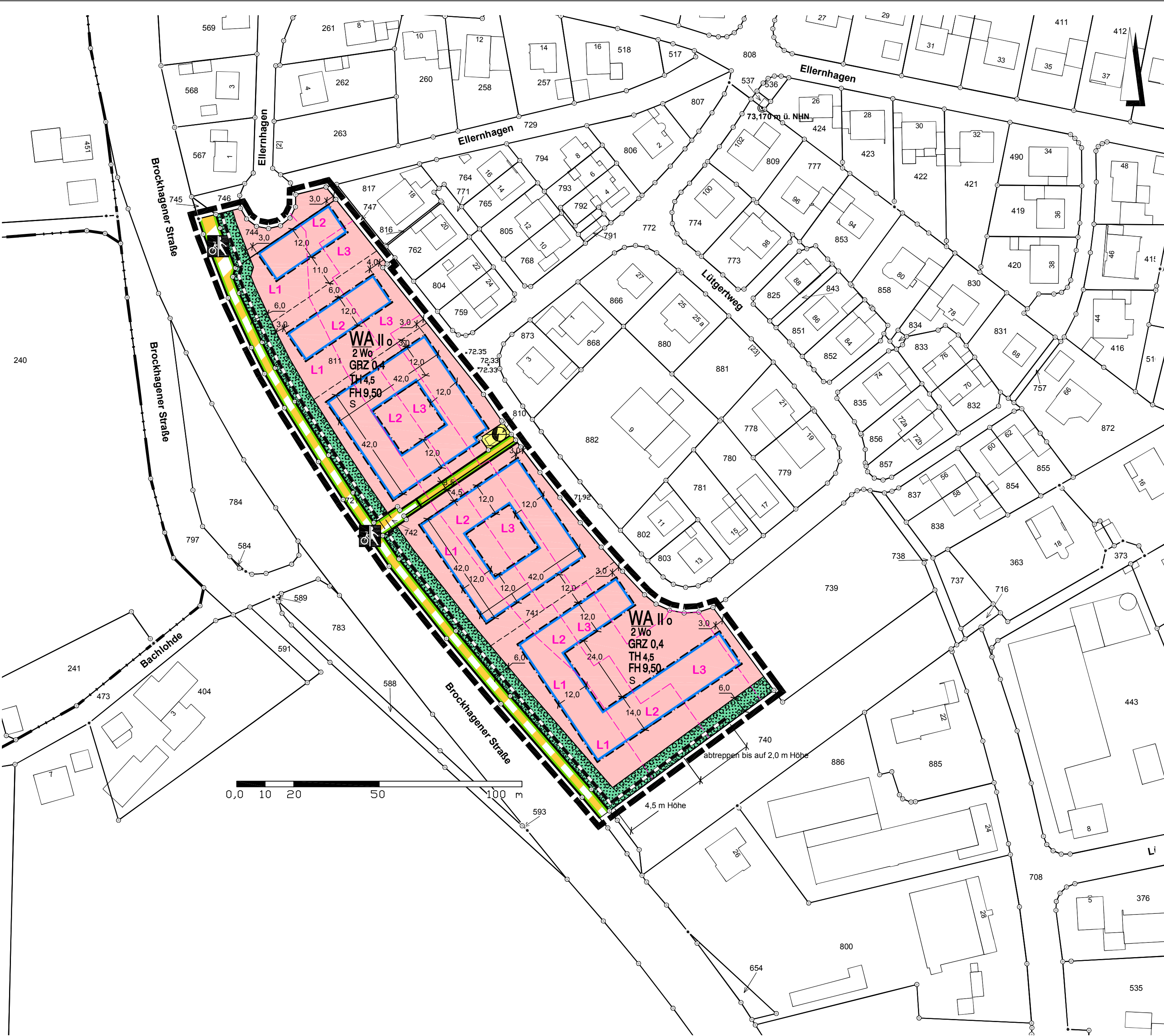


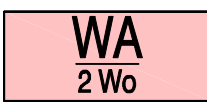


Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh. <i>Ma/Sie 10.06.16</i> Gütersloh, den 30.08.2016 <i>Gez. Herling</i> Stadtbauratn <i>Gez. Zirbel</i> Fachbereichsleiter Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Planungsunterlage Stand vom April 2016 Gütersloh, den 30.08.2016 Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag <i>Gez. Thiesbrummel</i> Stadl. Vermessungsrat	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 11.09.2008 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh beschlossen worden. Gütersloh, den 30.08.2016 <i>Gez. Kahmen</i> Vorsitzender Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 16.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Gütersloh, den 30.08.2016 Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag <i>Gez. Schrey</i> Stadtmann	Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat am 31.05.2016 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt. Gütersloh, den 30.08.2016 <i>Gez. Kahmen</i> Vorsitzender Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gütersloh, den 30.08.2016 Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag <i>Gez. Schrey</i> Stadtmann	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 16.09.2016 als Sitzung beschlossen worden. Gütersloh, den 16.09.2016 <i>Gez. Henning Schulz</i> Bürgermeister Der Satzungsbeschluss / die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 21.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gütersloh, den 22.09.2016 Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag <i>Gez. Schrey</i> Stadtmann	Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt. Gütersloh, den Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag Stadtmann
---	--	--	---	---

Zeichenerklärung B-Plan Nr. 101A /2

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäuser- sowie Hausgruppeneinheit

Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ

Grundflächenzahl

TH 4,5

Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (s.F.d.T.)

FH 9,50

Firsthöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (s.F.d.T.)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

o

Offene Bauweise

Baugrenze

Gestaltung

s

Satteldach

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



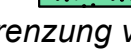
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen



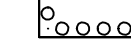
Vorhandene Trafostation

Grünflächen



Grünfläche - privat -

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Anzupflanzende Laubgehölzhecke - privat -

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplans Nr.101A/2



Lärmschutzwand, Höhe 4,5m über OK Fahrbahn Mitte Brockhagener Straße



Abgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (s.F.d.T.)

Darstellungen



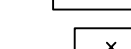
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer



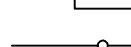
Vorhandene Bebauung als Neben- oder Wirtschaftsgebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



