

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Gegenstand der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ ist:

- die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW und
- die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für die Anlieger.

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die I. Änderung als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 263 durchgeführt. Die unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk. Der Geltungsbereich der I. Änderung wird in der nebenstehenden Katasterkarte abgegrenzt.

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

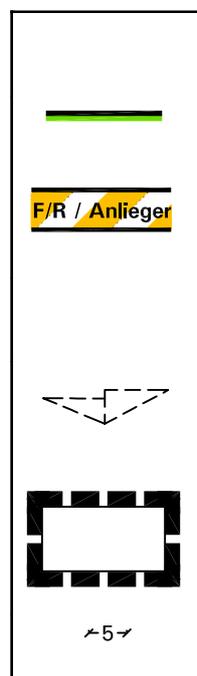
**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

## B. Planungsrechtliche Neufestsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO



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

**Straßenbegrenzungslinie**

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger

### Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

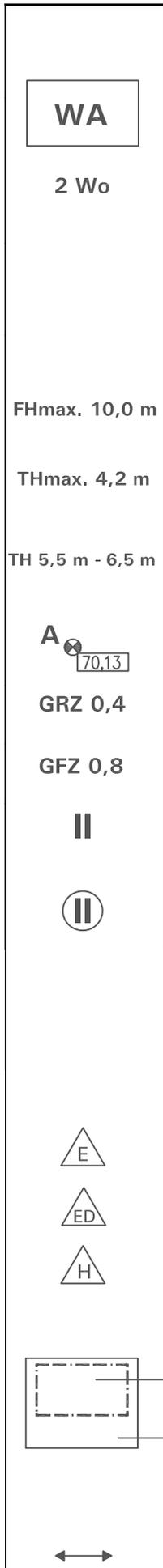
**Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ (§ 9(7) BauGB)

**Maßangabe in Meter**, hier z. B. 5,0 m

**C. Nachrichtlich:**

**Rechtsgültige zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet - Auszug**



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

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**

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

**Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO)**

- a) **Zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z. B. 10,0 m
- b) **Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier z. B. 4,2 m
- c) **Zulässige Traufhöhe** (=Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 m-6,5 m
- d) **Bezugspunkt A** für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen

**Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4**

**Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8**

**Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. zwei Vollgeschosse**

**Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), zwingend, hier zwei Vollgeschosse**

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

**Bauweise (§ 22 BauNVO):**

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

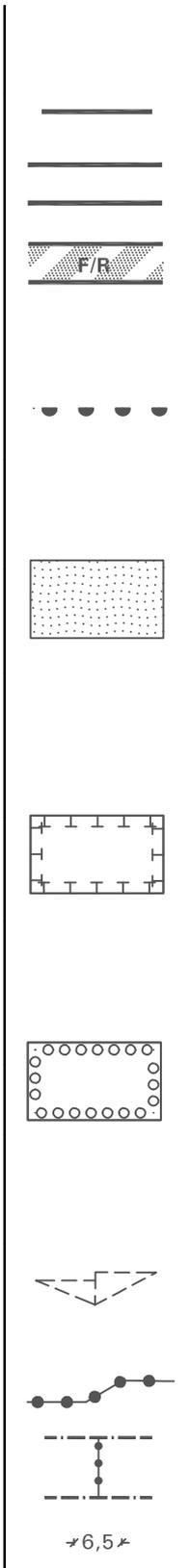
**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;

**nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**Stellung baulicher Anlagen**

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper



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

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich**

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:**

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

**Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, hier: Grünzug mit natur-nahen Grün- und Pflanzflächen**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Extensivgrünland und Obstbaumwiese**

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**Anpflanzung einer Wildstrauchhecke**

**Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

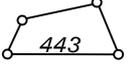
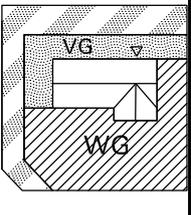
**Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße**

**Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung**

**Maßangaben in Meter, z. B. 6,5 m**

## D. Katasteramtlich und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)
	Vorgeschlagener Kreisverkehr (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)
	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Vormweg, Januar 2013)
	Eingemessene Rodungsreste (Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, November 2012)
	<p><b>Definition Vorgarten (VG):</b> 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 Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.</p> <p>hier: Prinzipalskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).</p>

