Gemeinde Herzebrock-Clarholz:
Bebauungsplan Nr. 267
"Postweg - Mitte"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1353);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

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

WA — **2 Wo**

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2:

FHmax. 12,0 m — Zulässige Firsthöhe bei geneigtem Dach (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z. B. 12,0 m

THmax. 4.5 m — Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Höchstmaß, hier z. B. 4,5 m

TH 6,5 m - 7,5 m — Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. 6,5 m-7,5 m

GHmax. 6,5 m — Zulässige Gesamthöhe bei Flachdach (= oberster Abschluss der aufgehenden Außenwand (inklusive Brüstung) bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des obersten Geschosses), Höchstmaß, hier 6,5 m

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden nach Erstellung der Straßenausbauplanung zur Offenlage in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) umgestellt.

GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4

GFZ 1,2 — **Geschossflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 1,2

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

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

II-III — **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO), Mindest- und Höchstmaß, hier zwei bis drei Vollgeschosse

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

= nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier

- Öffentlicher Fuß- und Radweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung

- Gebietseingrünung
- Gebietsgliederung
- Spielplatz

Private Grünflächen, Zweckbestimmung

- Gebietsgliederung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Nicht eingetragenes Fließgewässer

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

Fläche 1: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, siehe textliche Festsetzung D.4.1

Fläche 2: Anlage einer Streuobstwiese, siehe textliche Festsetzung D.4.2

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

Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.1

Anpflanzung einer Strauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.2

Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.5.3

Anpflanzung von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.4

Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung D.5.8

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

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.

Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

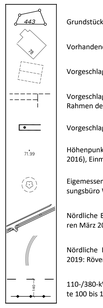
SD 35°- 45° — Satteldach (SD) z. B. mit 35° - 45° Dachneigung

FD max. 5° — Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Vorhandenes Baudenkmal

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung

Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)

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

Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Straßenausbauplanung)

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, Juli 2020

Eigemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, Juli 2020

Nördliche Entlastungsstraße, 3. Bauabschnitt, Stand Planfeststellungsverfahren März 2015: Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh

Nördliche Entlastungsstraße, 4. Bauabschnitt, Stand Entwurfsplanung Mai 2019: Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh

110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Lerntrop - Gütersloh, Bl. 4373 (Maste 100 bis 109) mit Schutzstreifen und Abstand von 140 m

Skizze zum Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher 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).

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind im gesamten WA (WAs bis WA6) die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Die **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird in den Teilflächen WA1 bis WA6 des Allgemeinen Wohngebiets wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

- Im **WA1 und WA4** sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- Im **WA2** sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden (Einliegerwohnung).
- Im **WA3** ist maximal eine Wohnung je Hausgruppeneinheit zulässig.
- Im **WA5** ergibt sich die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für das jeweilige Baufeld aus der Bebauungsplankarte.
- Im **WA6** sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante (OK) Fahrbahn/Gehweg, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Straße (Punkt 1 und 2), die zur Erschließung bestimmt ist. Je nach Straßenausbau ist der höchste Punkt der Oberkante der fertigen Fahrbahn oder der höchste Punkt der Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt die jeweils längere Grundstücksseite (siehe Skizze zum Bezugspunkt unter C.).

2.2 Für WA1 gilt: Eine **Überschreitung der Traufhöhe** gemäß Planeintrag ist auf einer Länge von einem Drittel der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 1,5 m zulässig.

2.3 Bei Haupgebäuden mit Flachdächern ist eine **Überschreitung der Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen** um maximal 1,0 m zulässig.

2.4 Für WAs gilt: Eine **Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen** um höchstens 2,0 m durch notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Fahrstühle, Be- und Entlüftungsanlagen) kann als Ausnahme nach § 31(1) BauGB zugelassen werden.

2.5 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden nach Erstellung der Straßenausbauplanung zur Offenlage in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) umgestellt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten je 5,0 m breiten Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt E.

b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

Artenvorschläge für Hecke: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre).

Artenvorschläge für Fassadenbegrünung: Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Kletterrosen/Ramblerrosen (Rosa spec.), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Blauregen (Wisteria sinensis, Wisteria frutescens), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Wildreben (Vitis vinifera var. silvestris), Kletterhortensien (Hydrangea petiolaris).

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

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Nr. 1 gilt:

Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken

Maßnahmen: ...

Die Ausarbeitung der Festsetzung erfolgt nach Abstimmung mit den Gemeindewerken und Fachbehörden zur Offenlage.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Plangebiet zu beachten:

4.2 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF) - innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Nr. 2 gilt:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Entwicklung von Extensivgrünland (Regio-Saatgut) sowie Anpflanzung standortgerechter, heimischer Obstbäume als Hochstamm (Regionalsorten). Pflanzabstand ca. 10,0 m. Qualität: Stammumfang mindestens 10-12 cm in 1,0 m Höhe und Stammhöhe mindestens 1,8 m bis zum Kronenansatz. Entlang der südlichen Grenze der Fläche ist eine Reihe Kopfweiden zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

4.3 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF): Vor Beginn der Baufeldräumung sind an verbleibenden Gehölzen im Plangebiet oder im direkten Umfeld **drei Nistkästen für den Star** in mindestens 2,5 m Höhe sowie **drei Nistkästen oder Niströhren für den Steinkauz** in mindestens 3,0 m anzubringen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist dauerhaft sicherzustellen.

