Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 225 „Sonnenweg“

A. Rechtsgrundlagen

1. **Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:**
   §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
   Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. **Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:**
   § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung – (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung 1.März 2000 (GV. NRW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439, 445) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

B. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. **Maß der baulichen Nutzung**

   Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§14, 23 BauNVO:
   Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2. **Bezugshöhe**
   Bezugshöhe für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche.

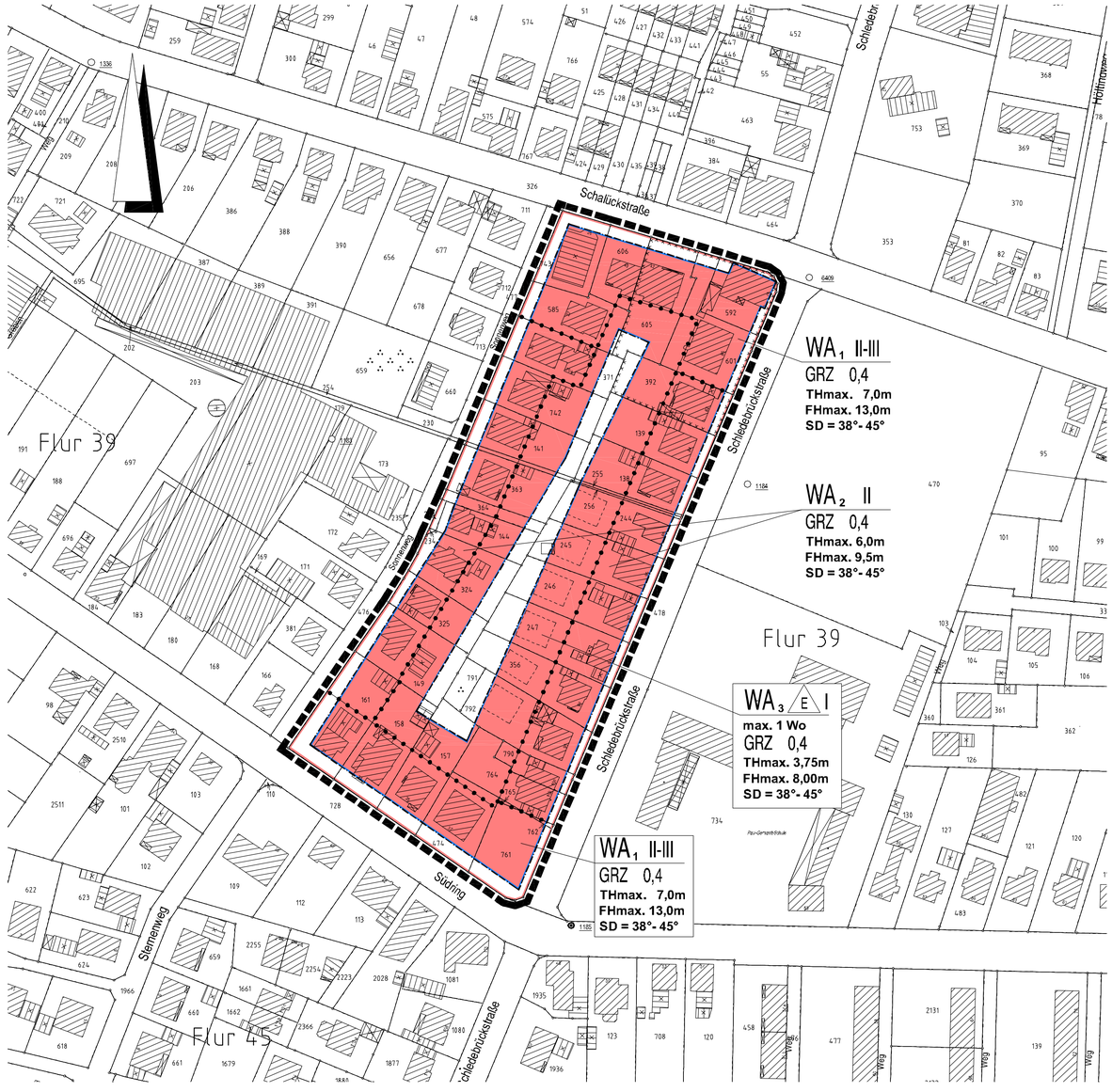
C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, gemessen am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche.
2. Giebel parallel zur Hauptfirstrichtung sind bis zu einer Breite von maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Summe der Dachgauben und vorgenannter Giebel darf dabei 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

