

Durchführungsvertrag

zwischen

der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, vertreten durch den Bürgermeister Jürgen Lohmann und den vertretungsberechtigten Beamten Karl-Hermann Schlepphorst, Am Rathaus 1, 33442 Herzebrock-Clarholz,

im Folgenden: Gemeinde,

und

der Peter Schlösser GmbH & Co KG, vertreten durch die Peter Schlösser GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Peter Schlösser, Schlösserweg 14, 33442 Herzebrock-Clarholz,

im Folgenden: Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger möchte auf dem früher gewerblich- industriell genutzten Schlösserareal eine Nachnutzung in Gestalt eines Nahversorgungszentrums realisieren. Die Nachnutzung deckt sich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, wie sie sich in ihrem aktualisierten Einzelhandelskonzept (Stand April 2013) und dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung der Änderung ausdrückt. Das Fachmarktzentrum besteht aus zwei großflächigen Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter und Discounter), einer kleinen Bäckerei und einem kleinflächigen Drogeriemarkt. Die Gemeinde stellt deshalb den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ (im Folgenden: B-Plan) auf. In dem gem. § 12 Abs. 1 BauGB notwendigen Durchführungsvertrag vereinbaren die Beteiligten Folgendes:

§ 1 – Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Nahversorgungszentrum Schlösserweg“, die innere und äußere Erschließung des Vorhabens sowie Folgemaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 – Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes **(Anlage 1)**
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) **(Anlage 2)**
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans /Stand Juli 2013 **(Anlage 3)**
- Der Lageplan „Maßnahmenübersicht“ der Röver Ingenieurgesellschaft vom 12.6.2013 **(Anlage 4)**
- Der Regelquerschnitt für die Aufweitung der Marienfelder Straße/L 806 **(Anlage 5)**
- Der Regelquerschnitt für die Neugestaltung des Schlösserweges/Geh- und Radweg **(Anlage 6)**
- Die Regelquerschnitte Schlösserweg/Wendeanlage und Wulfbreite/Wendeanlage **(Anlage 7)**
- Beschreibung der Leuchte „BEGA 9491“ **(Anlage 8)**
- Foto der Lärmschutzwand **(Anlage 9)**.

§ 3 – Beschreibung des Vorhabens

(1)

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Nahversorgungszentrums für den Einzelhandel.
Bestandteile sind

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 qm
- eine in den Lebensmittelvollsortimenter integrierte Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 100 qm
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.050 qm
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 qm
- eine Stellplatzanlage für ca. 120 PKW-Parkplätze, die im Wesentlichen zentral zwischen dem Lebensmitteleinzelhandel im nördlichen Teil des Vertragsgebietes und dem Drogeriemarkt im südlichen Teil des Vertragsgebietes sowie an der östlichen Grenze des Vertragsgebietes angeordnet ist
- eine Stellplatzanlage für 14 Mitarbeiterstellplätze nördlich des Schlösserweges inklusive eines abklappbaren Pollers

- den Um- und Ausbau des Schlösserweges als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Marienfelder Straße und dem Wendehammer
- dem Bau einer Wendeanlage an der Wulfbrede

Es handelt sich planungs- und genehmigungsrechtlich trotz verschiedener baulicher Anlagen um ein einziges Vorhaben, das nur als solches und nur vom Vorhabenträger baurechtlich zur Genehmigung gestellt werden kann.

(2)

Verkaufsfläche im Sinne des B-Planes und dieses Durchführungsvertrages ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

(3)

Die in Absatz 1 genannten Bezeichnungen beziehen sich auf die jeweiligen Kernsortimente. Daneben dürfen auf bis zu 20 % der Verkaufsfläche Randsortimente angeboten werden. Randsortimente sind solche Warengruppen, die einem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

§ 4 – Durchführungsverpflichtung

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages entsprechend der folgenden Zeitkette:

- zur Stellung eines bescheidungs-fähigen Bauantrages binnen dreier Monate nach Inkrafttreten des B-Planes
- zum Baubeginn binnen dreier Monate nach Bekanntgabe einer vollziehbaren, im Wesentlichen antragsgemäßen Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung; der

Begriff des Baubeginns entspricht dem Begriff des Baubeginns in § 75 BauO NRW in der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geltenden Fassung

- zur Fertigstellung des Vorhabens binnen 18 Monaten nach Baubeginn; die Fertigstellung liegt vor, wenn die Schlussabnahme durch den Kreis Gütersloh erfolgt ist oder in einem entsprechenden Prüfprotokoll bestätigt wird, dass keine wesentlichen Mängel vorliegen
- zur genehmigten Nutzungsaufnahme (Eröffnung) innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung.

(2)

Der Fristablauf wird gehemmt, wenn ein Rechtsbehelf gegen den B-Plan oder eine vorhabenbezogene Bau- bzw. Teilbaugenehmigung Erfolg hat. Allein die Einlegung eines Rechtsbehelfes hemmt den Ablauf der Frist nicht.

§ 5 – Weitere Anforderungen an das Vorhaben und seine Nutzung

(1)

Die Begrünung der Flächen innerhalb des Vertragsgebietes entspricht den Vorgaben des B-Planes und den Freiflächendarstellungen im VEP (**Anlage 2**). Die vorhandene Trafostation ist mit einer Hainbuchenhecke abzupflanzen. Die Pflege der gesamten Grünanlage entsprechend dem VEP entlang der Beelener Straße/Marienfelder Straße obliegt dauerhaft dem Vorhabenträger.

(2)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur an den Gebäudefassaden zulässig. Die Werbung entspricht nach Art und Umfang den Ansichtszeichnungen im VEP (**Anlage 2**). Hinweise auf das Nahversorgungszentrum und seinen Besatz, die ausschließlich der Orientierung dienen, bleiben hiervon unberührt.

(3)

Die Parkplatzgestaltung ist einvernehmlich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzustimmen. Dabei ist zwischen den Stellplätzen und dem fußläufigen Bereich eine optische Unterscheidung durch die Farbgebung der Materialien vorzunehmen. Die Materialien werden der Gemeinde vor Baubeginn zur Bemusterung und Abstimmung vorgelegt. Die Gemeinde teilt binnen zweier Wochen nach Vorlage der Muster mit, ob sie mit dem Vorschlag des Vorhabenträgers einverstanden ist.

(4)

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist bereits zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmt. Beim Bau verwendet wird graurotes Verblendmauerwerk (Verblender der Firma Hagemeister, Bezeichnung „Gütersloher“). Im Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters sowie im oberen Fassadenabschluss des Lebensmitteldiscounters werden Platten der Firma Fundermax verwendet, und zwar im Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters das Produkt Max Exterior 0601 (Sonnenbirne) und im Bereich des Lebensmitteldiscounters Typ 0075/mittelgrau.

(5)

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten, die im B-Plan räumlich festgelegt sind. Die Einzelheiten hierzu einschließlich der auf dem Vorhabengrundstück anzubringenden Beschilderungen ergeben sich aus der Maßnahmenübersicht (**Anlage 4, dort 5a und 5b**). Der Vorhabenträger wird durch eine entsprechende Beschilderung dafür Sorge tragen, dass auch für den inneren Erschließungsverkehr die Vorgaben der StVO Anwendung finden. Um eine Nutzung des Parkplatzes durch Pkw und Lkw während der Nachtzeit auszuschließen, werden die Ein- und Ausfahrten mit versenkbaren Pollern in ausreichender Stückzahl ausgestattet.