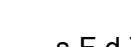
Flurgrenze



s.F.d.T. siehe Festsetzung durch Text



Höhenfestpunkt in Metern über Normalhöhennull am Trafo Elernhagen, Flurstück 536 bzw. 537



Gemessene Geländehöhen - Stand: April 2016

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihen- sowie Hausgruppeneinheit beschränkt.

(2) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Fahrbahnmittelle der vorhandenen Erschließungsstraße (Lütweg / Höhenpunkt) bestimmt.

(3) Für Gauben sind die Traufhöhen ausnahmsweise nicht bindend, soweit die Breite der Gaube lediglich ein Drittel der Länge der Haupttraufe ohne Dachüberstand beträgt und mindestens 1,0 m Abstand zur Firstlinie einhält. Zwerghausgiebel sind nicht zulässig.

III. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) müssen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO Garagen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

IV. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

(1) Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiche sind beim Neubau von Gebäuden straßenseitig zur Brockhagener Straße im Obergeschoss Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

Außenbauteile, die Aufenthaltsräume i.S. des § 2 Abs. 7 BauO NRW nach außen abschließen, sind so zu gestalten, dass

- in den mit L1 gekennzeichneten Bereichen die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich IV

- in den mit L2 gekennzeichneten Bereichen die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III

- in den mit L3 gekennzeichneten Bereichen die Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich II

eingehalten werden.

Vorsorglich sollten bei der Planung die Wohn- und Schlafzimmerbereiche möglichst an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden, so dass nur Nebenräume zur Straße orientiert werden. Andernfalls sollten diese mit schallgeschützten motorisierten Lüftern ausgestattet werden.

(Die DIN 4109 wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh zur Einsicht bereitgehalten.)

V. Bisherige Festsetzungen

(1) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 A / 1 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 A / 2 für den Bereich dieses Planbereiches überplant.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

VI. Einfriedigungen

Entlang der Verkehrsflächen sind die Grundstücke mit standortheimischen Laubhecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Die Mindesthöhe der Hecken beträgt 1,2 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig.

Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe errichtet werden.

Mauern als Einfriedigungen der Grundstücke/Gärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

VII. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist unter Verwendung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt wird.

VIII. Stellplätze / Zufahrten

Sammelstellplätze mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit mind. 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 wie Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 3,00 m Entfernung zu den Stellplätzen anzupflanzen.

