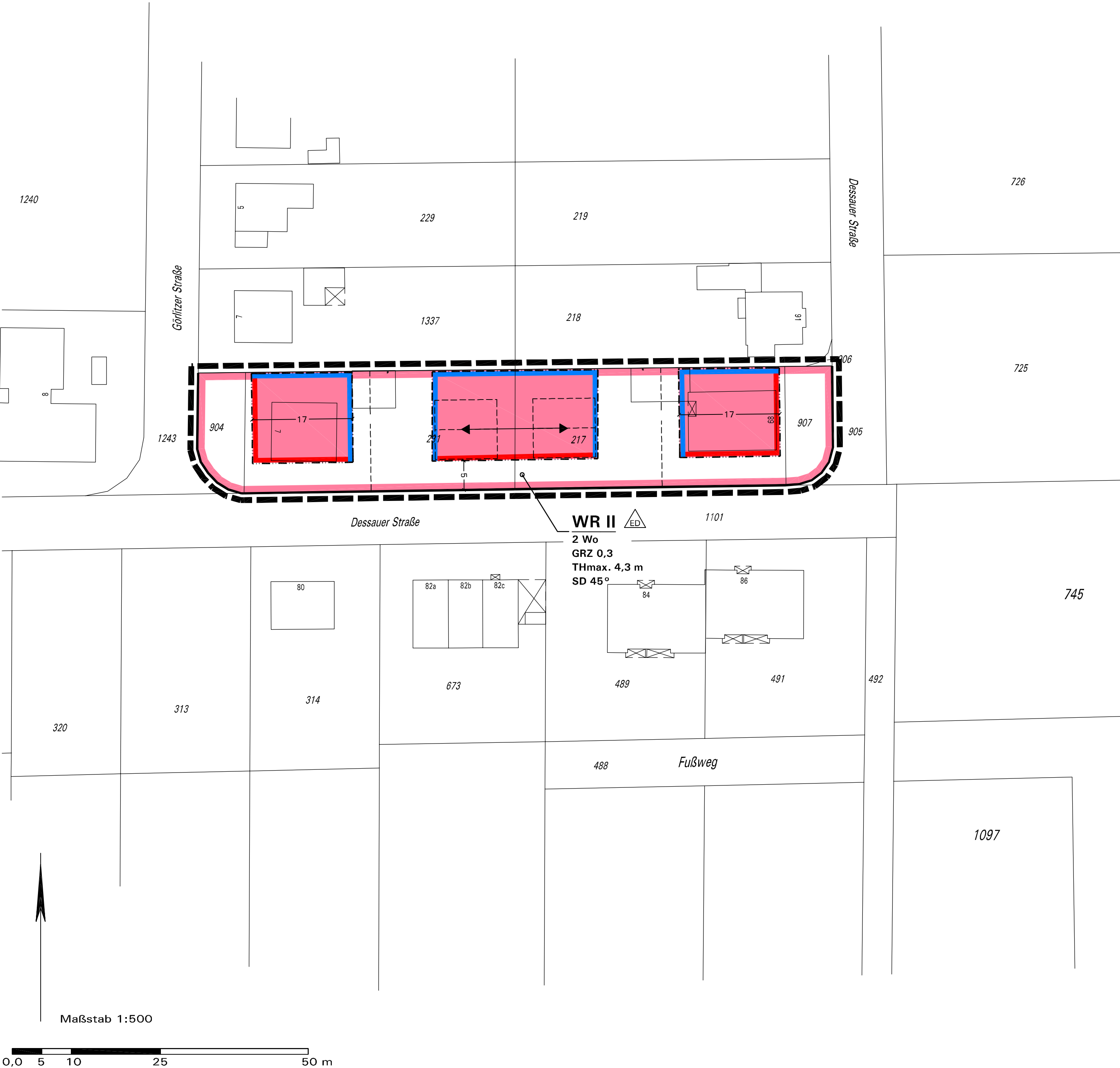


STADT GÜTERSLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 39, 4. ÄNDERUNG
"DESSAUER STRASSE"



Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh.		Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 16.08.2007 vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh beschlossen worden. In derselben Sitzung wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt.		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 23.11.2007 als Satzung beschlossen worden.		Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt.	
Gütersloh, den 08.11.2007 Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag		Gütersloh, den 08.11.2007 Gütersloh, den 08.11.2007		Gütersloh, den 23.11.2007		Gütersloh, den 11.12.2007	
Gez. Löhr Stadtbaurat		Gez. Zirbel Fachbereichsleiter		Gez. Maria Unger Bürgermeisterin		Stadtamtfrau	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.		Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 28.08.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.		Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom 05.09.2007 bis 05.10.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.		Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 11.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.	
Planungsunterlage Stand vom 30.07.2007		Gütersloh, den 08.11.2007		Gütersloh, den 08.11.2007		Gütersloh, den 11.12.2007	
Gütersloh, den 10.12.2007		Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag		Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag		Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag	
DS.		Gez. Vormweg Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Theisen/Vormweg		Gez. Wollenberg Stadtamtfrau		Gez. Wollenberg Stadtamtfrau	

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 39, 4. Änderung

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

WR	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
GRZ 0,3	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
THmax. 4,3 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe - zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 4,30 m
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = - durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 Wo	4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
	5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
	6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
	Maßangabe in Meter
	Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse
SD 45°	Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone, hier ausschließlich Satteldach mit 45° Dachneigung

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Geplante Gebäude
	Geplante Grundstücksgrenzen

Text zum Bebauungsplan Nr. 39, 4. Änderung

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
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) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung
1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die festgesetzte Traufhöhe ergibt sich aus der Festsetzung der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante der Dessauer Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
2. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 1, 4 ,22 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
2.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen.
2.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Garagen im Untergeschoss sind unzulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Als Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Vorgärten nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

D. Hinweise zur Beachtung

- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW:
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- Grund- und Niederschlagswasser: Als Absicherung gegen ggf. teilweise hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäule druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden ebenfalls ausdrücklich empfohlen (Hinweis: ggf. nachbarliche Abstimmung!).
- Bodenfunde: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Mit Inkrafttreten dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Dessauer Straße“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 im Plangebiet außer Kraft.

STADT GÜTERSLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 39, 4. ÄNDERUNG
„Dessauer Straße“

