

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und baordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479);

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 28.10.2008 (GV.NRW S. 644);

Landeswassergesetz (LWG NRW) Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926);

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

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

MD

GRZ 0,5

GFZ 1,0

Z_{max} II

FH_{max} =

TH_{max} =

2 Wo

O

ED

F/R

V

Ok EGmin. = 74,70 m ü.NN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig und nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

1.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. hier: 0,5

1.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. hier: 1,0

1.4 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B.: II

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:
Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/Bordstein, Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

1.5.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First).

1.5.2 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Oberkante Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand).

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

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

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

2.1.1 offene Bauweise

2.1.1 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von dieser zu wahren, der gemäß § 9(1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Straßenbegrenzungslinie

3.2 Straßenverkehrsfläche

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier Rad-/Fußweg

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

4.1.1 Spielfläche/Dorfanger, mit öffentlicher Fußwegeführung (Teilbereich 1)

4.1.2 Verkehrsleitgrün (Teilbereich 2)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB:

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft; hier Streuobstwiese

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB:

6.1 Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als Dorfrandbegrünung

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 215 inklusiv I. und II. Änderung (§ 9(7) BauGB)

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 215 -III. Änderung (§ 9(7) BauGB) Teilbereiche 1, 2 u. 3

7.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7.4 Maßangaben in Meter

7.5 Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über NN (§ 9(3) BauGB)

Hinweis: Die Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ100) des Axtbaches liegt auf einer Höhe von ca. 74,20 m über NN. Es wird empfohlen, Lichtschächte über dieser Höhe anzuordnen. Die Mindesthöhe des Erdgeschosses beinhaltet zusätzlich 0,5 m als Sicherheit. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Überschwemmungsgebiet sowie als Absicherung gegen den hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäse druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Dorfgerechte Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Dächer der Hauptbaukörper:

a) **Dachform:** Satteldach (SD);

b) **Dachneigung:** 40° - 50°, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;

c) Als über der Traufe angeordnete Bauteile sind **nur Zwerchgiebel und Satteldachgauben** zulässig, Schlepp- oder Flachdachgauben werden ausgeschlossen.

Zulässige Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Bemessungsgrundlage: jeweils am Fuß im Schnittpunkt der Dachfläche. Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Ton-Hohlpfalzziegel ausschließlich in den **Farbtönen naturrot bis rotbraun** (branchenübliche Handelsbezeichnungen naturrot, klassikrot, ziegelrot etc.) und mit **matten Oberflächen** zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

e) **Extensive Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement ausdrücklich zulässig.

f) **Giebelverschalungen** sind (soweit vorgesehen) als Holzkonstruktion zu erstellen.

1.2 Fassadengestaltung:

a) Für die **Fassadengestaltung** sind **rote, rotbraune Klinker oder Vormauerziegel** mit einer **hellen Fuge** oder **mineralischer Putz** in gebrochenen Weißtönen zu verwenden. Auch Kombinationen dieser Materialien sind zulässig. **Kunststoffputze** sind ausdrücklich **nicht zulässig**. Weiterhin sind **Fachwerkkonstruktionen** mit Ausfachungen aus weich gebrannten roten Ziegeln oder hellem Putz zulässig.

b) **Fenster** sollten aus Holz, stets als stehende Formate und nach Möglichkeit untergliedert sein; Fensterrahmen können auch farbig gestaltet werden (z.B. grün oder blau lasiert).

c) **Doppelhäuser** sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform/-neigung ($\pm 3^\circ$ Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putzfassade oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können zugelassen werden.

1.3 Maximal zulässige Sockelhöhe: maximal 0,7 m über der Bezugshöhe (=Ok Fertigfußboden Erdgeschoß über der Erschließungsanlage analog B.1.5).