(6)

Außerhalb des Vertragsgebietes werden im Kreuzungsbereich der von-Steinfurt-Straße und der Wulfbrede sowie im Einmündungsbereich des Schlösserweges zur Kirchstraße verkehrlenkende Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sind in der

Maßnahmenübersicht (**Anlage 4, dort 6 a, 6 b und 6c**) dargestellt; sie sind mit der Gemeinde und dem Kreis Gütersloh abgestimmt und werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten für die erstmalige Beschilderung trägt der Vorhabenträger.

(7)

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses wird auf der Marienfelder Straße für die von dieser Straße auf das Vorhabengrundstück links abbiegenden Verkehre ein Aufstellbereich angelegt. Einzelheiten ergeben sich aus der Maßnahmenübersicht (**Anlage 4**) in Verbindung mit dem Regelquerschnitt (**Anlage 5**). Die Maßnahme erfolgt auf Grund einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Straßen NRW und der Gemeinde. Darin wird die Gemeinde zur Kostentragung für die Maßnahme verpflichtet. Der Vorhabenträger übernimmt hierfür die Kostenlast und stellt die Gemeinde gegenüber Straßen NRW frei. Den Parteien sind die dadurch anfallenden Kosten ungefähr bekannt.

(8)

In Höhe des Grundstücks Schlösserweg 5 wird eine Wendeanlage für PKW errichtet, die den PKW-Verkehr aus nordöstlicher Richtung begrenzt. Der sich anschließende Teil des Schlösserweges in Richtung Marienfelder Straße wird verlegt und neu gestaltet. Dieser Teil dient ausschließlich dem Geh- und Radverkehr und soll entsprechend beschränkt straßenrechtlich gewidmet werden. Wendeanlage (1) und Geh-/Radweg (2) erhalten eine Beleuchtung mit dem Lampentyp BEGA 9491 (Anlage 8). In der derzeit noch vorhandenen Trasse werden eine Peitschenleuchte und der dort befindliche Mischwasserkanal zurückgebaut, die Versorgungsleitungen werden in Absprache mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen in die neue Trasse verlegt. In die Anschlussbereiche des Geh- und Radweges zur Marienfelder Straße und zum befahrbaren Teil des Schlösserweges werden feststehende Poller eingebaut. Ebenso erhält der hier befindliche Fuß-/Radwegzugang zum Parkplatz des Nahversorgungszentrums feststehende Poller. Einzelheiten ergeben sich aus dem VEP, der Maßnahmenübersicht (**Anlage 4**) in Verbindung mit dem Regelquerschnitt (**Anlage 6**) und dem Regelquerschnitt für die Wendeanlage Schlösserweg (**Anlage 7**). Die Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten durchgeführt. Nach erfolgter Abnahme durch die Gemeinde gehen die bis dahin beim Vorhabenträger befindliche Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde über.

(9)

Um Durchfahrtsverkehr vom Schlösserweg zur Wulfbrede und umgekehrt zu verhindern, wird die Straße Wulfbrede mit einem umklappbaren Poller und einem Beet versehen. (s. Maßnahmenübersicht/**Anlage 4** und Regelquerschnitt für die Wendeanlage Wulfbrede/**Anlage 7**). Die Durchfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Abfallbeseitigung und für die Feuerwehr bleibt gewährleistet. Auch diese Maßnahme wird durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten durchgeführt. Nach erfolgter Abnahme durch die Gemeinde gehen die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht für die neue Wendeanlage auf die Gemeinde über.

(10)

Der Vorhabenträger errichtet zwischen dem Schlösserweg und dem Spielplatz an der Wulfbrede eine Stellplatzanlage, deren Nutzung allein den Mitarbeitern der Nahversorgungsbetriebe im Vertragsgebiet vorbehalten bleibt. Die Stellplatzanlage wird mit einem umklappbaren Poller versehen. Der Vorhabenträger stellt durch eine entsprechende Beschilderung und organisatorische Maßnahmen sicher, dass allgemeiner Kundenverkehr auf dem Mitarbeiterparkplatz nicht stattfindet. Er gibt insbesondere diese Verpflichtung an die Marktbetreiber vertraglich weiter.

(11)

Es ist möglich, dass der Betrieb des Nahversorgungszentrums verkehrstechnische Folgen auf der Kirchstraße nach sich zieht, die den Rückbau der zurzeit vorhandenen Fahrbahnverengungen in den Einmündungsbereichen Holzhofstraße und Marienfelder Straße erfordert. Derzeit ist eine Bestandsaufnahme zwischen den Verkehrsknotenpunkten Marienfelder Straße/Kirchstraße und Kirchstraße/Holzhofstraße beauftragt. Sollte diese Bestandsaufnahme zur Feststellung eines ausreichenden Verkehrsflusses gelangen, wird ein Jahr nach Eröffnung des Nahversorgungszentrums eine erneute Untersuchung im Sinne eines Monitoring beauftragt. Legt das Monitoring nach Einschätzung des Kreises Gütersloh den Schluss nahe, dass sich durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums die Verkehrsverhältnisse so verschlechtern haben, dass ein Rückbau erforderlich ist, wird der

Rückbau von der Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen. Die Kosten der Bestandsaufnahme und des Monitoring trägt der Vorhabenträger.

(12)

Der im Eigentum der Volksbank stehende Verbindungsweg zwischen der Holzhofstraße und dem Vorhabengrundstück wird mit Einverständnis der Volksbank als öffentliche Straße mit beschränktem Zweck gewidmet. Zulässig ist der Anliegerverkehr der durch den Verbindungsweg erschlossenen Grundstücke sowie Geh- und Radverkehr. Um zu verhindern, dass auf diesem Weg Fahrzeuge auf das Vorhabengrundstück gelangen, wird der Vorhabenträger an seiner Grundstücksgrenze einen feststehenden Poller errichten. Er wird außerdem an den im Maßnahmenübersichtsplan dargestellten Standorten zwei Lampen für die Straßenbeleuchtung errichten; es handelt sich um den Leuchtentyp BEGA 9491 (**Anlage 8**). Der Vorhabenträger gewährleistet eine verkehrssichere Nutzung der Stellplatzanlage und der sonstigen Freifläche im Bereich vor den Lebensmitteleinzelhändlern für Fußgänger und Radfahrer; damit soll eine Wegeverbindung von der Holzhofstraße in den Wohnbereich am Schlösserweg/der Wulfbrede gewährleistet werden. Der Vorhabenträger wird mindestens eine nutzerabhängige Beleuchtung gewährleisten (Schaltung über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder oder dauerhafter Betrieb). Er wird sich insoweit unter Beachtung möglicher behördlicher Vorgaben mit der Gemeinde abstimmen.

