhenpunkte ermittelt und ergänzt.*

Beispielhafte Grundstücksteilung (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 (§ 4 BauNVO)** gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

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

2.1 Untere Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in den Teilflächen WA1 bis WA4:

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

2.2 Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen WA1 bis WA4:

2.2.1 Maximal zulässige **Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.2 Maximal zulässige **First- oder Gesamthöhe**: Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur eingeschossig zulässig.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl: In den Teilflächen WA1 und WA2 darf die höchstzulässige GRZ 0,6 (GRZ 0,4 nach § 17(2) BauNVO inkl. 50 % nach § 19(4) S. 2 BauNVO) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden.

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen definitiv abgestimmt und festgesetzt. Je nach Verfahrensentwicklung wird ggf. die Realisierung von Tiefgaragen planungsrechtlich alternativ geregelt.

2.5 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

2.5.1 Bei Um- oder Anbauten im überplanten **Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.5.2 In den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte **Solaranlagen** um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.5.3 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.

3. Überbaubare Flächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)

3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze: Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten, 3,0 m tiefen Ausschlussflächen unzulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.2 Einschränkungen für Nebengebäude: Durch Nebengebäude ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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

4.1 Waldrandzone:

4.1.1 Entwicklungsziel: Strukturreiche Waldrandzone entlang der Waldbestände im Süden und Südosten des Baugebiets.

4.1.2 Maßnahmen:

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen def. abgestimmt/erarbeitet und festgesetzt.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung einer mindestens 1-reihigen Wildstrauchhecke: In den festgesetzten Bereichen ist eine Pflanzung als frei wachsende Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Innerhalb der Reihe ist ein mittlerer Pflanzabstand von 1,5 m sicherzustellen. Pflanzqualität 2x verpflanzt (empfohlene Gehölze siehe Sortenliste unter F.3). *Hinweis: Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten!*

5.2 Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Wildstrauchhecke: In den festgesetzten Pflanzflächen ist eine flächenhafte Pflanzung als frei wachsende Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Je 4 m² der festgesetzten Fläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Pflanzqualität 2x verpflanzt (empfohlene Gehölze siehe Sortenliste unter F.3). *Hinweis: Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten!*

5.3 Die **Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen** und **bei Abgang gleichartig zu ersetzen**.

5.4 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der festgesetzten Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass der Kronenbereich der Bäume fachgerecht erhalten und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich unter der Kronentraufe darf nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, wenn diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen. Einschränkung: Ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumpflegemaßnahmen oder -fällungen bleiben hiervon unberührt. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

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

5.5 Bindungen für den Erhalt der Bepflanzung/Bäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen ist der Gehölzbestand entsprechend nachzupflanzen.

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die grünordnerischen Inhalte def. abgestimmt und festgesetzt.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet in den Teilflächen WA3 und WA4 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

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

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die zu berücksichtigenden Knotenbereiche untersucht und ggf. erforderliche Sichtfelder festgesetzt.

6.3 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

E. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Gestaltung der Dächer

1.1.1 Die zulässigen **Dachformen/-neigungen der Hauptbaukörper** sind in der Plankarte eingetragen. Für vertikal versetzte Satteldächer (VSD) gilt eine Maximalhöhe des Versatzes von 1,5 m zwischen der unteren und oberen Schnittkante der Dachhaut mit der vertikalen Fläche des Versatzes (siehe Prinzipskizze unter Hinweis F.10). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

1.1.3 Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.1.4 Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer** sind nur Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine und Dachziegel sind unzulässig; ausgenommen sind Solaranlagen. Dachbegrünungen sind zulässig. *Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.*

1.1.5 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. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

1.2 Gestaltung der Außenwände

1.2.1 Für **Außenwandflächen der Hauptgebäude** sind ausschließlich folgende Für Materialien und Farben zulässig:
- Putz: 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 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Sicht- und Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte Klinker (Rotanteil mindestens 50 %) sind zulässig. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.
- Untergeordnete Bau-/Fassadenteile: Es sind andere Materialien, z. B. Holz, sowie andere Farben bis zu einem Flächenanteil von höchstens 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern

1.3.1 Doppel- und Reihenhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) und hinsichtlich Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dachüberständen jeweils gleich auszuführen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Gestaltung/Begrünung der Vorgärten

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden Regelungen zur naturnahen Gestaltung/Begrünung der Vorgärten abgestimmt und falls sinnvoll festgesetzt.