D. Hinweise

1. Bodenfunde
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bombenblindgänger
   Es wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (vereinzelt Bombenabwürfe, 1 vermutliche Blingängereinschlagstelle. Ein Überprüfung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücke ist dann vorzunehmen, wenn bauliche Erweiterungen auf diesen Flächen tatsächlich anstehen. Die übrigen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht erneut zur Untersuchung zu melden. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh. Gütersloh, den **17.02.2005** Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag *gez. Löhr* — Stadtbaurat *gez. Zirbel* — Fachbereichsleiter	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am **17.06.2004** vom Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh beschlossen worden. Gütersloh, den **17.02.2005** *gez. Kollmeyer* — Vorsitzender	Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Gütersloh hat am **25.11.2004** dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt. Gütersloh, den **17.02.2005** *gez. Kollmeyer* — Vorsitzender	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 **25.02.2005** als Satzung beschlossen worden. Gütersloh, den **09.03.2005** *gez. Maria Unger* — Bürgermeisterin
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Planungsunterlage Stand vom **Feb. 2005** Gütersloh, den **17.02.2005** Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag *gez. Dr. Geuenich* — Städt. Vermessungsdirektor	Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am **22.06.2004** ortsüblich bekannt gemacht. Gütersloh, den **17.02.2005** Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag *gez. Wollenberg* — Stadtamtfrau	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom **23.12.2004** bis **28.01.2005** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **14.12.2004** ortsüblich bekannt gemacht. Gütersloh, den **17.02.2005** Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag *gez. Wollenberg* — Stadtamtfrau	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am **15.03.2005** ortsüblich bekannt gemacht. Gütersloh, den **15.03.2005** Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag *gez. Wollenberg* — Stadtamtfrau	Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt. Gütersloh, den Stadt Gütersloh Die Bürgermeisterin Im Auftrag Stadtamtfrau

Zeichenerklärung zum B-Plan Nr. 225 *"Sonnenweg"*

A. Festsetzung und Planzeichen nach §9 BauGB i.v.m. BauNVO

I. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

WA 1 Wo — Allgemeines Wohngebiet mit max. 1 Wohnung je Wohngebäude,

II. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche:

TH max. — Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

III. Bauweise, Baugrenzen

E — offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

V. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

VI. Gestalterische Festsetzungen

SD 38°- 45° — Satteldach mit Dachneigung, hier 38°- 45°

VII. Kennzeichnung (§ 9 (5 BauGB))

Bombenverdachtsfläche:
Fundstellennummer: 57/2/06544, 1 vermutl. Blindgängereinschlagstelle

B. Kartengrundlagen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

55 — vorhandenes Hauptgebäude

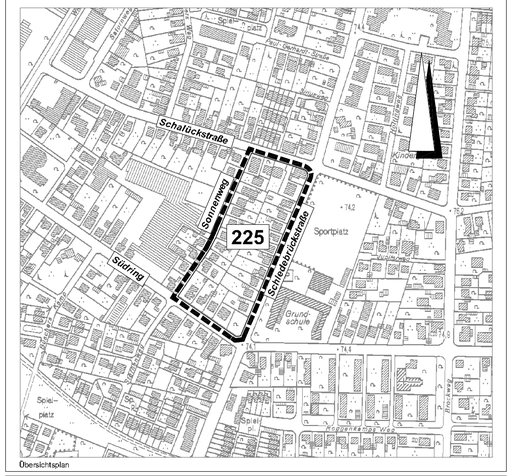
vorhandenes Nebengebäude / Betriebsgebäude

geplante Gebäude

vorhandene Flurstückgrenze

Bebauungsplan Nr. 225

"Sonnenweg"



Übersichtsplan

Gemarkung: *Gütersloh*	Stadt Gütersloh
Flur: *39*	
Maßstab: *1:1000*	
Planstand: *Satzung*	Planunterlage: Kartierung des Vermessungsamtes