(13)

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes ist das Schalltechnische Gutachten der AKUS-GmbH, Stand 19.3.2013 mit ergänzender E-Mail vom 22.3.2013, (Lärmgutachten) eingeholt worden. Das Lärmgutachten ist dem Vorhabenträger bekannt. Es geht von bestimmten technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen aus, deren Einhaltung auf den Ebenen des B-Planes, dieses Durchführungsvertrages und der Baugenehmigung sichergestellt werden müssen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit. Er wird Rechtsmittel gegen die Teile der Baugenehmigung nicht einlegen, die dem Lärmgutachten entsprechen und seine Rahmenbedingungen sicherstellen sollen. Soweit erforderlich wird der Vorhabenträger diese Verpflichtungen vertraglich mit einer erneuten Weitergabeverpflichtung an die Marktbetreiber weitergeben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere

- die Marktöffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr und 21.30 Uhr zu beschränken
- die Warenanlieferung so zu gestalten, dass maximal pro Tag folgende Anlieferungen erfolgen:
Lebensmittelvollsortimenter (aktuell REWE):
06:00 bis 07:00 Uhr: 2 Anlieferungen, 07:00 bis 20:00 Uhr: 4 Anlieferungen.
Lebensmitteldiscounter (aktuell Aldi):
06:00 bis 07:00 Uhr: 1 Anlieferung, 07:00 bis 20:00 Uhr: 4 Anlieferungen.
Drogeriemarkt (aktuell DM): 07:00 bis 20:00 Uhr: 1 Anlieferung.
Backshop: 06:00 bis 07:00 Uhr: 1 Anlieferung, 07:00 bis 20:00 Uhr: 1 Anlieferung.
Nachtanlieferungen finden nicht statt. Die Möglichkeit einer beschränkten Zulassung nach Maßgabe von Nr. 7.1 und 7.2 TA-Lärm (Notsituationen und seltene Ereignisse) bleibt hiervon unberührt
- die Warenanlieferung des Lebensmittelvollsortimenters vollständig einzuhausen und die Entladung ausschließlich bei geschlossenem Tor vorzunehmen; die Einhausung muss bezüglich der Einfügdämmmaße der Wände und des Daches sowie der Innenflächen der Außenbauteile den vom Gutachter vorgegebenen Qualitätsanforderungen genügen
- Sammelstellen für Einkaufswagen bei den Lebensmittelmärkten ausschließlich in deren Eingangsbereichen einzurichten und nicht in die Stellplatzanlage zu integrieren
- eine Parkplatznutzung während der Nachtzeit durch geeignete technische Maßnahmen auszuschließen
- die Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren, die Stellplatzfläche mit ungefastem Pflaster zu gestalten und gummibereifte Einkaufswagen.
- eine Lärmschutzwand mit einem entsprechenden Wirkungsgrad in einer Höhe von 2 m und einer Länge von ca. 30 m entsprechend der textlichen Festsetzung 4.1 des B-Planes und des VEP entlang der nördlichen Grenze des neuen Schlösserweges (Geh-/Radweg) zu errichten. Die anthrazitfarbene Lärmschutzwand wird aus Lärmschutzelementen aus Liadur-Beton der Firma Eudur-Bau GmbH & Co KG aus Herzebrock-Clarholz errichtet. Die Ansicht ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Foto (**Anlage 9**).

Dem Vorhabenträger bleibt es unbenommen, bei einer Änderung der technischen oder organisatorischen Rahmenbedingungen durch ein neues Lärmgutachten gegenüber der Gemeinde nachzuweisen, dass auch eine geänderte Betriebsweise denselben immissionsschutzrechtlichen Standard wie im Lärmgutachten gewährleistet.

(14)

Wegen der auftretenden Lichtimmissionen hat die AKUS GmbH unter dem 7.3.2013 eine (hinsichtlich der Lichtimmissionen ergänzende) Stellungnahme abgegeben. Danach ist die in Absatz 13 erwähnte Lärmschutzwand in lichtundurchlässiger und blickdichter Weise auszuführen. In ebensolcher Weise ist der Vorhabenträger zur Errichtung einer lichtundurchlässigen und blickdichten, 1,2 m hohen Wand an der südöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks und entlang der Ostseite der Mitarbeiterstellplätze verpflichtet. Diese Wand dient dem Schutz vor Lichtimmissionen und nicht dem Lärmschutz. Die Gemeinde stellt es dem Vorhabenträger frei, über das gesetzlich notwendige Maß hinaus auf Grund einer zivilrechtlichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des südöstlich an die Stellplatzanlage angrenzenden Grundstücks (Lenert) dessen Schutz vor Lärm- und Lichtimmissionen durch eine höhere Wand zu verbessern, die den Qualitätsanforderungen an den Lärmschutz der in Absatz 13 beschriebenen Lärmschutzwand entspricht. Ist diese Wand nicht höher als 2 m und verzichtet der Grundstücksnachbar in der Vereinbarung mit dem Vorhabenträger auf Rechtsbehelfe gegen den B-Plan, so stellt die Gemeinde ihr Einvernehmen für eine Befreiung gem. §§ 31 Abs. 2, 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht.

(15)

Soweit der Vorhabenträger zur Durchführung dieses Vertrages Anlagen und Einrichtungen im öffentlichen Raum erstellen und diesen in Anspruch nehmen muss, stellt die Gemeinde die benötigten Flächen für die notwendige Dauer der Arbeiten zur Verfügung, ohne hierfür ein zivilrechtliches Nutzungsentgelt zu verlangen; die Erhebung der satzungsgemäß entstehenden Sondernutzungsgebühr bleibt gem. § 6 des Vertrages unberührt. Nach Abschluss der Arbeiten sind diese von der Gemeinde abzunehmen; das gilt insbesondere für die neu zu errichtenden Wendeanlagen, den neu gestalteten Teil des Schlösserweges und den Verbindungsweg zwischen Holzhofstraße und dem Vorhabengrundstück. Eine

gesonderte Abnahme in sich abgeschlossener Bereiche ist möglich. Der Vorhabenträger hat die Abnahme schriftlich zu beantragen. Ein Abnahmetermin wird sodann binnen zweier Wochen nach Antragseingang festgesetzt. Die Abnahme wird in Form einer Begehung durchgeführt. Über das Ergebnis der Abnahme ist in gemeinsamer Verhandlung eine Niederschrift aufzunehmen. Werden wesentliche Mängel festgestellt, kann die Gemeinde die Abnahme verweigern. Bei dieser gemeindlichen Abnahme handelt es sich nicht um die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme. Diese wird gesondert vom Kreis Gütersloh nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Vor Beginn der vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen im öffentlichen Raum wird der Vorhabenträger den Ablauf, die Baustellendurchführung und gegebenenfalls die Fahrtrouten für den Baustellenverkehr festlegen. Dieser Vertrag ersetzt nicht gesetzlich notwendige Sondernutzungserlaubnisse; diese müssen gesondert vor Beginn der Sondernutzung eingeholt werden.

Die Gemeinde oder ein von ihr Beauftragter ist berechtigt, die Ausführung der Arbeiten jederzeit zu prüfen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, festgestellte Mängel umgehend zu beseitigen.

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen und die Leistungen der bauausführenden Unternehmen und anderer Erfüllungsgehilfen zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Die Ausbau- und Anpassungsmaßnahmen muss der Vorhabenträger bis zur Nutzungsaufnahme (Eröffnung des Nahversorgungszentrums) abgeschlossen haben; die Abnahme durch die Gemeinde muss stattgefunden haben.

Mit der Abnahme der Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Gemeinde gehen die Gefahrtragung und die Verkehrssicherungspflicht auf diese über.

