



Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Büro pp a.s in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 27.09.2012 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh beschlossen worden.	Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat am 21.02.2013 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt.	Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat am dem geänderten/ ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt mit der Maßgabe, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.	Dieser Bebauungsplan ist mit den Änderungen / Ergänzungen gemäß § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Gütersloh am 30.01.2015 als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss / die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am ortsüblich bekannt gemacht.
Gütersloh, den gez. _____ Stadtbaurat	Gütersloh, den gez. _____ Vorsitzender	Gütersloh, den gez. _____ Vorsitzender	Gütersloh, den gez. _____ Vorsitzender	Gütersloh, den gez. _____ Bürgermeisterin	Gütersloh, den gez. _____ Stadtmfrau
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Planungsunterlage Stand März 2012	Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat neben Begründung in der Zeit vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Der geänderte Entwurf dieses Bebauungsplanes hat neben Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom	Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt.
Gütersloh, den gez. _____ ÖBV	Gütersloh, den gez. _____ Stadtmfrau	Gütersloh, den gez. _____ Stadtmfrau	Gütersloh, den gez. _____ Stadtmfrau	Detmold, den Bezirksregierung Detmold Im Auftrag	Gütersloh, den Stadtmfrau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GH max.	max. Gebäudehöhe in Meter über der Straßengradiente
108 uNH	Höhe der baulichen Anlagen (als Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie

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

---	Straßenbegrenzungslinie
---	öffentliche Verkehrsflächen
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
F + R	Fuß- und Radweg
P	öffentliche Parkplatfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

---	öffentliche Grünfläche
---	private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●	zu erhaltende Einzelbäume

II. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

FD	Flachdach
----	-----------

III. SONSTIGE PLANZEICHEN

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St, Ga, Ca	Stellplätze, Garagen, Carports
A	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Gütersloh (vgl. Festsetzungen)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1	siehe Textliche Festsetzungen

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

---	vorhandene Wohngebäude
---	vorhandene Flurstücke
Flur 1	Flurnummer
46	Flurstücksnummer
195,2	Höhenpunkt über NHN
12,6m	Maßzahl in Metern

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

WA	0,4	0,8	II
GH max	6,5 m		
max 2 WE			
FD			

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe
Zahl der Wohneinheiten	Dachform

V. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUR PLANUNG

---	vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
---	städttebaulicher Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 991) S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

B Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
Es wird **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1.-2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1, 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB:**
Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Solaranlagen darf 1,00 m nicht überschreiten.
Für alle Arten von Dachaufbauten ist straßenseitig ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 2,5 m einzuhalten, an den übrigen Gebäudeseiten 1,00 m.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe begrenzt. (siehe Planeinschrieb)

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

Die **Gebäudehöhe** (GH) wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses.

3. **Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO:**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefußlinie) unzulässig. Nebenanlagen im Wohngartenbereich sind nur eingeschossig und bis max. 7,5 qm zulässig.

4. **Garagen / Stellplätze / Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO:**
Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen und Carports dürfen mit ihrer Längs- und Rückseite nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Sie müssen von der Straßenbegrenzungslinie und von öffentlichen Grünflächen einen Abstand von 1 m einhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

6. **Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:**
1. **Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „extensiv gestaltete Grünfläche mit integrierten Anlagen zur Versickerung, Retention und Weiterleitung von Niederschlagswasser“** - Route 1
Die im Bebauungsplan mit Route 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzflächenanteilen von nicht weniger als 10 % anzulegen.
Innerhalb dieser Flächen sind (in dem noch zu ermittelnden Umfang) Anlagen zur Versickerung und Retention sowie die Ableitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser zulässig.
Die Begründungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. **Private Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“** - Route 2
Die private Grünfläche ist als extensiv genutzte Wildwiese anzulegen.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

7.1 **Regenwasserversickerung**
Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind offene Stellplätze so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (soweit nicht als Brauchwasser genutzt) auf den Baugrundstücken über naturnah zu gestaltende Mulden zu versickern. Dabei sind Notüberläufe in die städtische Regenwasserkanalisation vorzusehen.

7.2 **Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) für die Fledermaus**
An geeigneten Stellen im Umfeld des Plangebietes sind mind. 3 Fledermaussummerquartiere und ein Wochenstubkasten zu installieren. Standorte und Bauart sind durch einen Gutachter festzulegen. Die Installation muss mit zeitlichem Vorlauf vor den Abrissarbeiten erfolgen.