## E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 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.

*Hinweise: In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.*

#### 1.2 Fassadengestaltung

**Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien** – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig.

*Hinweis: 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 Schmithecken: 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)*

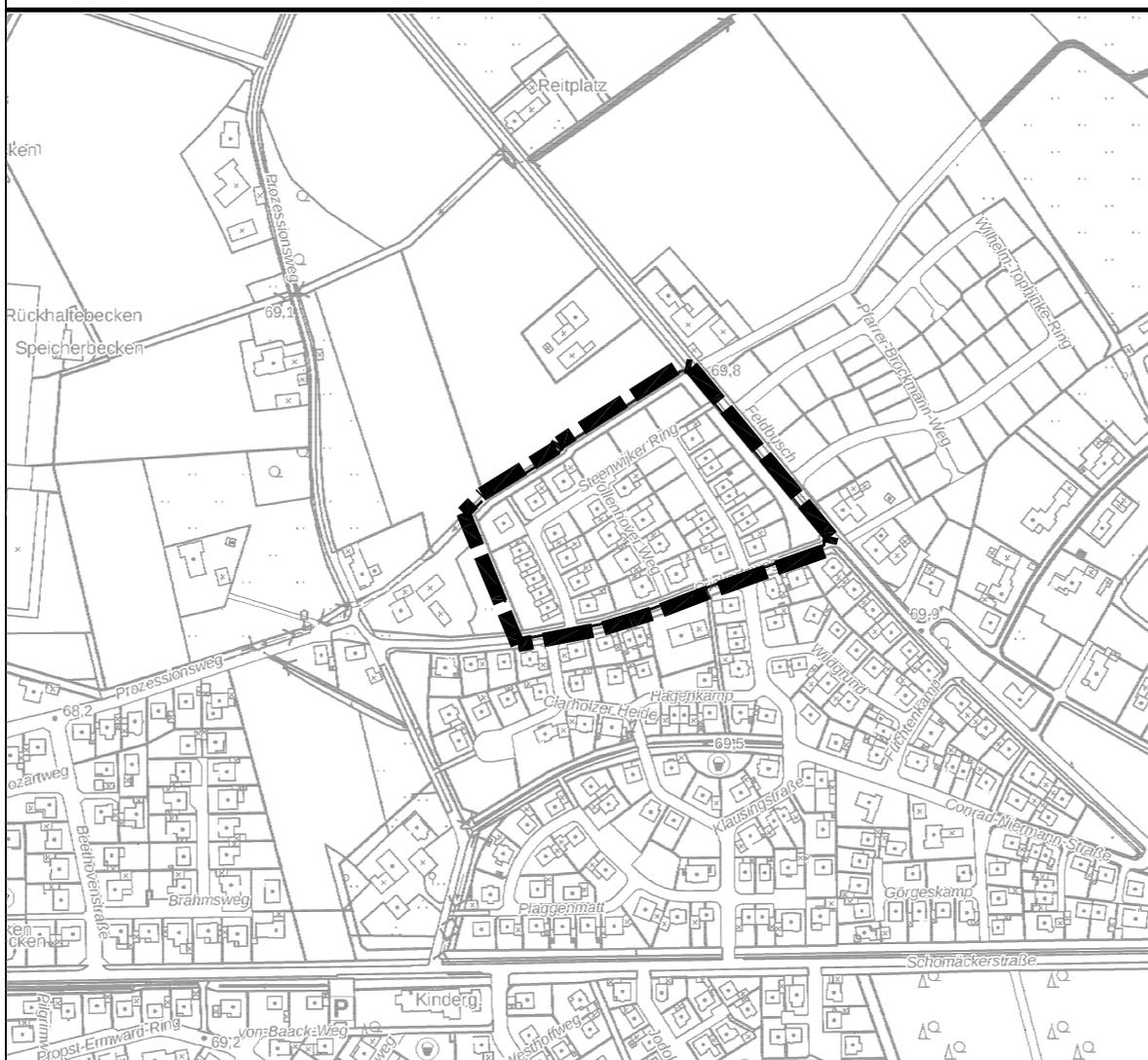
#### **Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

# GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 263

### „PRICKARTZWEG/FELDBUSCH“ - I. ÄNDERUNG



Gemarkung Clarholz

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 81 cm x 83 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

**Dezember 2019**

Gez.: Pr  
Bearb.: Di