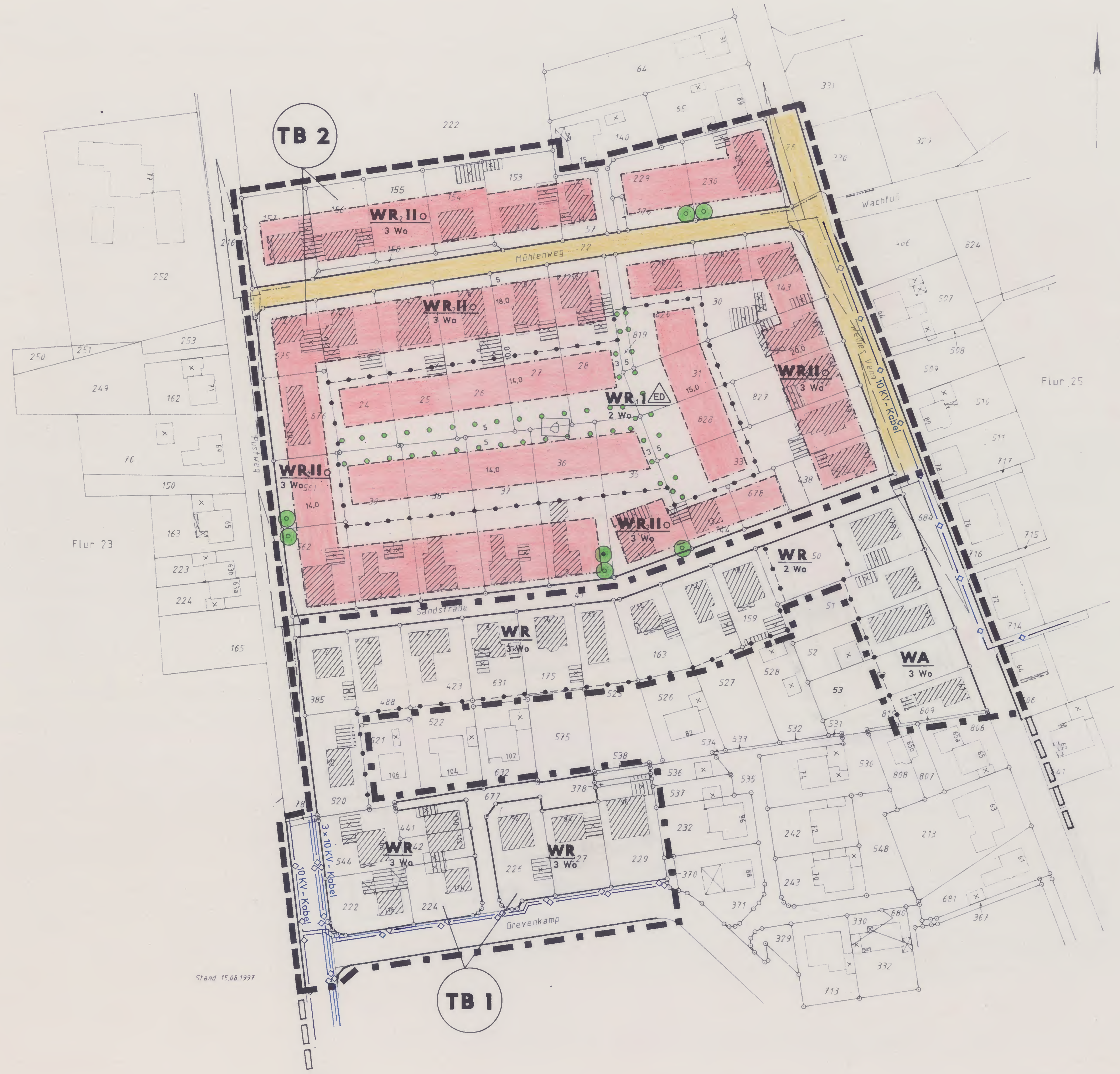
# GEMEINDE HERZEBROCK -CLARHOLZ,
# BEBAUUNGSPLAN NR. 210 „WEISSES VENN“ III. ÄNDERUNG




## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986(BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) i.V. mit
**Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl.I S.1626),
**Baunutzungsverordnung -BauNVO-** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I S. 466),
**Planzeichenverordnung - PlanzV´90 -** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -** i.d.F.der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
**Landesbauordnung -BauO NW-:** § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218),
**Gemeindeordnung GO NW** in der zur Zeit geltenden Fassung

### I. Teilbereich TB 1

Im Teilbereich TB 1 ergänzt diese III. Änderung durch die folgende textliche Festsetzung mit Inkrafttreten die Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 210, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich bleiben ansonsten unberührt:

