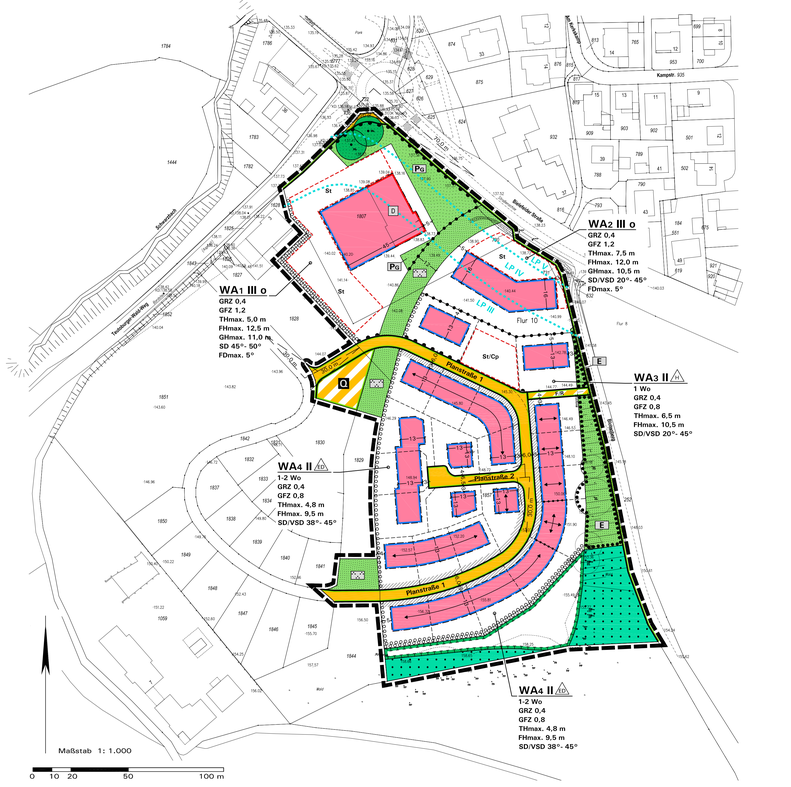
STADT WERTHER (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"Wohngebiet Blotenberg - 2. BA"

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



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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

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 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);

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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218c);

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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

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 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a)

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

WA

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:

THmax. 7,5 m — Zulässige Traufhöhe TH in Meter bei geneigten Dächern über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 7,5 m

FHmax. 12,5 m — Zulässige Firsthöhe FH in Meter bei geneigten Dächern über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 12,5 m

GHmax. 11,0 m — Zulässige Gesamthöhe GH in Meter bei Flachdächern über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 11,0 m

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

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

III — 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):

O
- Offene Bauweise

E
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED
- 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 und die Gebäude parallel zum Straßenverlauf anzuordnen (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstücksparzellierung zulässig)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

O — Verkehrsfläche, öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz

FW — 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

E — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

Pa — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland

6. Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

Wald

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)

LP IV / LP IV / LP III — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.5

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) BauO NRW 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:

SD/VSD 38°- 45° — Satteldach (SD) und vertikal versetztes Satteldach (VSD), Dachneigungen jeweils z. B. 38° bis 45°

FDmax. 5° — Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

11. Sonstige Festsetzungen

Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) in den Teilflächen WA1 und WA2.

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

1-2 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.7.1.

Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.7.2

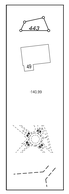
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

Abgrenzung von Nutzungsmaßen innerhalb einer überbaubaren Fläche

+6,0 — Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte der Oberkante geplanten öffentlichen Verkehrsfläche:
Hinweis: Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung mit Höhen etc. erstellt, die im Planverfahren als Grundlage der Höhenermittlung beigefügt wird. Die Höhenpunkte werden dementsprechend in der Plankarte ergänzt.

Planung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Bielefelder Straße L785/ Alte Bielefelder Straße, KVP Variante 2, Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger, 22.08.2017

Beispielhafte Grundstückseilung (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:

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die **Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW)** in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), gemessen im **Schnittpunkt der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche** eines jeden Baugrundstücks (vgl. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung unter F.10).

Der genaue Bezugspunkt je Baugrundstück ist gemäß tatsächlicher Grundstücksteilung und entsprechender Lage der Baugrenzen zu ermitteln, da in der Plankarte nur vorgeschlagene Grundstücksgrenzen dargestellt sind.

