

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

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, 479);

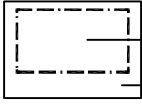
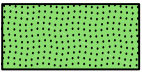
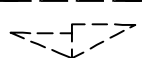
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW S. 708)

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

WA 2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 Z_{max} II FH_{max} = TH_{max} = O             + 6,0 +	1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr.1, 6 BauGB) 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 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,8 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 2 2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO), hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: 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. 2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First) 2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): 3.1.1 offene Bauweise 3.1.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche 3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): 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. 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB) 4.1 Straßenbegrenzungslinie 4.2 Straßenverkehrsfläche 4.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 4.3.1 Fuß-/ Radweg 4.3.2 öffentliche Parkfläche 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB) 5.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB 6.1 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr.25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920), hier: Erhalt der Alleebäume entlang der Brocker Straße. Natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9(1) 25b BauGB entsprechend zu ersetzen. Ersatzpflanzungen für Einzelbäume: Stammumfang $\geq$ 20 cm in 1 m Höhe. 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 251 (§ 9(7) BauGB) 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser I. Änderung (§ 9(7) BauGB) 7.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. 7.4 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation 7.5 Maßangaben in Meter 7.6 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird daher über die Regenwasserkanalisation dem bestehenden, westlich des Änderungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt über den angrenzenden Graben in die Vorflut eingeleitet.
---	--

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:
 - a) **Dachform:** Satteldach SD;
 - b) **Dachneigung:** siehe *Einträge in der Plankarte*. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;
 - c) **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-Farbregister: 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 ($\pm 3^\circ$ 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, Schotterterrassen, 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.
 - Je angefangene 6 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang $\geq 14-16$ cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 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 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Carport-/Pergolananlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- 2.2 Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten 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 Hinweise:

- 3.1** Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
3.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

Das Diagramm zeigt verschiedene Grundstücksnummern und Grenzen. Oben ist ein Grundstück mit der Nummer 123 dargestellt. Darunter sind verschiedene Grenzarten und Gebäude dargestellt: vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich), vorhandene Gebäude, geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfistrichtung (unverbindlich) und eine Definition von Vorgärten (V.G.) und Wohngärten (W.G.).

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- 2. Altlasten:** Der Gemeinde Herzebrook-Clarholz sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet. Im Änderungsbereich befand sich das Betriebsgelände der Fa. Weeke. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 251 wurden die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt (siehe auch Abschlusgutachten Ing.-Büro Dr. Ing. Slomka & Harder (08/2004)).

- 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 Boden-schutzbehörde (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. Zur Bepflanzung** der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden. (Artenlisten siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 251)

- 4. 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, Abt. Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

Bebauungsplan Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ - I. Änderung

Gemarkung Herzebrock Flur 33, 34 **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 100 cm x 84 cm Nord

Planbearbeitung: 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	Planungsstand: Vorentwurf 10/2008 Gez.: TBe Bearb.: TBe
--	--