Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.12.2009 (GV. NRW. S. 764, 793);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA

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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2 Wo

1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

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

GRZ 0,4

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

GRZ 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

FHmax. ...

a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

THmax. ...

b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

ED

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise, nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

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 mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F/R

a) Fuß-/Radweg

F/R (A)

b) Fuß-/Radweg mit Fahrrecht für die Anlieger

P

c) Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Verkehrsgrün

5.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Grünzug mit naturnahen Grün- und Pflanzflächen

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

a) Erhalt von markanten Einzelbäumen (gemäß Einmessung Vermessungsingenieur Bureick 03/2002). Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

b) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung der standortgerechten, heimischen Bäume/Gehölze. Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:

a) Abgrenzung von **Nutzungsmaßen** in einem Baugebiet

b) Abgrenzung unterschiedlicher **Firstrichtung**

3

7.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

8.1 Dachform/-neigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe Nr. C.1.1:

SD 35°- 45°

a) Satteldach (SD) mit 35°-45° Dachneigung

ZD 10°- 22°

b) Zeltdach (ZD) mit 10°-22° Dachneigung

8.2 Vorgartenbereiche mit Gestaltungsauflagen gemäß Festsetzung C.2.3 b)

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 gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Plankarte.

a) Dachformen: Satteldach (SD) und Zeltdach (ZD)

b) Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

c) Abweichungen von a und b können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmung des Ortganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Außenfläche der Giebelwand)

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

e) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß B. 2.4 liegen.

1.4 Gestaltung der Fassaden: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Zementputz: weiß oder helle Gelb- oder Ockertönungen sowie Erdfarben (Definition „helle Gelb- oder Ockertönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %).

Ziegelmauerwerk: rote bis braune oder weiße Farbtönungen.

Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 35 % je Fassadenseite zulässig.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

a) 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.

b) Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.

c) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 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.

d) Je angefangene 6 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang $\geq$ 14-16 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und zu unterhalten.

e) 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.

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

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

2.3 Einfriedungen:

a) Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

b) In den durch Schraffur in der Plankarte gekennzeichneten **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

c) Im Rahmen der BauO NRW zulässige massive Einfriedungen aus Holz, Stein oder anderen Materialien sind an der **Schomäckerstraße** vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Graben

I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandener Grabenzug

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)

Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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 Gemeinde und 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.

2. Bodendenkmale:

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

3. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

4. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortgerechten, heimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5. Kampfmittel:

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

6. Straßenverkehr auf der Schomäckerstraße:

Die südliche Bauzeile ist durch den Straßenverkehr auf der Schomäckerstraße vorbelastet. Nach der schalltechnischen Prüfung durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, liegen die Werte jedoch noch im Bereich der Wohngebietswerte der 16. BImSchV (siehe Begründung).

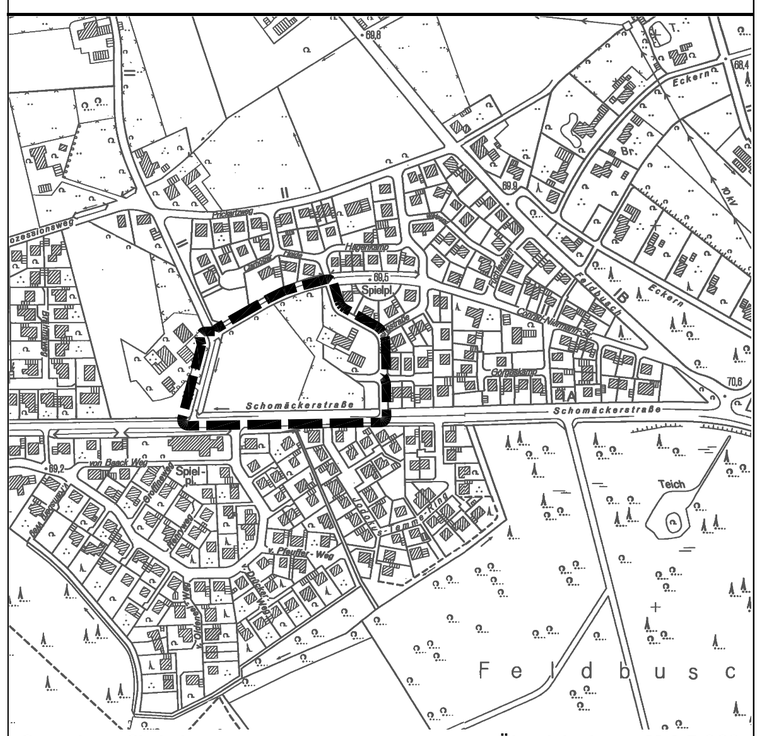
7. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

BEBAUUNGSPLAN NR. 259

„PLAGGENMATT“



Gemarkung Clarholz **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 102 cm x 70 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Februar 2010

Gez.: Pr
Bearb.: Ti, Di