2 Wo / 3 Wo

**1. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB):**

**a)** zulässig sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

**b)** zulässig sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

**2. Abgrenzung der Teilflächen a/b innerhalb des Baugebietes**

### II. Teilbereich TB 2

Im Teilbereich TB 2 ersetzt diese III. Änderung mit Inkrafttreten insgesamt die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 210:

### A. Planzeichen und Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

WR / WR1

**1.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO**
**WR1 (Innenbereich):** sämtliche Ausnahmen gem. § 3(3) BauNVO werden im WR1 nach § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes

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

0,7 — **2.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,7**

0,4 — **2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), hier 0,4**

I / II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§§ 16,20 BauNVO), Höchstmaß**

**2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16,18 BauNVO):**

$FH_{max}$ = .. — **2.4.1 max. zulässige Firsthöhe (Oberkante First) in Meter über Bezugsebene:** Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschliessungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein bzw. Gehweg), deren maßgebliche Höhe wird je Baugrundstück berechnet als Mittelwert der 2 äußeren Grundstückseckpunkte (auch des Erschließungsweges) mit der Straßenbegrenzungslinie; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite.

$TH_{max}$ = .. — **2.4.2 max. zulässige Traufhöhe** (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugsebene

**2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilbauflächen:**

| Teilfläche \ $Z_{max}$ | GRZ Obergrenze | GFZ Obergrenze | $FH_{max}$* | $TH_{max}$* |
|---|---|---|---|---|
| $WR_1$ I | 0,4 | 0,4 | 9,0 m | 4,0 m |
| $WR_2$ II | 0,4 | 0,7 | 10,5 m | 6,0 m |

*Hinweis: FH, TH ggf. einschließlich zulässiger Sockelhöhe (max. 0,36 m)

**2.6 höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB):**

WR1 / 2 Wo — **WR1:** zulässig sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

WR2 / 3 Wo — **WR2:** zulässig sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

#### 3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o / ED

**3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
**3.1.1 offene Bauweise**
**3.1.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

**3.2 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO = durch**
- **Baugrenzen oder**
- **Baulinien umgrenzter Bereich**

**nicht überbaubare Grundstücksfläche**

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

**4.1 Straßenbegrenzungslinie**
**4.2 Straßenverkehrsfläche**

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

**5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung dieser gem. § 9(1)25 BauGB** (Artenvorschläge siehe *Hinweise*)

**5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier:** Begrünung der Gärten je angefangene 125 m² der bezeichneten Pflanzfläche ist dort ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, erhaltener (Hochstamm-)Bestand kann angerechnet werden.

**5.2 Anpflanzung bzw. Erhalt standortheimischer Laubbäume**

#### 6. Sonstige Planzeichen

**6.1 Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 210 sowie**
**Abgrenzung der räumlichen Teilgeltungsbereiche TB 1/2 dieser III. Änderung zum B-Plan Nr. 210 (§ 9(7) BauGB)**
nachrichtlich: weiterer Geltungsbereich des B-Planes Nr. 210

**6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Nutzungsmaße der Baugebiete**

**6.3 Sichtfelder:** Die innerhalb der Sichtfelder liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

6.4 Versorgungsleitungen hier: 10 KV - Kabel

### B. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

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

**1.1 Dachneigung und Dachform der Hauptbaukörper im WR:**
**a) Dachneigung:** s. Tabelle, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung
**b) Dachform:** Satteldach SD
**c) Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven oder gestalterischen Gründen jeweils zugelassen werden (v.a. bei Grasdächern, ökologisch orientierten Bauformen, Niedrigenergiehäusern; Mindestdachneigung aber jew. 20°).

**1.2 maximal zulässige Sockelhöhe:** 0,36 m (2 Stufen) zzgl. 2% Vorgartengefälle über Bezugsebene (vgl. A.2.4)

**1.3 Tabelle: Gestaltungsvorschriften 1.1-1.2 für die Teilflächen des WR**

| Teilflächen\ | Dachneigung | Dachform | Sockelhöhe |
|---|---|---|---|
| WR1 I | 35°-48° | SD | max. 0,36 m |
| WR2 II | 30°-48° | SD | max. 0,36 m |

**1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WR**
**a)** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.
**b)** Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jew. am Fuß im Schnittpunkt mit der Dachfläche) Vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.
**c)** Die Firstoberkante von Nebendächern muß mind. 50 cm unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
**d)** Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünung und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig

**1.5 Abstimmung, gestalterische Einheit im WR:**
Doppelhäuser sind in Gebäudehöhe (Sockel, Traufe, First), Dachneigung und Material (Dacheindeckung, Mauerwerk, Putz) jeweils gleich auszuführen.

