

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Baugesetzbuch (BauGB):** Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); m.W.v. 01.07.2005  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S. 259)  
**Landeswassergesetz (LWG NW):** 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

<b>WA</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)</b>
2 Wo	<b>1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b> Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen
GRZ 0,4	<b>1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB),</b> zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
GFZ 0,8	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)</b>
Zmax II	<b>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO),</b> Höchstmaß; z.B. 0,4
	<b>2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO),</b> Höchstmaß; z.B. 0,8
	<b>2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO),</b> Höchstmaß; z.B. 2
	<b>2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO), hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:</b> Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg bzw. OK Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
FM <sub>max</sub> = .....	<b>2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter (=Oberkante First)</b>
TH <sub>max</sub> = .....	<b>2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)</b>
H <sub>max</sub> = .....	<b>2.4.3 max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (=Oberkante des Gebäudes, auch Oberkante Attika)</b>
	<b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)</b>
	<b>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):</b>
	<b>3.1.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</b>
	<b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</b> = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):</b> diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
	<b>3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper,</b> bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Hauptfirstrichtung entsprechen.
	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)</b>
	<b>4.1 Straßenbegrenzungslinie</b>
	<b>4.2 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien</b>
	<b>4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>
	<b>5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)</b>
	<b>5.1 Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens</b>
	<b>6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	<b>6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:</b> zu Gunsten der Versorgungsträger (RWE)
	<b>6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)</b>
	<b>6.3 Sichtfelder</b> sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten.
	<b>6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes</b>
	<b>6.5 Maßangaben in Meter</b>
	<b>6.6 Kennzeichnung der Baugrenzen bzw. Fassaden die durch den Verkehrslärm des Postweges vorbelastet sind.</b> (Siehe auch E. Sonstige Hinweise)
	<b>6.7 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):</b> Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation dem geplanten naturnahen Regenrückhaltebecken im Bereich der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB zugeführt.

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

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

##### 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

- Dachformen:** Flachdach (FD), Krüppelwalmdach (KW), Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Zelt Dach (ZD);
- Dachneigung:** siehe Einträge in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;
- Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

##### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei Dächern mit einer Dachneigung bis 22° sowie bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

##### 1.3 Sockelhöhe (=OK Fertigfußboden Erdgeschoss): maximal 0,6 m über Bezugshöhe (vgl. Festsetzung gem. B.2.4).

##### 1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk), Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachform und -neigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und -eindeckung und bei den Dachüberständen zeilenweise einheitlich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

##### 2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

- Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
- Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.
- Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
- Werden mehrere Stellplätze auf privaten Flächen unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbeet von je mindestens 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.
- Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

##### 2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

##### 2.3 Einfriedungen:

- Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
- In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig.

#### 3. Ausdrückliche Empfehlungen:

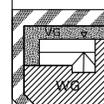
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

### D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	vorhandene Gebäude
	geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

**Definition Vorgarten:** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. 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). hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.



### E. Sonstige Hinweise

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

**2. Altlasten:** Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altlastlagerungen verzeichnet.

Im Plangebiet auf dem Flurstück 237, befand sich der Betriebsstandort einer Tischlerei. Die Gebäude wurden 2004 abgebrochen. Das Abbruchmaterial wurde fachgerecht entsorgt. Die mit Datum vom 04.06.2004 erteilte Abbruchgenehmigung sah keine gutachterliche Begleitung des Abbruchs vor. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird eine Abschlußuntersuchung der ehemaligen Betriebsfläche durchgeführt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (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.

**3. Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm:** Das Plangebiet ist Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf dem östlich angrenzenden *Postweg* ausgesetzt. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Im Ergebnis wurden in der 1. Bauzeile entlang des *Postweges* schädliche Umwelteinwirkungen mit belastendem, jedoch nicht gefährdendem Charakter festgestellt. Empfohlen wird hier Lärmschutz durch Grundrisslösung, d.h. schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Im übrigen Plangebiet herrschen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG und somit gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB vor.

**4. Geruchs-Immissionen durch Nutztierhaltung:** Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Schweine- und Geflügelmastbetrieb. Mögliche Beeinträchtigungen des geplanten Wohnquartiers durch landwirtschaftliche Gerüche wurden durch ein Gutachten geprüft. Im Ergebnis wird beim derzeitigen Betrieb in dem gesamten Plangebiet der gemäß GIRL für Wohn- und Mischgebiete in Ansatz zu bringende Immissionswert eingehalten. Auch bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs wird der entsprechende Immissionswert im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB / Regenrückhaltung) wird der Immissionswert überschritten.

**5. Zur Bepflanzung** der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden, im landschaftspflegehistorischen Fachbeitrag sind entsprechende Artenlisten beigefügt. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

**6. Brauchwasseranlagen:** Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

**GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:**  
**Bebauungsplan Nr. 255**  
*„westlich des Postweges“*

Übersichtskarte: M 1:5.000

0                      50                      100 m	
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000	Planformat: 102 cm x 68 cm
Nord	
<b>Planbearbeitung:</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>Planungsstand:</b> Satzung 03/2007 Gez.: Pr Bearb.: Na/Be