§ 6 – Beiträge und Gebühren

Das Vorhaben ist voll erschlossen. Wenn und soweit der Vorhabenträger die in diesem Vertrag, dem B-Plan und der Baugenehmigung vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum durchführt, werden daneben Beiträge nicht erhoben. Die für einzelne Amtshandlungen im Satzungsrecht der Gemeinde vorgesehenen Gebühren bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für Sondernutzungsgebühren.

§ 7 – Vertragliche Kostenübernahmen

Soweit der Vorhabenträger die Gemeinde von Kostenforderungen Dritter (Straßen NRW, Kreis Gütersloh) freizustellen hat, prüft die Gemeinde die Notwendigkeit der ihr in Rechnung gestellten Kosten und leitet die Kostenrechnung des Dritten unverzüglich an den Vorhabenträger zur Prüfung und Begleichung weiter. Der Vorhabenträger leistet die Zahlung zum Fälligkeitszeitpunkt, so dass eine Vorfinanzierung durch die Gemeinde nicht erforderlich wird.

Halten Gemeinde und Vorhabenträger die Kostenforderung eines Dritten ganz oder teilweise für unberechtigt und wird die Gemeinde deshalb von dem Dritten im Außenverhältnis in Anspruch genommen, so übernimmt der Vorhabenträger die eventuell bei der Gemeinde anfallenden Kosten für Gerichtsverfahren.

Hält die Gemeinde die Kostenforderung eines Dritten für berechtigt, der Vorhabenträger sie hingegen für ganz oder teilweise unberechtigt, so kann die Gemeinde die Forderung aus Bürgschaftsmitteln begleichen; diese Möglichkeit ist abweichend von § 9 nicht an die Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers geknüpft. Die Berechtigung der Forderung wird dann im Verhältnis zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geklärt.

§ 8 – Wechsel des Vorhabenträgers

(1)

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vorgesehenen Sicherheiten

beizubringen. Die Gemeinde wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungsbedürfnis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2)

Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3)

Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 9 – Sicherheitsleistungen

(1)

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, welche den öffentlichen Verkehrsraum betreffen, leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Gesamthöhe von 130.000,00 Euro durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der *Name der Bank* (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Höhe setzt sich aus den folgenden Teilsicherheitsleistungen zusammen:

| | |
|---|-------|
| Rückbau Schlösserweg alt (Teilstück) incl. Mischwasserkanal | 8000 |
| Schlösserweg neu (Fuß-/Radweg) | 19000 |
| Schlösserweg /Wendeanlage | 20000 |
| Wulfbrede/Wendeanlage | 6000 |
| Bestandsaufnahme/Monitoring Kirchstraße | 2000 |
| Rückbau 4 Fahrbahnverengungen Kirchstraße | 12000 |
| Gestaltung Grünfläche vor gepl. dm | 2000 |
| Notwendige Beschilderung/Verkehrszeichen | 1300 |
| Aufweitung Marienfelder Straße (incl. Ablösebetrag Straßen NRW) | 50000 |
| Beleuchtung (Abrüstung 1 Lampe, Aufstellung 5 Fußwegleuchten) | 8300 |

Beträge in €/brutto

Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Der Baufortschritt in diesem Sinne wird insbesondere durch den Abschluss der jeweiligen Maßnahme im öffentlichen Raum bestimmt, die oben dargestellt ist und die zur Gesamthöhe beiträgt. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt die Freigabe höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2)

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen, noch ausstehende Aufträge zu vergeben und die Forderungen ebenfalls aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu befriedigen.

(3)

Nach Abnahme der Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Kosten der Gesamtmaßnahmen vorzulegen. Nach Eingang wird die Vertragserfüllungsbürgschaft zurückgegeben.

§ 10 – Vertragsstrafen

Bei Nichteinhaltung der sich aus § 4 dieses Vertrages ergebenden Verpflichtungen sind vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafen verwirkt:

- ein bescheidungsfähiger Bauantrag wird nicht fristgerecht gestellt – 10.000 Euro; ist der Bauantrag binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten des B-Planes noch nicht gestellt – weitere 25.000 Euro; ist der Bauantrag binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des B-Planes nicht gestellt – weitere 50.000 Euro
- mit dem Bau wird nicht fristgerecht begonnen – 10.000 Euro; ist mit dem Bau binnen sechs Monaten nach Bekanntgabe einer vollziehbaren Bau- oder Teilbaugenehmigung noch nicht begonnen worden – weitere 20.000 Euro; ist mit dem Bau binnen eines Jahres nach Bekanntgabe einer vollziehbaren

Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung noch nicht begonnen – weitere 50.000 Euro

- wird das Vorhaben nicht fristgerecht fertig gestellt – 20.000 Euro; ist es zwei Jahre nach Baubeginn nicht fertig gestellt – weitere 30.000 Euro; ist es nach drei Jahren noch nicht fertig gestellt – weitere 50.000 Euro
- wird die Nutzung nicht fristgerecht aufgenommen 10.000 Euro; für jeden weiteren Monat der Nichtaufnahme der Nutzung 5.000 Euro.

Bei der Fristberechnung sind Zeiten der Hemmnis nach § 4 Abs. 2 zu berücksichtigen. Die Verwirkung der Vertragsstrafe setzt seitens des Vorhabenträgers schuldhaftes Verhalten (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) voraus. Schuldhaftes Verhalten der Mieter, welches zur Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtungen durch den Vorhabenträger führt, muss sich der Vorhabenträger zurechnen lassen.

§ 11 – Haftungsausschluss

(1)

Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB. Die Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Aufstellung des B-Planes getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(2)

Sollte ein Gericht unmittelbar in einem Normenkontrollverfahren oder mittelbar in einem anderen Gerichtsverfahren die Unwirksamkeit des B-Planes feststellen, können Ansprüche gegen die Gemeinde gleich aus welchem Rechtsgrund nicht geltend gemacht werden. Das gilt auch, wenn der B-Plan gem. § 12 Abs. 6 BauGB wegen Verstoßes gegen die Durchführungsverpflichtung aufgehoben wird.

(3)

Der Haftungsausschluss gilt nicht für Ansprüche, die auf einem vorsätzlichen Verhalten der Gemeinde beruhen.

§ 12 – Vertragsänderungen, Nebenabreden, Unwirksamkeit

(1)

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden gibt es nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Vorhabenträger und Gemeinde erhalten je eine Ausfertigung. Gegen die Weiterleitung des Vertrages an betroffene Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts bestehen keine Bedenken (z.B. Straßen NRW, Kreis Gütersloh).