7.3 **Durchführung von Fällarbeiten**
Die Durchführung notwendiger Fäll- und Rodungsarbeiten am Baumbestand hat im Zeitraum November - Februar zu erfolgen.

7.4 **Schutz verbleibender Altbäume**
Die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Altbäume sind dauerhaft zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

7.5 **Außenbeleuchtung**
Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist nur fledermausverträgliche Außenbeleuchtung (Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin) zu verwenden. Eine Lichtstreuung nach oben ist zu unterbinden. Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

7.6 **Installation von Stammabschnitten mit vorhandenen Höhlungen**
Innerhalb eines Abstandes von 700 m zum Plangebiet sind an geeigneten Stellen mind. 3 Stammabschnitte mit vorhandenen Höhlungen (Abschnitt ca. 1,2 m bis 1,5 m lang, Durchmesser ca. 30 cm) zu installieren.

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte und mit A gekennzeichnete Fläche (Teilstück Flurstücksnummer 746) ist zugunsten des Eigentümers und privater und öffentlicher Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.

9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB:**
Begrünung Garagen- und Carportdächer
Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hainbuchenschnitthecke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die mit dem Pflanzgebot (Route 3) gekennzeichnete Hecke ist zur einheitlichen Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen als zweireihige Hainbuchen-Schnitthecke mit mindestens 0,80 m Breite und 1,20 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend zur Heckenpflanzung darf lediglich ein Drahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,00 m mittig innerhalb der Hecke zur Verwendung kommen. Die Hainbuchenschnitthecke ist in der Breite der Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie auf der straßenseitigen Gebäudebreite (-tiefe) zu unterbrechen. Mauern, Gabionen sowie Zäune aus Beton sind unzulässig.

Pflanzbindung
Der mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Baumbestand ist zu sichern. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

C Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Fassadengestaltung:**
Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich als helle Putzfassaden herzustellen. Andere Fassadenverkleidungen/Materialien wie z.B. Holz, Naturstein, Metall, Sichtbeton o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20% zulässig. Fassadenelemente zur Nutzung erneuerbarer Energie wie z.B. Solaranlagen sind zu diesen Anteilen ebenso zulässig. Abweichungen können bei einheitlichem Architekturkonzept für eine benachbarte Gruppe von Gebäuden zugelassen werden.

2. **Dachgestaltung:**
Das Dach ist als Flachdach ohne Dachüberstand, nur mit Traufkante auszubilden.

3. **Sockelhöhe:**
Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über der Bezugshöhe (Oberkante der Fahrbahnmitte der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche) betragen.

4. **Einfriedungen:**
Wohnanlagen sind heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen einzufrieden. Grundstücksseitig sind zusätzliche andere Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern) in maximal gleicher Höhe zulässig.

5. **Fermelleidteilungen:**
Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D Hinweise

1. **Bodenfunde:**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Torscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **Kampfmittel:**
Im Zuge des Vorhabens BP Nr. 165 "Erweiterung Fritz-Blank-Straße" ist die in der Grundkarte umrandete Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Sämtliche Bauvorhaben in diesem Bereich werden zur Bebauung freigegeben. Weitergehende Einzelmeldungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung zu verständigen.

3. **Ökologische Belange:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauweise und Bauausführung ist ausdrücklich erwünscht (z.B. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltfreundlicher Baustoffe, Dachbegrünung, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Die Errichtung einer Regenwasseranlage für den Gebrauch des Wassers im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie DIN 1988 gestattet und ist dem Wasser versorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen. Leitungssätze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