*Hinweis: Bei **Anschüttungen und Abgrabungen** auf den Baugrundstücken im Bereich der Grundstücksgrenzen besteht die Gefahr, dass öffentliche und nachbarliche Belange negativ berührt sind. Eine Abstimmung mit der Stadt und den Nachbarn wird nachdrücklich empfohlen. Siehe auch Hinweise F.1 und F.2.*

2.2 In den Teilflächen WA4 des allgemeinen Wohngebiets ist **je Baugrundstück nur eine Zufahrt** mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen in einer Tiefe von 0,6 m sind Einfriedungen nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einer Wuchshöhe von maximal 0,8 m zulässig (empfohlene Gehölze siehe Sortenliste unter Hinweis F.3). Hierzu rückwärtig sind zur Grundstücksinnenseite zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

Zur **Abfangung von Geländehöhen** sind ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m nur Geländemodellierungen und die Anlage von Natursteinsatz- sowie Trockenmauern zulässig. Die Außenkanten von Natursteinsatz- und Trockenmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Ober- bzw. Unterkante ist dem Grundstücksverlauf folgend auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen. Die Höhe der Mauern ist auf maximal 1,0 m begrenzt.

2.3.2 Bei festgesetzten Wildstrauchhecken sind ergänzend innerhalb der Hecke oder rückwärtig zur Garteninnenseite in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze Drahtgeflecht- und Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

2.3.3 Einfriedungen zwischen Baugrundstücken sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie aus Drahtgeflecht, Stabgitter und Holz zulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über tieferliegenden Grundstücksflächen zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf dem Grundstücksverlauf folgend maximal 2,0 m über den tieferliegenden Grundstücksflächen betragen. Für Heckenpflanzungen wird auf die in der Sortenliste unter Hinweis F.3 empfohlenen Gehölze hingewiesen.

Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit möglichst gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird nachdrücklich empfohlen. Siehe auch Hinweise F.1 und F.3.

2.4 Mülltonnen/Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste bzw. durch Gebäudeteile errichtet wird.

2.5 Sammelstellplätze ab 4 offenen Stellplätzen sind mit mindestens einem heimischen, standortgerechten Laubbaum pro angefangene 4 Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen bzw. unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe. Für Baumpflanzungen wird auf die in der Sortenliste unter Hinweis F.3 empfohlenen Gehölze hingewiesen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

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

3.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach BauO NRW. Sie können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

3.3 Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Gelände- und Gebäudeabwicklungen zum Thema „Höhenausgleich"
Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden Höhenentwicklungen ist zur Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alte und neue Geländehöhen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt werden. Die relevanten Gelände- und Gebäudeabwicklungen sind im Bauantrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Siehe auch Hinweis F.2.

2. Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Oberflächenwasser, das z. B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich vorgesehen ist. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, der über verschiedene Grundstücke hinweg erfolgt, nicht durch z. B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen. Sie auch Hinweis F.1.

Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich Brunnen- und/oder Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden soll (z. B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese – vor Inbetriebnahme durch den Betreiber – der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

3. Empfohlene Gehölze für standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Pflanzungen (beispielhafte Sortenliste):

Bäume I. Ordnung:

Stiel-Eiche	Quercus robur	Rot-Buche	Fagus silvatica

Bäume II. und III. Ordnung:

Esche	Fraxinus excelsior	Feldahorn	Acer campestre
Rot-Buche	Fagus silvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Holz-Apfel	Malus silvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia	Mehlbeere	Sorbus intermedia

Hochstamm-Obstbäume, Regionalsorten

Sträucher / frei wachsende Hecken:

Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna

Schnitthecken:

Rot-Buche	Fagus silvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulg.´Atrov.´	Eibe	Taxus baccata
Weißdorn	Crataegus monogyna	Stechpalme	Ilex aquifolium

Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricu.

4. Ökologische Belange und Artenschutz / Beleuchtung:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Sp