

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Baugesetzbuch (BauGB):** i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);


























**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

**Landesbauordnung (BauO NRW):** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NRW S.766)

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)**
  - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
  - 1.2 **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
    - maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit; bei Doppelhäusern können Ausnahmen für Einliegerwohnungen zugelassen werden.
    - maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)**
  - 2.1 **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß; z.B. 0,4
  - 2.2 **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß; z.B. 0,7
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**,
    - als Höchstmaß, hier z.B. 2
    - zwingend, hier: 2
  - 2.4 **Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße**  
**Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:** Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Stadt ggf. auf diese Höhe die Bezug genommen werden.
    - a) **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= oberster Dachabschluss)
    - b) **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
3. **Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)**
  - 3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO):**
    - Offene Bauweise
    - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
    - 3.2.1 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** diese müssen allgemein 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-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
4. **Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)**
  - 4.1 **Straßenverkehrsfläche**
  - 4.2 **Straßenbegrenzungslinie**
  - 4.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg**
5. **Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
  - 5.1 **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz**
6. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
  - 6.1 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr.25a BauGB), hier:**
    - a) **Anpflanzung standortheimischer Bäume gemäß Planeintrag:**  
Pflanzung von 1 Hochstamm-Obstbaum oder 1 standortheimischen Laubbaum (letzter mit Stammumfang mind. 16-18 cm) je Baugrundstück im südlichen Gartenbereich im 7 m Streifen entlang der Grenze;
    - b) **Heckenpflanzungen, mindestens 2-reihig:**  
Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke, Pflanzabstand 1-1,5 m in und zwischen den Reihen. Artenvorschläge: Haselnuss, Schw. Holunder, Hainbuche, Salweide, Gem. Schneeball, Kornelkirsche etc.
7. **Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - 7.1 **Sichtfelder (§ 9(1) Nr.10 BauGB)** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
  - 7.2 **Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB):** Trafostation
  - 7.3 **Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Erdgasleitungen und 10KV-Leitungen (RWE GmbH)**
  - 7.4 **Zuordnung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB) zu den Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe auszugleichen sind:** Die von der Stadt außerhalb des B-Planes Nr. 35 bereitgestellte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Schloß Holte, Flur 16, Flst. 332 und 310 mit einem Flächenanteil von zusammen 32.914 m² (siehe Übersichtsplan unter F.) wird den Neubaufächern im Plangebiet anteilig wie folgt zugeordnet:
    - a) **Baugrundstücke** in den geplanten **WA**s insgesamt (ohne Baulücke Flurstücke 1281 (tlw.) und 170 tlw.: 27.508 Biotopwertpunkte, entspricht einer Teilfläche von 6.877 m² \*;
    - b) für öffentliche Verkehrsflächen sind 9.745 Biotopwertpunkte bzw. 2.436 m² vorgesehen \*\* Voraussetzung für die Angabe der m²: Aufwertung um 4 Punkte
  - 7.5 **Kennzeichnung (§ 9(5) Nr.1 BauGB)** der Vorbelastung an der östlichsten Bauzeile durch den Betrieb der Bahntrasse (siehe Hinweis E.1)
  - 7.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
  - 7.7 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes**
  - 7.8 **Maßangaben in Meter**
  - 7.9 **Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):** Auf den Bauflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern (vgl. auch ATV-Arbeitsblatt A 138), insbes. über flache Mulden. Eine Schachtversickerung ist nicht möglich.  
*Hinweis:* Auf das Gutachten wird verwiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt ist erforderlich.
  - 7.10 **Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**  
**Dachform und -neigung der Hauptbaukörper** gemäß Planeintrag:
    - allgemein zulässig: geneigte Dächer mit zulässiger Dachneigung
    - Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW) oder Pultdach, jeweils mit zulässiger Dachneigung

## C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO NRW)

- 1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Pultdach (PD) oder allgemein geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z.B. 20°-45°. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.  
**Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.
- 1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
  - a) **Dachaufbauten** wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
  - b) **Dachaufbauten** sind je Gebäude (einschl. Doppelhäuser) nur in einer Geschosebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
  - c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet (horizontal gemessen in ihrer längsten Ausdehnung in der Dachfläche). Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.  
(Bestimmung des Ortsganges: *Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*)
  - d) **First- bzw. Oberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
  - e) Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei Dachneigungen unter 22°, bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben allgemein zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

- 1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (= Mittelwert Höhe Grundstückseckpunkte/Erschließungsfläche) betragen.

- 1.4 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- 1.5 **Von den Festsetzungen C1.1 - 1.4 können bei An-/Umbauten im Bestand jeweils Abweichungen zugelassen werden.** Dies gilt insbesondere für Abweichungen die konstruktionsbedingt z.B. aus steileren Dachneigungen, anderen Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens resultieren.

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

- 2.1 **Einfriedigungen**
  - a) **Einfriedigungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; diese Anpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Rückwärtig zur Hof- oder Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzaun oder Holz möglich.
  - b) In **Vorgärten** entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, die Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*).
  - c) **Artenvorschläge** für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
- 2.2 **Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.