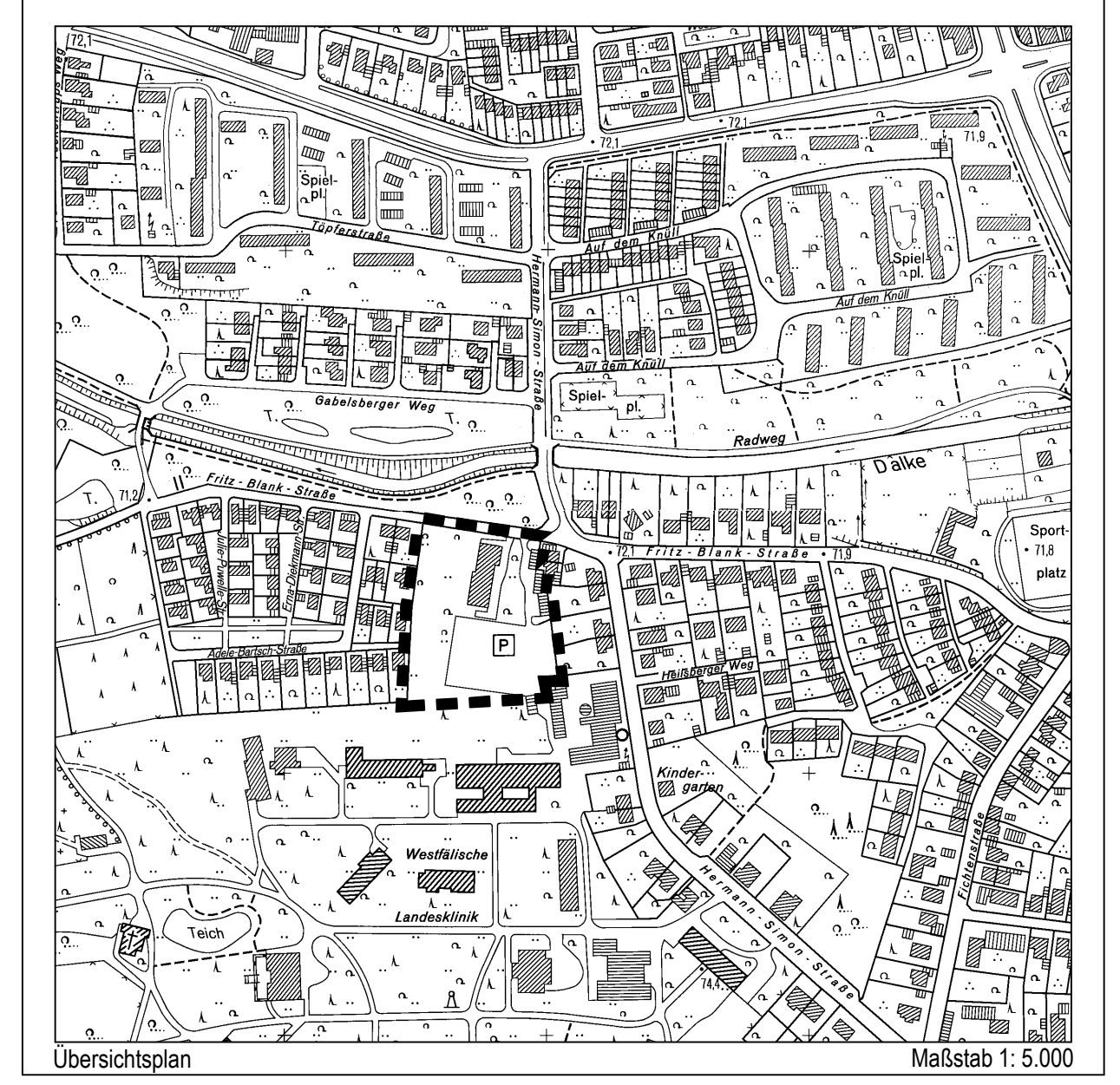
4. **Schutz der Bäume während der Baumaßnahme:**
Während der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Bäume im Stamm- und Wurzelbereich, d.h. im Umfang der Kronentraufe, durch geeignete Maßnahmen (Zaun o.ä.) zu schützen. Lagerung von Erdaushub ist hier nicht gestattet.

5. **Altlasten:**
Es besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 852740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

6. **Freiflächengestaltungsplan:**
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

7. **Maßnahmen gegen Vogeleinflug:**
Maßnahmen gegen Vogeleinflug an Verglasungen neuer Gebäude sind in entsprechenden Situationen (z.B. Überockverglasungen, große Fensterflächen, Wintergärten) zu berücksichtigen.

Stadt Gütersloh Bebauungsplan Nr. 165 "Erweiterung Fritz-Blank-Straße"



Gemarkung:	Gütersloh	
Flur:	41	
Maßstab:	1 : 500	
Planstand:	Satzung 03.12.2014	
Planunterlage: Vermessungsbüro Theisen / Vormweg		