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

2.1 Einfriedungen können als Mauern aus Naturstein/Bruchstein bzw. als Trockenmauern, oder als **Holzlatzen-/Staketenzäune** hergestellt werden. Drahtgeflechtzäune nur in Verbindung mit Hecken. Kunststoff-, Jäger-, oder Bonanzazäune sind ausdrücklich **nicht** zulässig.

In Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Planstraßen einschließlich der seitlichen Einfriedungen der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßeneroberkante bzw. Geländeneiveau zulässig.

2.2 Grünflächen und Gärten:

a) **Grünflächen** und **Gärten** sind mit dorftypischen Laubgehölzen (vgl. auch Pflanzliste E.3.) zu gestalten; Bodendecker und Koniferen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

b) **Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Stellplatzanlagen:

a) **Pkw-Stellplätze** mit Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (z.B. Fugenbreite ≥ 1 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.

b) **Carport-/Pergolaanlagen** etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise

3.1 Aufgrund der Grundwassersituation sollen die Lichtschächte der Kellerfenster als **wasserdichte Betonlichtschächte** ausgebildet werden.

3.2 **Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.

3.3 **Zuwiderhandlungen** gegen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW und können entsprechend gehandelt werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene standortheimische Baumstandorte

Höhenlage Kanaldeckel in Meter über NN

geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

Definition „Vorgarten“: nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Hauseingangsbereich einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand von i.d.R. 3-5 m zur Planstraße
Prinzipkizze mit Abgrenzung zum privaten „Wohngarten“ WG.

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlagerungen bekannt. 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. Immissionschutz: In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsteilbereich 3, südlich hiervon, befindet sich ein Landtechnikbetrieb mit Schlosserei und Landmaschinenhandel. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Es ist nicht auszuschließen das durch Betriebsaktivitäten im Wohnumfeld Geräuschbelastungen entstehen können. Zur Ermittlung der Immissionsituation für den Änderungsteilbereich 3 wurde durch das Büro AKUS GmbH ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist festzustellen, das die Immissionsrichtwerte für das MD-Gebiet eingehalten, bzw. unterschritten werden. Auch die zulässigen Spitzenpegel tags werden eingehalten. Somit ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen und gesundes Wohnen auf den geplanten Baugrundstücken gewährleistet.

4. Versickerung: Die Grundwassersituation im Plangebiet lässt eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu. Anfallendes Niederschlagswasser wird über einen Anschluss an das vorhandene Trennsystem abgeleitet. Eine Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz wird nicht vorgenommen.

5. Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung kann nur durch private Trinkwasseranlagen (Brunnen) erfolgen. Die Anlagen sind ebenso wie Brauchwasseranlagen der Abt. Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen.

6. Brauchwassernutzung: 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.

7. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

- Bäume I. Ordnung, Auswahl:		- Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:	
Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata	Vogelkirsche	Prunus avium
- Sträucher, Auswahl:		- Schlehe	
Beerenobst div.		Schw. Holunder	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Gem. Schneeball	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana	Weißdorn	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas		Crataegus monog.
- Gehölze für Einfriedungen, z.B.:		- Rot-Buche	
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Weißdorn	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare	Weißdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus		Crataegus monog
- Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:		- Birne:	
Apfel:	Biesterfelder Renette	Kirsche:	Gellerts Butterbirne
	Dülmener Rosenapfel		Westfälische Glockenbirne
	Jakob Lebel		Schneiders späte Knorpelkirsche
	Kaiser Wilhelm		Morellenfeuer
- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:		- Kletterhortensie	
Efeu	Hedera helix	Knöterich	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium		Polygonum aubertii
Gem.Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricusp.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ: BEBAUUNGSPLAN NR. 215-III. ÄNDERUNG „SIEDLUNG MÖHLER“

Gemarkung Herzebrock, Flur 45 **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Maßstab: 1:1000 Planformat: 94 cm x 72 cm Nord

Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	Verfahrensstand: Satzung Juni 2009 Gezeichnet: Pr, TBe Bearbeitet: Na, TBe
--	---