C. Zur Beachtung / Hinweise

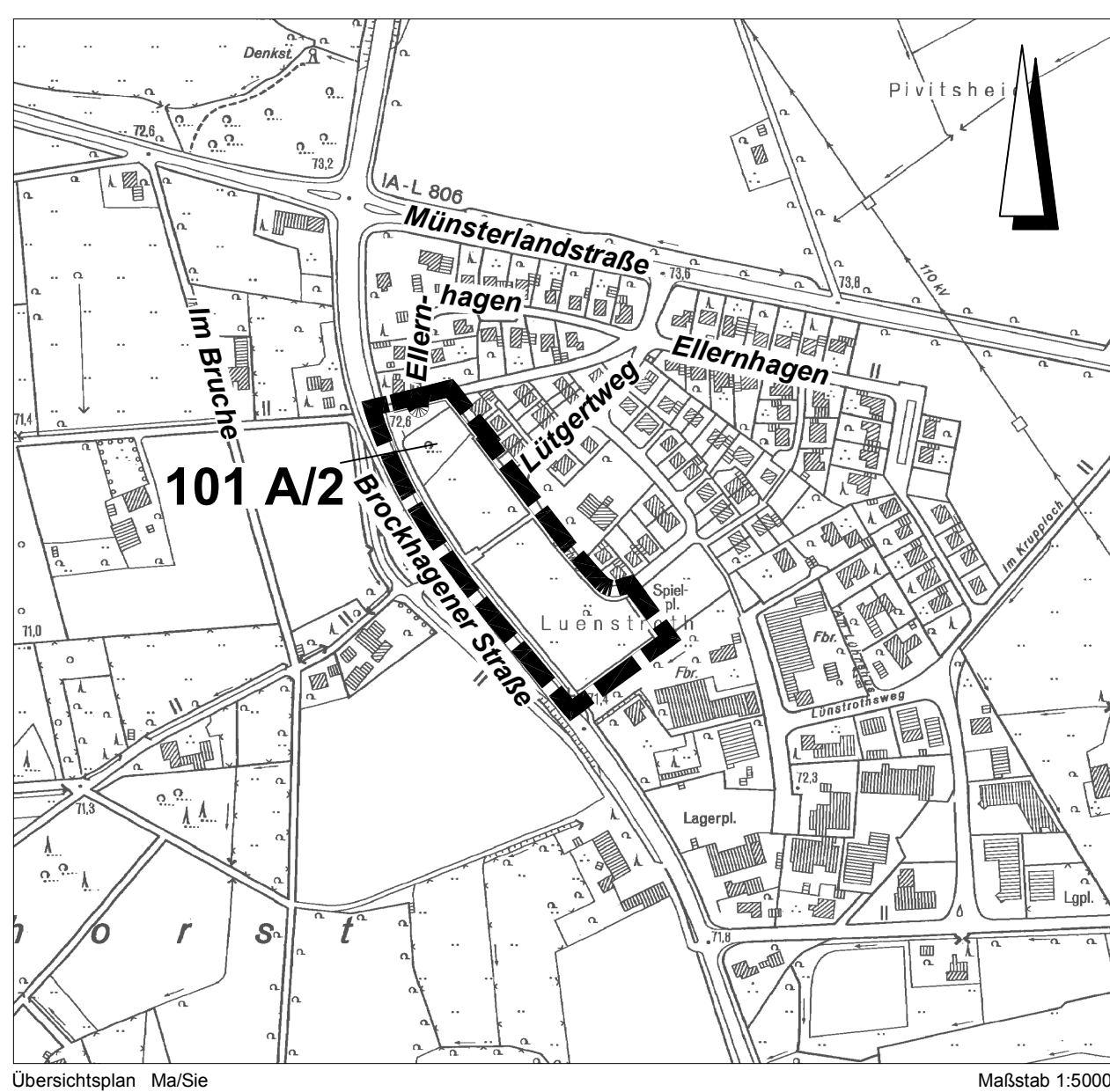
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der Fachbereich Ordnung –der Stadt Gütersloh- zu verständigen.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauweise und Bauausführung (z.B. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltfreundlicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe) wird empfohlen.

Änderungs-Bebauungsplan Nr. 101 A/2 "Niehorst"



Gemarkung:	Niehorst
Flur:	6
Maßstab:	1 : 1000
Planstand:	Satzung
Planunterlage: Kartierung des FB 63 ETRS89-UTM	