

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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

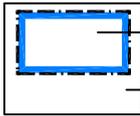
  2 Wo    GRZ 0,4  GFZ 1,2  II  II-III   GH 8,0 m - 9,5 m  A  70,24	<b><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>
	<b>1.1 Allgemeines Wohngebiet WA</b> (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)
	<b>1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)</b> , siehe Text D.1.2
	<b><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>
	<b>2.1 Grundflächenzahl GRZ</b> (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,4
	<b>2.2 Geschossflächenzahl GFZ</b> (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 1,2
	<b>2.3 Zahl der Vollgeschosse</b> (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
	<b>2.4 Zahl der Vollgeschosse</b> (§ 20 BauNVO), Mindest- und Höchstmaß, hier 2-3 Vollgeschosse
	<b>2.5 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt</b> (§§ 16, 18 BauNVO):
	a) <b>Zulässige Gesamthöhe</b> (= oberster Abschluss baulicher Anlagen), Mindest- und Höchstmaß, z.B. 8,0 – 9,5 m
b) <b>Bezugspunkt A</b> für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, siehe textliche Festsetzung D.2.1	

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- a) Offene Bauweise
- b) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- c) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



- = durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper



#### 3.4 Flächen für Stellplätze



### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

#### 4.1 Straßenbegrenzungslinie

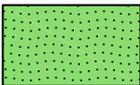


#### 4.2 Straßenverkehrsflächen



### 5. Grünflächen, grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### 5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, hier: Ein- und Durchgrünung mit naturnahen Gehölzstrukturen



#### 5.2 Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.1

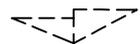


#### 5.3 Erhaltung einer Gehölzhecke, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.2



### 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

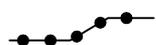
#### 6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.



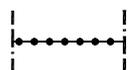
#### 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)



#### 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße



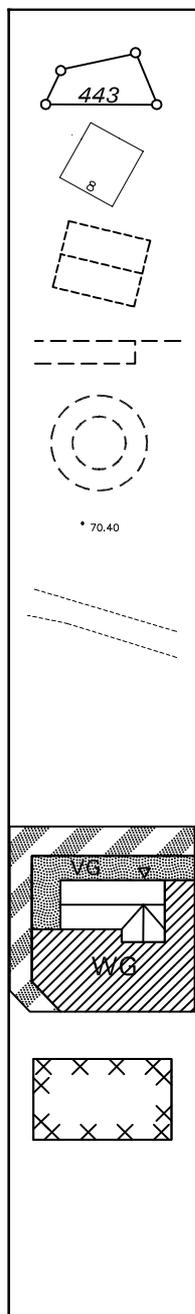
#### 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung



#### 6.5 Maßangaben in Meter, z.B. 6,5 m

↖ 6,5 ↗

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorgeschlagener Kreisverkehr (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: ÖbVI Wiemes, Oelde, Juli 2015

Bestehende Wallhecke, Einmessung: ÖbVI Wiemes, Oelde, Juli 2015

**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 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

**Vorbelastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen von bis zu 12 % der Jahresstunden**

Grundlage: Gutachten zu den Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH Bielefeld, August 2016

Siehe Hinweis Nr. F.10

## D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

**1.2 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird in den Teilflächen WA1 bis WA4 des allgemeinen Wohngebiets wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

- Im **WA1** sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Im **WA2** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte sowie je Hausgruppeneinheit zulässig.
- Im **WA3** und im **WA4** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

**1.2.1** Als **Ausnahme** kann für **Doppelhaushälften** sowie für **Hausgruppeneinheiten** zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden (Einliegerwohnung).

**1.2.2** Als **Ausnahme** können im **WA1** bei Grundstücksgrößen von mindestens 1.700 m<sup>2</sup> maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

**2.1** Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt A** mit einer Höhe von 70,24 m ü. NHN.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

**3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wahren, der nach § 9(1)25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

**3.2 Nebengebäude** sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung D.3.1.

### 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

**4.1 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze** als mindestens zweireihige, frei wachsende Wildstrauchhecke mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind anzurechnen (z.B. Hufeichen). Artenvorschläge: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche.

**4.2** Die anzupflanzenden und zu erhaltenden **Gehölze und Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten**. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

### 5. Sonstige Festsetzungen

**5.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen**, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

## E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dachgestaltung

##### 1.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung geneigter Hauptdächer

Durch alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Ortgang einzuhalten.

*(Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)*

##### 1.1.2 Farbe der Dacheindeckung

Grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).

*Hinweis: Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.*

#### 1.2 Fassadengestaltung

**Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien** – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).

**1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen:** Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

**2.1 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt** mit einer Breite von max. 6 m zulässig. **Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.

**2.2 Einfriedungen in grellen Farben sowie in glänzenden Materialien** – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig. In **Vorgärten** sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C).

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

***Hinweis:** Durch den einzelnen Grundstückseigentümer ist zu gewährleisten, dass Einfriedungen oder Teile von Einfriedungen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen (z.B. Fundamente, Hecken bzw. Zuwachs von Hecken)*

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

**3.1 Bei Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

**3.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften** sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

## **F. Hinweise**

### **1. Grund- und Niederschlagswasser**

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.

### **2. Brandschutz, Löschwassermenge**

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

### **3. Bodendenkmale**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org)) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **4. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

### **5. 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, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

## **6. Ökologische Belange**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist jedoch eine nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Beim Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt sind die Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 zu beachten. Dieser ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Grundsätzlich wird für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und Straßenraumbelichtungen empfohlen, Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1.800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zu verwenden (insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung). Eine Lichtstreuung nach oben soll bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbelichtungen vermieden werden.