Hinweis: Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung mit Höhen etc. erstellt, die im Planverfahren als Grundlage der Höhenermittlung beigefügt wird.

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 / versetztes 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 + 3/12) 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.

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 Auf den festgesetzten Schutz- und Entwicklungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:

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

Maßnahme:
- Bis zu einer Breite von 7 m der Kompensationsfläche sind Strauchpflanzung in einem 2 x 2 m Pflanzraster vorzunehmen.
- Ab einer Breite über 7 m der Kompensationsfläche sind Strauchpflanzung in einem 2 x 2 m Pflanzraster in den Randbereichen angrenzender Nutzungen vorzunehmen. Im übergangs zur Straßenanlagen sind Gehölze 2. Ordnung in einem 3 x 3 m Pflanzraster gepflanzt werden. Zwischen den Gehölzen 2. Ordnung und dem Wald soll eine Anpflanzung von sechs Bäumen 1. Ordnung in einem Pflanzraster von 6 x 6 m erfolgen.
- Ein Ausleuchten der Flächen ist unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Verkehrs- und allgemeine Sicherheitsmaßnahmen).

Übersicht der zu verwendenden Gehölze mit Angabe des Pflanzortes, der Anzahl und der Qualität:

Art	Stück	Qualität
Sträucher (2x2 m Pflanzraster)	**195**	
Haselnuss	30	2 xv., C 3 Ltr., 60-100
Kornelkirsche	60	2 xv., C 3 Ltr., 60-100
Schlehe	45	2 xv., C 3 Ltr., 60-100
Weißdorn	50	2 xv., C 3 Ltr., 60-100
Schw. Holunder	10	2 xv., C 3 Ltr., 60-100
Gehölze 2. Ordnung (3x3 m Pflanzraster)	**87**	
Eberesche	24	v. Hei., oB., StU 5 cm, 125-150
Traubenkirsche	15	v. Hei., oB., StU 5 cm, 125-150
Hainbuche	24	v. Hei., oB., StU 5 cm, 125-150
Feldahorn	12	v. Hei., oB., StU 5 cm, 125-150
Winterlinde	12	v. Hei., oB., StU 5 cm, 125-150
Gehölze 1. Ordnung (6x6 m Pflanzraster)	**6**	
Rot-Buche	4	S., 3 xv., B 60 - 100, 200 - 250
Stiel-Eiche	2	S., 3 xv., B 60 - 100, 200 - 250

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

5.1 **Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:**

a) Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV und V 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 und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-V festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 – 2. BA der Stadt Werther (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 20.05.2020

Hinweis: Nähere Aussagen zu baulichen Schutzvorkehrungen enthält die DIN-Norm DIN 4109, die in der Stadtverwaltung einsehbar ist.

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

6.1 **Anpflanzung einer einreihigen 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!*

6.2 **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!*

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

6.4 **Pflanzgebot in Vorgärten:** Die Vorgärten (siehe Hinweis F.11 „Definition Vorgarten") sind je Grundstück zu mindestens 50 %, bei Reihenmittelhäusern zu mindestens 25 %, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Viertel 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.

*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.*

6.5 **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. Ausnahmen können bei der öffentlichen Verkehrsfläche im Knotenbereich Bielefelder Straße – Teutoburger-Wald-Weg (Planung eines Kreisverkehrsplatzes) 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.

6.6 **Bindungen für den Erhalt der Bepflanzung/Baume** 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.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 **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.

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

7.3 **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 1,0 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,5 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 In den Teilflächen WA4 des allgemeinen Wohngebiets ist **je Baugrundstück nur eine Zufahrt** mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

2.2 **Einfriedungen**

2.2.1 **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. Wohngärten von in der Regel ungeeignet 10,0 m Tiefe mit Süd-/ Westausrichtung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fallen ausdrücklich nicht hierunter (siehe auch Hinweis F.11).

Zur **Abfangung von Geländehöhen** sind ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m zur Geländemodellierungen und die Anlage von Naturstein- sowie Trockenmauern zulässig. Die Außenkanten von Naturstein- 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 Verkehrsflächen zu beziehen. Die Höhe der Mauern ist auf maximal 1,0 m begrenzt.

2.2.2 **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.

2.2.3 **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.

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

2.4 **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 Höhenunterschiede wird zur Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alle 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, Löschwassermenge

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 Regenwasernutzungsanlagen 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.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

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