4.4 Zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung: Die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit vom 01.08. bis einschließlich 14.03. zulässig (außerhalb der Hauptbrutzeit geschützter Vogelarten).

4.5 Zeitlich eingeschränkte Entfernung von Gehölzen: Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden.
Eine alternative zeitliche Umsetzung ist in Ausnahmefällen möglich, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist einzuholen.

4.6 Maßnahmen vor Gebäudeabriss: Vor Beginn von Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude von einem Fachgutachter auf Fledermausquartiere abzusuchen.

Grundlage:
Büro Stelzig (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Postweg - Mitte" der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Soest. Januar 2022.

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

5.1 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke: Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens zweireihige, frei wachsende Baum-Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,0 m zwischen den Sträuchern. Einzelne oder gruppenweise Überhälter aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen sind anzulegen (mindestens ein Baum je laufende 15,0 m Heckenzug). Qualität: Laubbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1,0 m Höhe und Sträucher mit einer Größe von 50-80 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge für Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).

Artenvorschläge für Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus aucuparia).

5.2 Anpflanzung einer Strauchhecke: Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens zweireihige, frei wachsende Wildstrauchhecke mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,0 m zwischen den Sträuchern. Qualität: Sträucher mit einer Größe von 50-80 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge für Sträucher: Kratzbeere (Rubus caesius), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Salix caprea (Sal-Weide), Grau-Weide (Salix cinerea), Korb-Weide (Salix viminalis), Mandel-Weide (Salix triandra).

5.3 Anpflanzung einer Schnitthecke: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens einreihige, geschlossene Schnitthecke. Mindestens drei Pflanzen je laufender Meter, Mindesthöhe 1,2 m über Geländeniveau. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge: Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare).

5.4 Anpflanzung von Einzelbäumen: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von standortgerechten, heimischen Laubbäumen. Qualität: Laubbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1,0 m Höhe. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge: Säulenhainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur).

5.5 Begrünung der Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C.):
In den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind unzulässig.

5.6 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA6) ist pro Grundstück **je angefangene 250 m² Grundstücksfläche** ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. Ordnung (Hochstamm, mindestens 2-3 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25 cm) oder ein regionaltypischer Obstbaum (Hochstamm, 2-3 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge für Laubbäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Wolnussbaum (Juglans regia).

Artenvorschläge für Obstbäume: Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Süßkirsche (Prunus avium), Pflaume (Prunus domestica).

5.7 Dachbegrünung: Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie geneigte Dächer bis 20° sind mindestens zu 50 % der jeweiligen Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.
Von der Vorschrift ausgenommen sind Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

5.8 Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe: Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mindestens 20-25 cm in 1,0 m Höhe.
Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikationslinien und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

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

Die örtlichen Bauvorschriften werden zur Offenlage ausgearbeitet.

F. Hinweise

1. Artenschutz

Es wird empfohlen, **Fledermausquartiere** an den bestehenden und geplanten Gebäuden sowie im Waldbereich anzubringen. Anforderungen am Gebäude sind: Möglichkeit eines freien An- und Abflugs, hoher Anbringungsort, Ausrichtung nach Süden, Südosten oder Osten, keine direkte Bestrahlung in der der Nachtzeit. Zu beziehen von: Firma Schwegler, Hebegro GbR, Ehlert & Partner, Naturschutzbedarf Strobel.

Die **Beleuchtung von Gebäuden, Außenanlagen und Verkehrsflächen** sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege sowie die Tagzeit (06:00 - 22:00 Uhr) begrenzt werden. Für unvermeidbare Lichtquellen sind geringe Leuchtpunkthöhen und geschlossene Lampengehäuse zu verwenden sowie eine Ausrichtung von Lichtkegeln nach unten vorzunehmen. Als insektenund fledermausfreundliche Leuchtmittel gelten Lampen ohne UV-Strahlung und in einem engen Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm. Die Beleuchtungsstärke der Lichtquellen sollte weniger als 0,1 lx betragen. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natrium-Niederdruckdampflampen, Natrium-Hochdrucklampen („Gelblichtlampen") oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben in Farbtemperaturen zwischen 2.700 - 3.300 Kelvin. Der Einsatz von Dimmern und Bewegungsmeldern sollte geprüft werden.

Ergänzend wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 „Postweg - Mitte" (Büro Stelzig, Soest, Januar 2022) verwiesen.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

4. Bodendenkmale

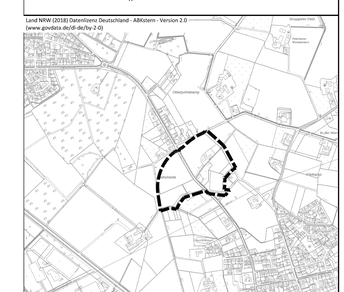
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Herzebrock-Clarholz, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgefordert. Herzebrock-Clarholz, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung etc. zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch: ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung etc. gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Herzebrock-Clarholz, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Herzebrock-Clarholz, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a(1) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Herzebrock-Clarholz, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Oelde, den .... Vermessungsbüro Wiemes

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 267

„POSTWEG - MITTE"



Gemarkung Herzebrock — Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 125 cm x 90 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Vorentwurf
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**Januar 2022** Gez.: Pr Bearb.: Di, Hü

Pr. 20220223_267-Vorentwurf