### 3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise zu den Bauvorschriften

- 3.1 In Zweifelsfällen wird bei Gestaltungsfragen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- 3.2 **Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- 3.3 **Zuwerhandlungen** gegen die örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.


## D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

### I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

**Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**




**Vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

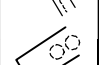


### II. Planerische Darstellungen und Hinweise


**Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)**




**Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)**



**Vorgeschlagene Gliederung des Straßenraumes parallel zur Bahntrasse mit Pflanzstreifen**



**Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum**



**Definition Vorgarten (VG):** nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.  
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* (WG).

## E. Sonstige Hinweise

1. **Lärmvorbelastung im gekennzeichneten Bereich:**  
Die erste Bauzeile an der Bahntrasse im Osten ist durch Schall- und mögliche Erschütterungsemissionen durch den Bahnbetrieb vorbelastet, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan). *Tagsüber* werden die idealtypischen Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten. *Nachts* überschreiten die Schallemissionen im gekennzeichneten Bereich zwar die idealtypischen Orientierungswerte für Wohngebiete. Diese Werte liegen jedoch noch im Bereich der Werte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete und sind auf Grund des heutigen Wärmeschutzstandards durch handelsübliche Fenster etc. problemlos und angemessen zu mindern.

2. **Niederschlagswasser:**  
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

3. **Bodendenkmale:**  
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. **Altlasten, Kampfmittel:**  
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Östlich der Bahnlinie ist der Altstandort 4117/3001 RE registriert. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Autoschrottplatz. Aus Vorsorgegründen wird im Plangebiet empfohlen, auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken zu verzichten, eine zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen.

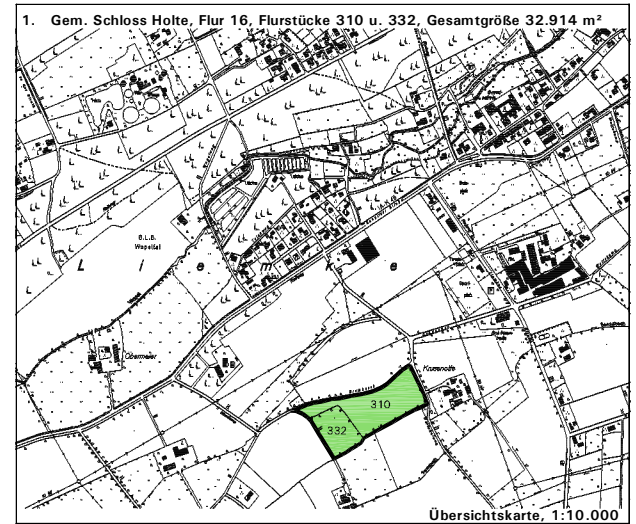
Kampfmittelfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

5. **Ökologische Belange:**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).

Die Errichtung einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung auf dem Grundstück ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

## F. Externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 35



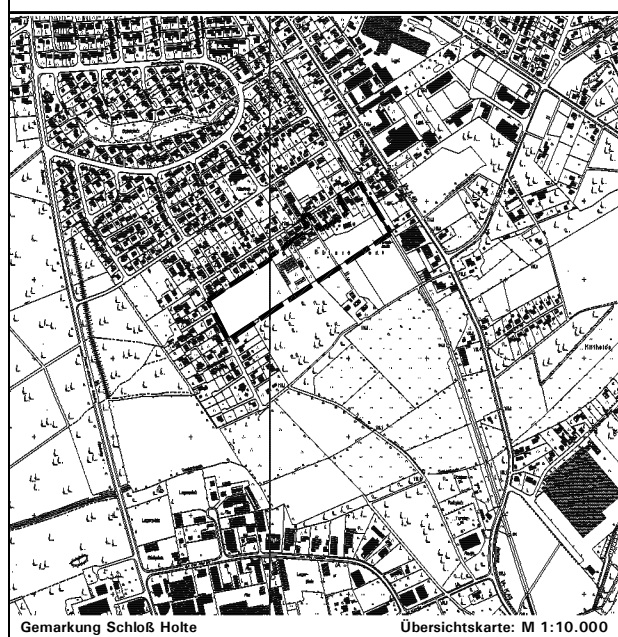
## Änderungen nach der Offenlage

1. Auf Grund der Anregung eines Anliegers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) Satz 3 BauGB in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Geltungsbereich im Nordosten erweitert. Diese bislang im Bebauungsplan Nr. 37 enthaltenen Flächen werden nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 35 überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 werden damit die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 insgesamt ersetzt. Zusätzlich wurde von der parallel zur Bahntrasse verlaufenden Planstraße ein 2,0 m breiter Streifen den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zugeschlagen.
2. Auf Grund der Anregung des Kreises Gütersloh, Abt. Gesundheit wurde der Punkt E.1 um den Hinweis auf mögliche Erschütterungsemissionen durch den Betrieb der Bahn erweitert.

## STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK:

### Bebauungsplan Nr. 35

*„Bütervenn - Süd“*



Gemarkung Schloß Holte Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000 Planformat: 116 cm x 83 cm Nord

<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	<b>Satzung Dezember 2004</b> Gez.: Pr Bearb.: Ti / Du
---	---

Stand: 13.12.2004