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

**2.1 Garagen, Stellplatzanlagen, Zufahrten (i.V.m. § 86 Nr. 1):**
**a)** Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B.: Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies.
**b)** Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen;

**2.2 Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen** (halböffentliche Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie *und* vorderer Baugrenze/-linie bzw. vorderer Gebäudefront einschl. der hierzu gehörigen seitlichen Nachbargrenze) dürfen nur mit Rasenkantensteinen oder lebenden Hecken (Laubhecken) bis zu einer Höhe von 60 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante eingefaßt werden.

**2.3 Ausdrückliche Empfehlungen:**
**a)** Zufahrten: rückwärtige Zufahrten sind möglichst gemeinsam anzulegen!
**b)** Fassadenbegrünung v.a. bei Garagen (Grenzgaragen: nachbarl. Abstimmung!)
**c)** Bepflanzung: möglichst weitgehende Verwendung standortheimischer oder kulturhistorisch bedeutsamer Bäume und Sträucher.

### C. 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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Landesabfallgesetz:** Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen Bauabfälle voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

**3. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.

**4. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze**

**- Bäume, Auswahl:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sand-Birke | Betula pendula | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Traubenkirsche | Prunus padus |
| Esche | Fraxinus excelsior | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | Winterlinde | Tilia cordata |
| Feldahorn | Acer campestre | Walnuß | Juglans regia |

**- Sträucher, Auswahl:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beerenobst div. | | Schlehe | Prunus spinosa |
| Brombeere | Rubus fruticosus | Schw. Holunder | Sambucus nigra |
| Haselnuß | Corylus avellana | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Weißdorn | Crataegus monog. |

**- Gehölze für Einfriedungen, z.B.:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Buchsbaum | Buxus sempervivens | Liguster | Ligustrum vulgare |
| Feuerdorn | Pyracantha coccinea | Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Weißdorn | Crataegus monog. |

**- Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Apfel: | Biesterfelder Renette | Birne: | Gellerts Butterbirne |
| | Dülmener Rosenapfel | | Westfälische Glockenbirne |
| | Jakob Lebel | Kirsche: | Schneiders späte Knorpelkirsche |
| | Kaiser Wilhelm | | Morellenfeuer |

**- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Efeu | Hedera helix | Kletterhortensie | Hydrangen petiolaris |
| Geißblatt | Lonicera caprifolium | Knöterich | Polygonatum aubertii |
| Gem.Waldrebe | Clematis vitalba | Wilder Wein | Parthenocissus tricusp. |

### III. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

163 — **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

**vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**

**vorhandene Gebäude**

blau = Änderung nach der Offenlegung

**Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB**
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gem. § 2(1,4) BauGB am 14.05.1996 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beschlossen worden. Der Beschluß ist am ________ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Herzebrock-Clarholz, den 21.01.1998
im Auftrage des Rates der Gemeinde
Bürgermeister
Ratsmitglied

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 04.09.1997 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt.
Herzebrock-Clarholz, den 21.01.1998
Der Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB**
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.01.1998 hat die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 10.02.1998 bis 09.03.1998 öffentlich ausgelegen.
Herzebrock-Clarholz, den 30. MRZ. 1998
Der Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB**
Diese Bebauungsplan-Änderung wurde gem. § 10 BauGB am 25.03.1998 vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Satzung beschlossen
Herzebrock-Clarholz, den 31. MRZ. 1998
im Auftrag des Rates der Gemeinde
Bürgermeister
Ratsmitglied

**Anzeige gem. § 11 BauGB**
Die Bebauungsplan-Änderung wurde gem. § 11 BauGB am ________ angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ________.
Aktenzeichen ________
Detmold, den ________
die Bezirksregierung, im Auftrag:

**Bekanntmachung gem. § 10 BauGB**
~~Die Durchführung der Anzeige bzw.~~ Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Rat ist am 08. APR. 1998 ortsüblich gem. § 10 BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung in der Verwaltung während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.
Herzebrock-Clarholz, den 09. APR. 1998
Der Gemeindedirektor

**Planunterlage**
Planunterlage: Katasterfolie 1:1.000, Stand:
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den 16.1.98
Vermessungsbüro Dipl.Ing. Bureick

## GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ: BEBAUUNGSPLAN NR. 210

## „WEISSES VENN“, III. ÄNDERUNG

Gemarkung Herzebrock — Übersichtskarte: M 1:5.000

| Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Bebauungsplan Nr. 210, III. Änderung „Weißes Venn“ | Verfahrensstand: Entwurf 11/97 |
|---|---|
| 0 — 50 — 100 m<br>Maßstab: 1:1.000 Planformat 70cm x 105cm | Nord |
| Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung<br>R. Nagelmann und D. Tischmann<br>Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br>Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836 | Bearbeitet: Na/Ti<br>Gezeichnet: Wi |