

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 Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.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 v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW S. 863);
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	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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.														
MI	1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungstätten nach § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.														
2 Wo	1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte .														
1 Wo	Maximal 1 Wohnung je Wohngebäude . Eine Einliegerwohnung die sich der Hauptwohnung in ihrer Größe deutlich unterordnet (25 bis 50 m ²) kann als Ausnahme zugelassen werden.														
GRZ 0,4	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,4														
GFZ 0,7	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,7														
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: hier 2 Vollgeschosse														
II - III	Mindest- und Höchstmaß: hier 2 bis 3 Vollgeschosse														
TH _{max.}	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.														
FH _{max.}	2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)														
GH _{max.}	2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (=Oberkante First)														
	2.4.3 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter (=Oberkante des Gebäudes, bzw. Oberkante Attika)														
	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) 3.1.1 Geschlossene Bauweise 3.1.2 Offene Bauweise 3.1.3 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig 3.1.4 Abweichende Bauweise An die jeweilige nordwestliche Grundstücksgrenze muss über alle Geschosse hergebaut werden. An die jeweilige südöstliche Grundstücksgrenze ist im ersten Vollgeschoss heranzubauen, in den darüber liegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche														
g	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB) 4.1 Straßenbegrenzungslinie 4.2 Straßenverkehrsfläche 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt														
o	5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist artgleich zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe. Einmessung der Baumstandorte: Vermessungsbüro (ÖbVl) Bureick, 20.09.2006														
△	6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier Schutz vor Verkehrslärm 6.1 Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche II und III In den Lärmpegelbereichen II und III werden nach Auffassung des Gutachters bereits durch Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung ideale Innenpegel erreicht. 6.2 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen IV - VI: a) Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV - VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8) wie folgt vorzunehmen: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lärmpegelbereich</th> <th colspan="2">erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für</th> </tr> <tr> <th>Aufenthaltsräume in Wohnungen</th> <th>Bürräume u.ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IV</td> <td>40 dB</td> <td>35 dB</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>45 dB</td> <td>40 dB</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>50 dB</td> <td>45 dB</td> </tr> </tbody> </table> b) Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist. c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.	Lärmpegelbereich	erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume u.ä.	IV	40 dB	35 dB	V	45 dB	40 dB	VI	50 dB	45 dB
Lärmpegelbereich	erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für														
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume u.ä.													
IV	40 dB	35 dB													
V	45 dB	40 dB													
VI	50 dB	45 dB													
a	7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) 7.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr.21 BauGB) zugunsten des Versorgungsträgers 7.5 Maßangaben in Meter 7.6 Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone: - Satteldach , hier 30° bis 45° Dachneigung - Pultdach/Zelddach , z.B. 16° bis 22° Dachneigung - Flachdach														

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen im WA und MI (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**
 a) **Dachformen:** *Zulässige Dachform, siehe Einträge in der Plankarte:* Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Zelddach (ZD).
 b) **Dachneigung:** *Siehe Einträge in der Plankarte.* Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
 a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 b) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 c) 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.
 d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 e) 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 und Hausgruppen: Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk), Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachform und -neigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und -eindeckung und bei den Dachüberständen zeilenweise einheitlich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

- 2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen**
 a) Vorgärten sind mit Ausnahme von Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports, etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
 b) 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, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden.
- 2.2 Einfriedungen**
 a) Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht-, Holzzaun oder Wandscheiben innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich.
 Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
 b) 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

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
 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

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorhandene Gebäude

Geplante Gebäude (unverbindlich)

Straßenbäume gemäß Einmessung Verm.-Büro Bureick vom 20.09.2006

Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
 hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.

E. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Clarholzer Straße (B 64) im gesamten Plangebiet, siehe auch Hinweis F.5.

F. 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 Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altlagerungen verzeichnet.
 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, Bau- und Grunduntersuchungen 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. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

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, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

5. Verkehrslärm: Im Bereich des Gebäuderiegels entlang der *Clarholzer Straße (B 64)* liegen aufgrund der sehr hohen Geräusch-Immissionen durch Verkehrslärm sowohl schädliche Umwelteinwirkungen als auch ungesunde Wohnverhältnisse vor. Der dokumentierte Konflikt wird **nicht** durch den Bebauungsplan erzeugt, da die dortigen Wohnnutzungen bereits bestehen.

Durch den o.g. Gebäuderiegel existiert für das dahinter liegende Wohngebiet faktisch aktiver Schallschutz. Aufgrund des Alters und Zustands der Gebäude bestehen aus Sicht der Gemeinde jedoch Unsicherheiten bzgl. des Erhalts der bestehenden Riegelbebauung. Sollten sich im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen Lücken in dem vorhandenen Gebäuderiegel ergeben, die auch auf absehbare Zeit nicht wieder geschlossen werden, ist auch die 2. Baureihe (von der Bundesstraße aus gesehen) stark vom Verkehrslärm betroffen. Zum Schutz vor Verkehrslärm der *Clarholzer Straße* setzt die Gemeinde für das gesamte Plangebiet passiven Lärmschutz nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (11/1989 mit Berichtigung 08/1992) fest.

Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist - in Abhängigkeit von den beantragten Nutzungen - passiver Schallschutz zu dimensionieren. Angeregt werden Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, d.h. Lärmschutz durch Stellung und Gestaltung der Gebäude sowie die Anordnung schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten.

6. Niederschlagswasser: Im Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände über das geplante Trennsystem in der *Brockler Straße* abgeleitet. Die Realisierung dieser Kanaltasse soll noch in diesem Jahr erfolgen.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:
Bebauungsplan Nr. 256
„Brockler Straße / Clarholzer Straße“

Gemarkung Herzebrock Flur 34 Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 107 cm x 82 cm Nord

Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax: 05242 / 55 09-29	Planungsstand: Satzung März 2010 Gez.: TBe Bearb.: TBe / Na / Sc
--	---