## **8. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:**

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

## **9. Feuerwehruzugänge und Feuerwehrebewegungsflächen:**

Bei der Planung und Umsetzung konkreter Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans sind die erforderlichen Zugänge und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nachzuweisen.

## **10. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen:**

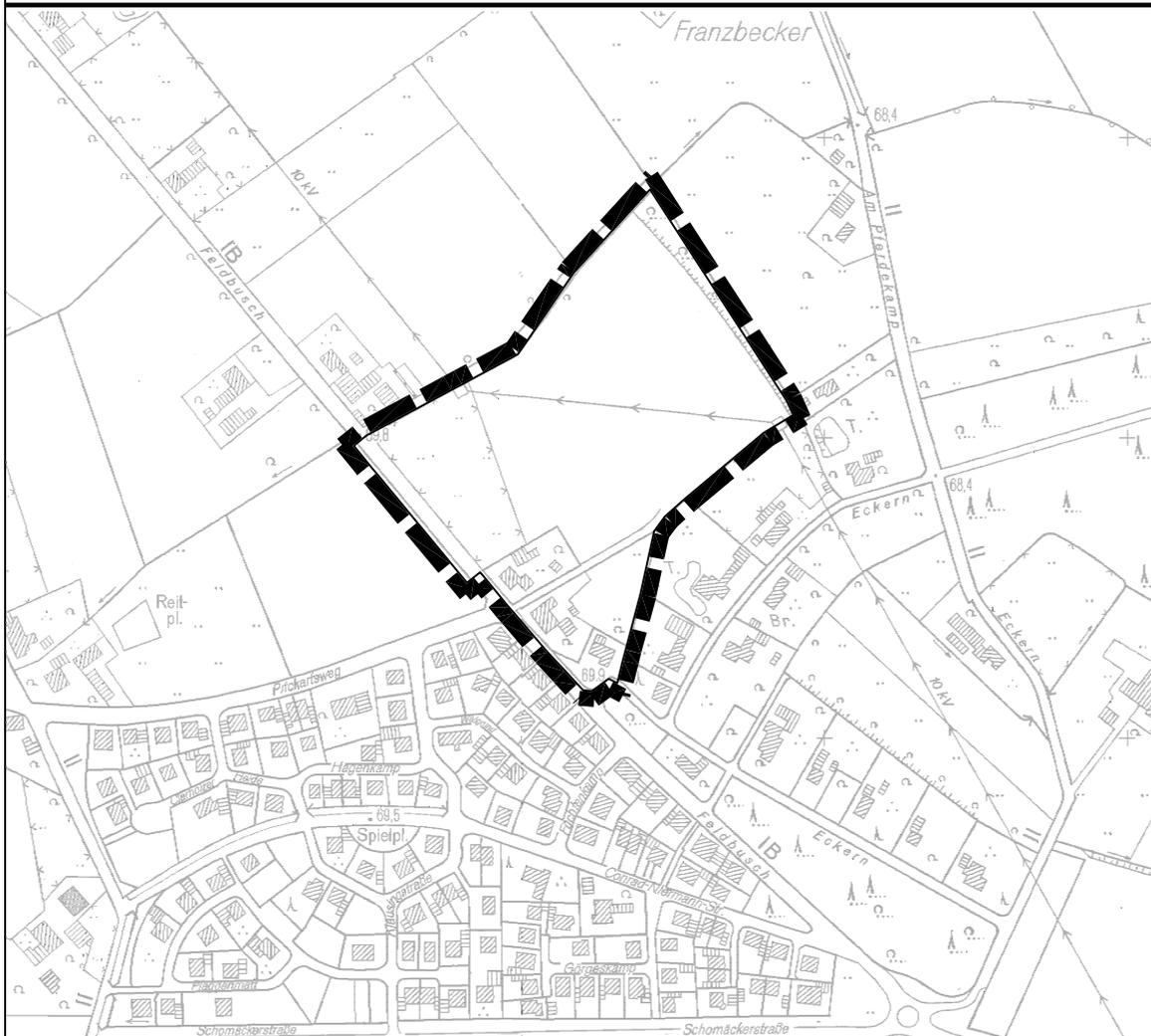
Auf den in der Plankarte markierten Flächen ist für den Fall der Wiederaufnahme der Viehhaltung auf der nördlich benachbarten Hofstelle und Erweiterung gegenüber dem genehmigten Bestand (Verdopplung) eine Geruchstundenhäufigkeit von 12 % der Jahresstunden prognostiziert worden. Diese liegt höher, als der idealtypische Geruchsmissionswert gemäß GIRL (Geruchsmissionsrichtlinie, Stand 2009) jedoch deutlich unter dem nach den Auslegungshinweisen zur GIRL im Übergang zwischen Wohnsiedlungsbereich und landwirtschaftlich genutztem Freiraum als grundsätzlich zumutbar zu bewertenden Geruchstundenhäufigkeit von 15 % der Jahresstunden. Die Vorbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche wird im konkreten Fall hier als zumutbar bewertet.

Im Übrigen sind landwirtschaftliche Immissionen grundsätzlich im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

# GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 265

### „FELDBUSCH - OST“



Gemarkung Clarholz

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 103 cm x 81 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

**Dezember 2016**

Gez.: Pr

Bearb.: Sc, Le