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13 – Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der B-Plan in Kraft tritt oder wenn auf der Grundlage seiner Aufstellung eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für den Vorhabenträger:

Herzebrock-Clarholz, den

.....
Peter Schlösser
Geschäftsführer

Für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz:

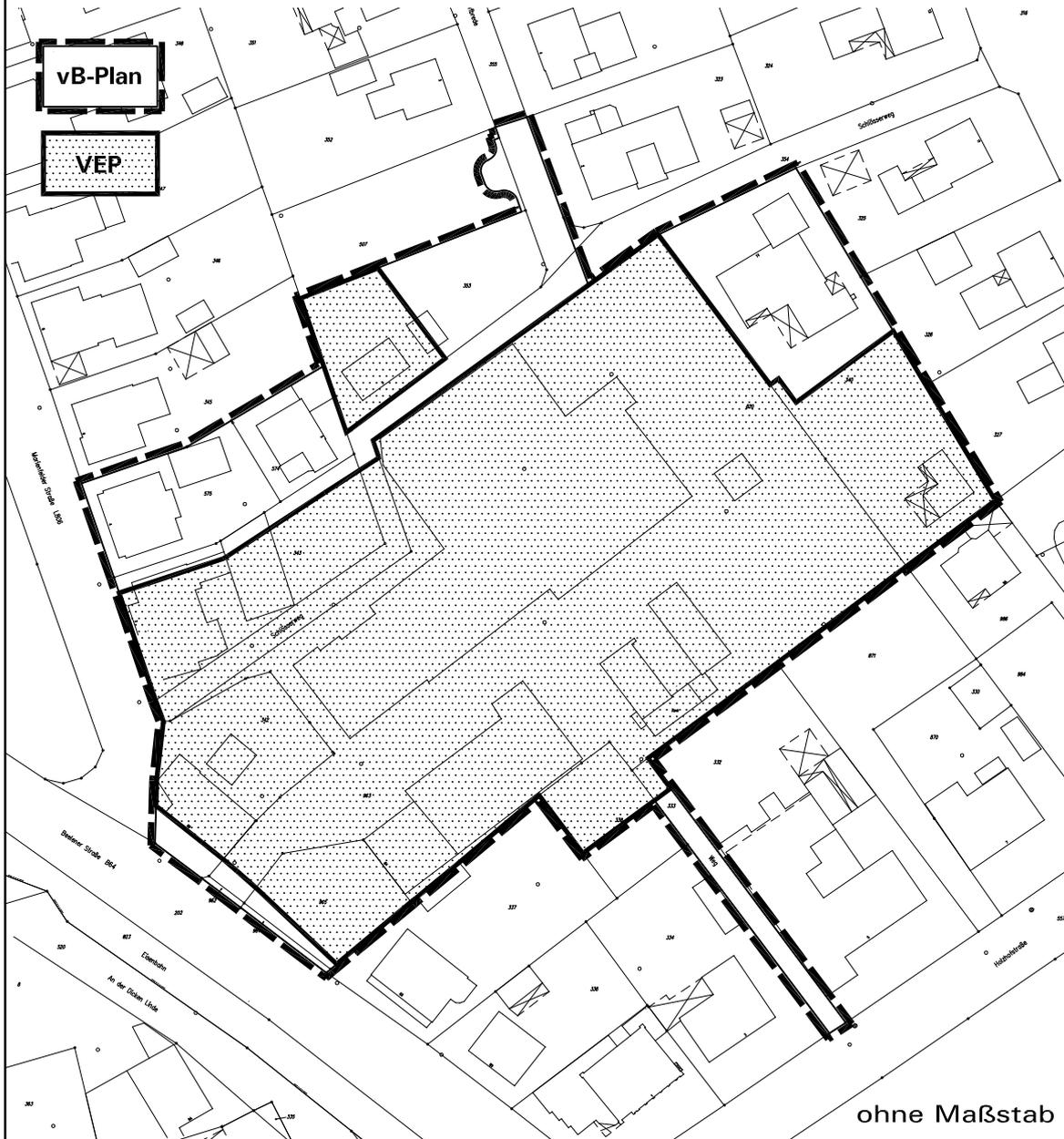
Herzebrock-Clarholz, den

.....
Lohmann
Bürgermeister

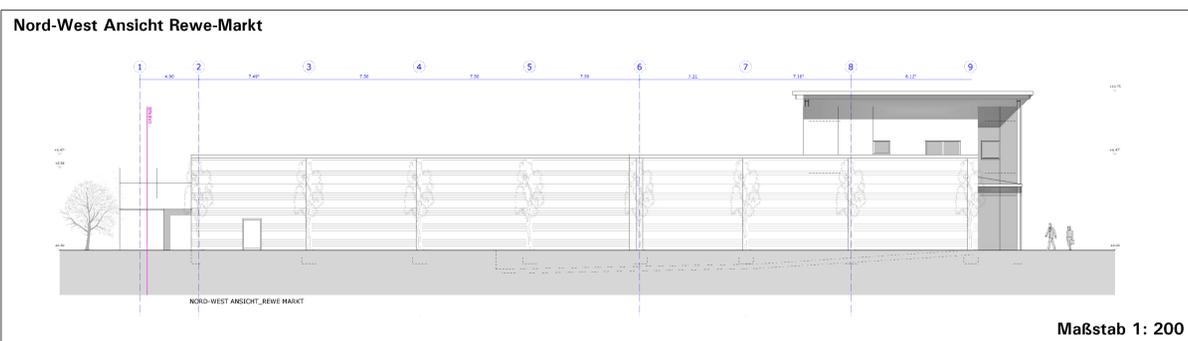
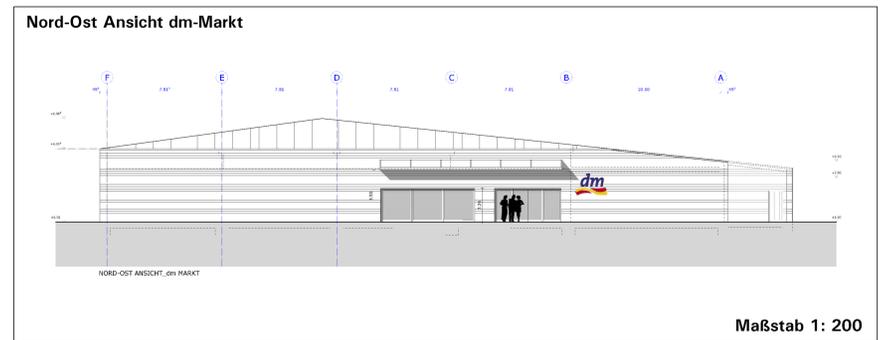
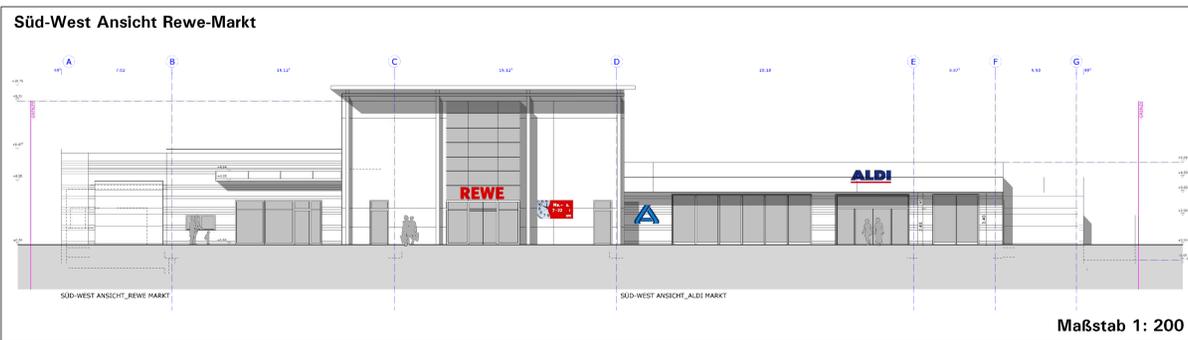
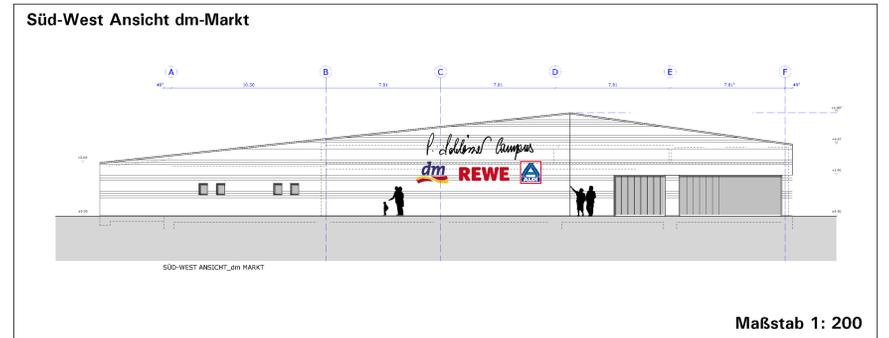
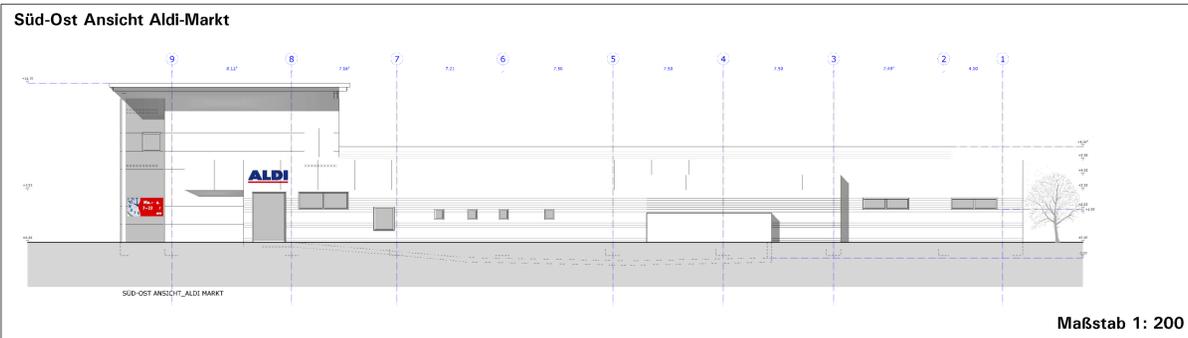
.....
Schlepphorst
vertretungsberechtigter Beamter

**Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Anlage 1



Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 260 "Schlösserweg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Anlage 2

**GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:
VORHA Ben BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 260
„SCHLÖSSERWEG“
MIT VORHA Ben- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Hier: Vorhaben- und Erschließungsplan

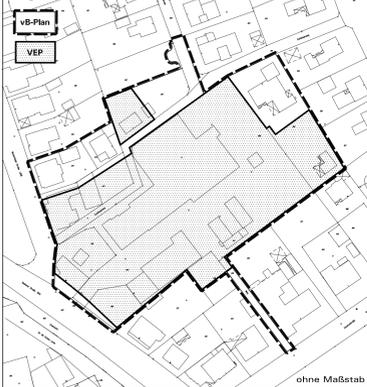
Gemarkung Clarholz
Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m
Planformat: 78 cm x 90 cm
Nord

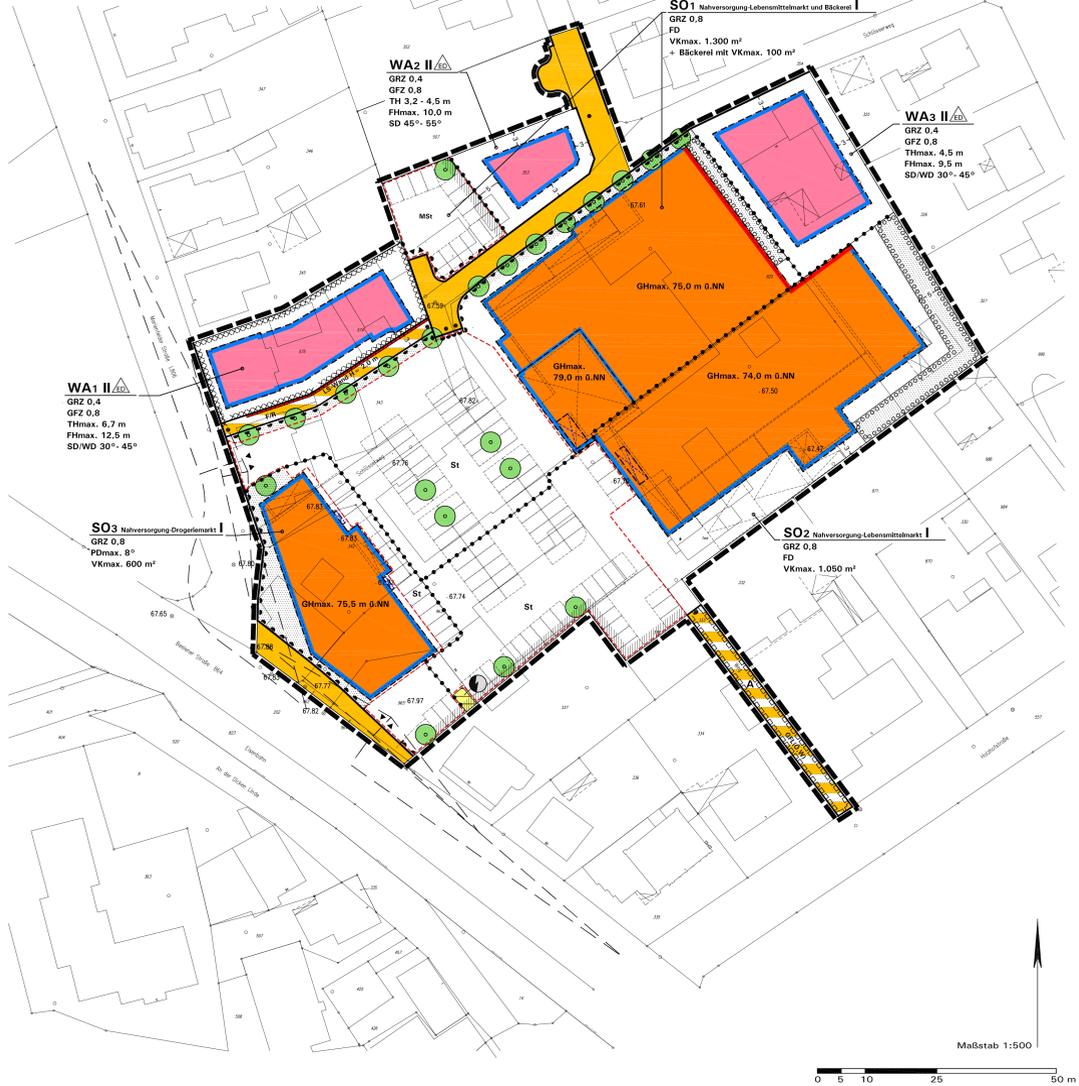
| | | |
|--|--|--|
| Vorhaben Träger: | Peter Schlösser GmbH & Co.KG Schlösserweg 14, 33442 Herzebrock-Clarholz | Juli 2013 |
| Projektplanung: | GJL Architekten BDA Isselhorster Straße 214, 33335 Gütersloh | |
| Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schroeten, Berliner Straße 38 33378 Rheda-Wiedenbrück | | Gez.: Pr Bearb.: Sc, Di |

Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 260 "Schlosserweg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan



ohne Maßstab



Maßstab 1:500

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), (4) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(1), (4) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(2) BauGB | Planunterlagen |
|---|--|---|---|---|--|
| Der Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. | Nach öffentlicher Beteiligung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... bei der öffentlichen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB beteiligt und zur Auslegung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der AUV nach § 2(4) BauGB aufgefordert. | Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und bestimmt mit Beschlussfassung vom ... durch ... | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am ... mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und bestimmt mit Beschlussfassung vom ... durch ... | Der Beschluss über die Bekanntmachung ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. | Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im ... (bzgl. Bauplanung) ... (bzgl. Flurstücksrecht) ... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand ihrer DVG-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. |
| Herzebrock-Clarholz, den ... im Auftrag des Rats der Gemeinde | Herzebrock-Clarholz, den ... | Herzebrock-Clarholz, den ... | Herzebrock-Clarholz, den ... | Herzebrock-Clarholz, den ... | Güterhof, den ... Vermessungsbüro Vormweg |
| Bürgermeister | Bürgermeister | Bürgermeister | Bürgermeister | Bürgermeister | |
| Ratsmitglied | | Bürgermeister | | Bürgermeister | |

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
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) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (Bauo NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2014 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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

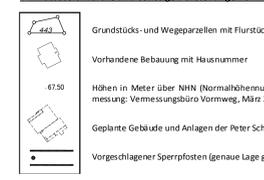
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1a (§ 4 BauNVO)** [Teilflächen nach Nutzungszugängen geteilt], siehe textliche Festsetzung E.1.1
 - 1.2 Sondergebiet SO1 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Bäckerei (§ 11 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung E.1.2 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
 - Maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts gemäß Pläneintrag, hier 1.300 m²
 - Maximal zulässige Verkaufsfläche der Bäckerei gemäß Pläneintrag, hier 100 m²
 - 1.3 Sondergebiet SO2 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung E.1.3 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
 - Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Pläneintrag, hier 1.050 m²
 - 1.4 Sondergebiet SO3 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Drogeriemarkt (§ 11 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung E.1.4 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
 - Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Pläneintrag, hier 600 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 10 BauNVO)**, Höchstmaß, hier z.B. 0,8, siehe textliche Festsetzung E.2.3
 - 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 0,8
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (§ 9 16 Nr. 1 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung E.2.2:
 - Gesamthöhe (= Oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut), Höchstmaß, hier z.B. 7,0 m ü. NNH
 - 2.5 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 9 16, 18 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung E.2.1:
 - Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z.B. 12,50 m
 - Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier z.B. 6,70 m
 - Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 3,20 m - 4,50 m
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**:
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**:
 - durch Baugruben und Baulinien ungenutzter Bereich;
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) für Sammelstellen für Einkaufswagen**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.1
 - 3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.2
- Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 Fläche für Stellplatzanlagen**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.3
 - 4.2 Fläche für Stellplatzanlagen für Mitarbeiter**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.3
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie**
 - 5.2 Straßenverkehrsflächen**
 - 5.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**: Fuß- und Radweg, öffentlich
 - 5.4 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**: Anliegerweg, privat
 - 5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**:
 - Ein- und Ausfahrt
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - 6.1 Lärmschutzwand**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.4.1
 - 6.2 Lichtundurchlässige Wand**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.4.2
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - 7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.5.1
 - 7.2 Anpflanzung einer Strauchhecke**, siehe textliche Festsetzung Nr. E.5.2
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 8.1 Scheitelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständige Freizuhalten.
 - 8.2 Fläche für Geh- und Radfahrrecht** zugunsten der Öffentlichkeit und Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
 - 8.3 Fläche für Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**
 - 8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
 - 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße**
 - 8.6 Maßangaben in Meter**, z.B. 3,0 m

C. Kennzeichnungen gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB

Durch Gewerbelärmwirkungen belästigte Flächen und Vorbelastung durch Verkehrslärm
Nach dem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 Schlosserweg der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 19.03.2013 (AKUS GmbH, Bielefeld) ergeben sich in den gekennzeichneten Flächen zur Tagzeit (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) folgende Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete:
- Flurstück 575: Überschreitung um bis zu 2 dB(A) im 2. OG
- Flurstück 574: Überschreitung um bis zu 3 dB(A) im 1. OG

Das Flurstück 575 ist zudem durch vom Kfz-Verkehr auf der Marienfelder Straße (L 806) und der Beeler Straße (B 64) sowie durch vom Schienenverkehr auf der parallel zur B 64 verlaufenden Bahnstrecke Münster-Bielefeld ausgehende Lärmemissionen im Bereich des schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 Schlosserweg der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 19.03.2013 (AKUS GmbH, Bielefeld) betroffen. Die Verkehrslärmemissionen überschreiten im straßenbegrenzten Bereich die ORW der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Tagzeit sowie in der Nachtzeit (55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrsäm) ausgehend von der rückwärtigen Grundstücksgrenze, auf dem eine Einhaltung des ORW am Tag prognostiziert ist. Auch die ORW für Mischgebiete werden strassenbegleitend bis in die Gebäudenähebereiche i.W. tags und nachts überschritten (60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrsäm). Zudem werden an den Gebäudeseiten die schalltechnischen Immissionsrichtwerte der 16. BimSch für Mischgebiete überschritten (64 dB(A)/54 dB(A) tags/nachts). Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 und auf das schalltechnische Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Janitor/Marienfelder Straße“ der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 17.10.2012 wird verwiesen.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 1.1.1** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- Sondergebiet SO1 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Bäckerei (§ 11 BauNVO)**
 - 1.2.1** Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m² und einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 100 m².
 - 1.2.2** Das zulässige Hauptortiment des Lebensmittelmarkts und der Bäckerei umfasst die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Liste der zentralrelevanten Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentralrelevant) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz unter G. 1.
 - 1.2.3** Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts und der Bäckerei sind auf 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt.
 - 1.2.4** Lieferfertigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.
- Sondergebiet SO2 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)**
 - 1.3.1** Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.050 m².
 - 1.3.2** Das zulässige Hauptortiment des Drogeriemarkts umfasst die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Liste der zentralrelevanten Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentralrelevant) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz unter G. 1.
 - 1.3.3** Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts sind auf 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt.
 - 1.3.4** Lieferfertigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.
- Sondergebiet SO3 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Drogeriemarkt (§ 11 BauNVO)**
 - 1.4.1** Das Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung eines Drogeriemarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 600 m².
 - 1.4.2** Das zulässige Hauptortiment des Drogeriemarkts umfasst die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Liste der zentralrelevanten Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentralrelevant) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz unter G. 1.
 - 1.4.3** Die Öffnungszeiten des Drogeriemarkts sind auf 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt.
 - 1.4.4** Lieferfertigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.

F. Ortliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 1. Sammelstellen für Einkaufswagen** sind außerhalb baulicher Anlagen nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen für Sammelstellen für Einkaufswagen zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB**: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 2(2), 14(1) i.V.m. § 2(3) BauNVO in den durch Punktzähler gekennzeichneten Gebieten zulässig. Hieraus ausgenommen sind Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäß § 86 BauO.
- Stellplatzanlagen** sind in den Sondergebieten SO1 a nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen und überbaubare Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 2(3) i.V.m. § 2(3) BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie wahren, die nach § 9(1)25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrenzung dauerhaft zu bepflanzen ist.

G. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- 1.1 Errichtung einer geschlossenen, lichtundurchlässigen, blickdichten Lärmschutzwand gemäß Pläneintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,0 m über Gelände. Die Lärmschutzwand muss mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Fugen und Schlitze ausgeführt werden und ein Einflugsdämpfungsmaß D_{2,5} ab 2,5 dB aufweisen.
- 1.2 Errichtung von lichtundurchlässigen, nichtdichten Wänden zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Pkw-Scheinwerfer entlang der der Plankarte markierten Grundstücksgrenzen mit einer wirksamen Schirmhöhe von 1,2 m über Gelände.
- 1.3 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren. Die Stellplatzflächen sind mit faserfreiem Pflaster auszuführen. Es sind ausschließlich lärmmindernde Asphaltarten entsprechend der Parkplatztarifräse zu verwenden.
- 1.4 Die Warenanlieferung des Lebensmittelmarkts im SO1 ist vollständig einzuhalten. Die Einfriedungsmittel der Wände und des Dachs müssen bei D_{2,5} ab 2,5 dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50% holzoberflächig auszuführen. Das Entladen ist ausschließlich bei geschlossenem Tor durchzuführen.

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

- 1.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten, heimischen Laubbäumen, hier Säulenbuchen: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 10 m Höhe. Von den Standorten kann aus gestrichelten Gründen als Ausnahme um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
- 1.2 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als Strauchhecke mit einem Pflanzenabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Artenvorschläge: Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneebalg, Korkeiche. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

I. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 333 bzw. 338 bis 340 Nr., 342 bis 343 Nr., 353 Nr., 354 Nr., 320, 363 Nr., 365 Nr., Flur 18, Gemarkung Clarholz mit insgesamt rd. 10.757 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und der Peter Schösser GmbH & Co. KG am ...) verpflichtet.

J. Ortliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - 1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Kruppenwäldchen sind als Sonderform des Satteldachs unzulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebenschächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.1.2 Dachaufbauten und Dachschneidlinie**. Dachgestaltung:
 - a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneidlinie (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtheit 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Diese und gemessen ab mittlere Länge der Gaube in der Dachhaut, Einbauten werden zusammengerechnet. Vom Orngang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - c) Dachaufbauten und Dachschneidlinie sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneidlinie unzulässig.
 - d) Fassadelemente von Nebenhäusern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - 1.1.3 An Dachabstufungen** sind für geringe Hausdächer Betondeckende 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 anthrazit). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glanzelnde glasierte bzw. lackierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Hinweis: Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadeinrichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a**: Für Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
 - Zementputz: weiß und hell gelbbraune (Definition „helle Gelbbraunen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System; Farben aus dem gelben Farbbereich (GGW 958) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudeecken sind auch Farben zulässig.
 - Ziegelmauerwerk: rote bis rotbraune Farbbrunnen.
 - Blaugraue bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Holzbaukörper mit Holzfassaden sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergelagerten Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a**: Bei Doppelhäusern und Hauptgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergelagerte Garagen.
 - Die Sockelhöhe (= OK Fortfußboden Erdgeschoss)** darf maximal 0,40 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß E. 2.1 liegen.
 - Abweichungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a**: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.2 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 5 BauO)**
 - 2.1 Einfriedungen** sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a 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. Zur Einfriedung der Wohngrundstücke entlang der Sondergebiete SO1 a sind auch andere Materialien wie Holz, Stein oder Gitternetze zulässig. Die Einfriedungen sind vollständig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Vorschläge für Schnittdecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

K. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- 1. Bei Gestaltungsrichtlinien in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- Zwischenordnungen gegen örtliche Bauvorschriften in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a** sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Baufeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geändert werden.

G. Sortimentsliste der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung (Junker und Kruse - Standortforschung/Planung, Dortmund, Mai 2010)

| 1. Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentralrelevant) |
|---|
| Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Nahrung- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke (inkl. Wein/Spirituosen) Schokoladen, Süßwaren, Kosmetikartikel |
| Druckwaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) Körperpflegemittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| Reformwaren |
| Erweiterungsfähige Pharmazutika (Apothekenwaren) |
| Schreib- und Papierwaren |
| Zeitschriften und Zeitschriften |
| 2. Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) |
| Büroartikel |
| Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Bekleidung und Textilien allgemein (z.B. Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Wäsche und Miederwaren, Badmoden, etc.) Handarbeiten, Kurzwaren, Membraner, Stoffe, Wolle |
| Schuhe (hohe Sportschuhe) Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme |
| Geschicksspiele, Spielwaren, Modellbauartikel |
| Kunst-, Hobby- und Bastelartikel |
| Musikinstrumente und Zubehör |
| Sammelbriefmarken und -münzen |
| Sportbekleidung und -schuhe |
| Sportartikel und -geräte |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel und Caravanzubehör) |
| Fahrer- und technisches Zubehör |
| Waffen, Angler- und Jagdzubehör |
| Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen |
| Haus-, Bett- und Tischwäsche |
| Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen |
| Wohnraumbeschäftigungsartikel und Dekorationsartikel |
| Elektronikgerätee |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Receiver, DVD-Player, etc.) |
| Video- und Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör |
| Telekommunikationsartikel und Zubehör (Telefone, Faxgeräte, etc.) |
| Bild- und Tonträger |
| Computer und Zubehör (Peripheriegeräte, Software) |
| Sanitärartikel |
| Hörgeräte |
| Büroartikel |
| Uhren, Schmuck |

H. Hinweise

1. Gestaltung baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO1 a
Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen) in den Sondergebieten SO1 a sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlosserweg“ vereinbart. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 wird ergänzend verwiesen.

2. Artenschutz
Im Zuge des Planverfahrens wurde vor dem Hintergrund des anstehenden Abrisses der alten Baubausart eine Begabung des Plangebietes hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange durch einen Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh durchgeführt. Im Ergebnis wurden verschiedene Ersatzmaßnahmen für die Gebäudebereiche seitens der Fachbehörde gefordert. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlosserweg“ vereinbart. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 wird ergänzend verwiesen.

3. Altlasten
Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten 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.

4. Bodeneigenschaften
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und edgerschichtliche Bodeneigenschaften (z.B. Tonerschichten, 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-5919891, Fax 0521-5919893, E-Mail: lwi-archaologie-bielefeld@wlw.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Fassadeneinrichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a: Für Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen: Zementputz: weiß und hell gelbbraune (Definition „helle Gelbbraunen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System; Farben aus dem gelben Farbbereich (GGW 958) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudeecken sind auch Farben zulässig. Ziegelmauerwerk: rote bis rotbraune Farbbrunnen. Blaugraue bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Holzbaukörper mit Holzfassaden sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.

6. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergelagerten Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a: Bei Doppelhäusern und Hauptgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergelagerte Garagen.

7. Die Sockelhöhe (= OK Fortfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,40 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß E. 2.1 liegen.

8. Abweichungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.2 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

I. Hinweise

1. Bei Gestaltungsrichtlinien in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

2. Zwischenordnungen gegen örtliche Bauvorschriften in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 a sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Baufeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geändert werden.

Anlage 3

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 260
„SCHLOSSERWEG“
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab 1:500
Planformat: 121 cm x 90 cm

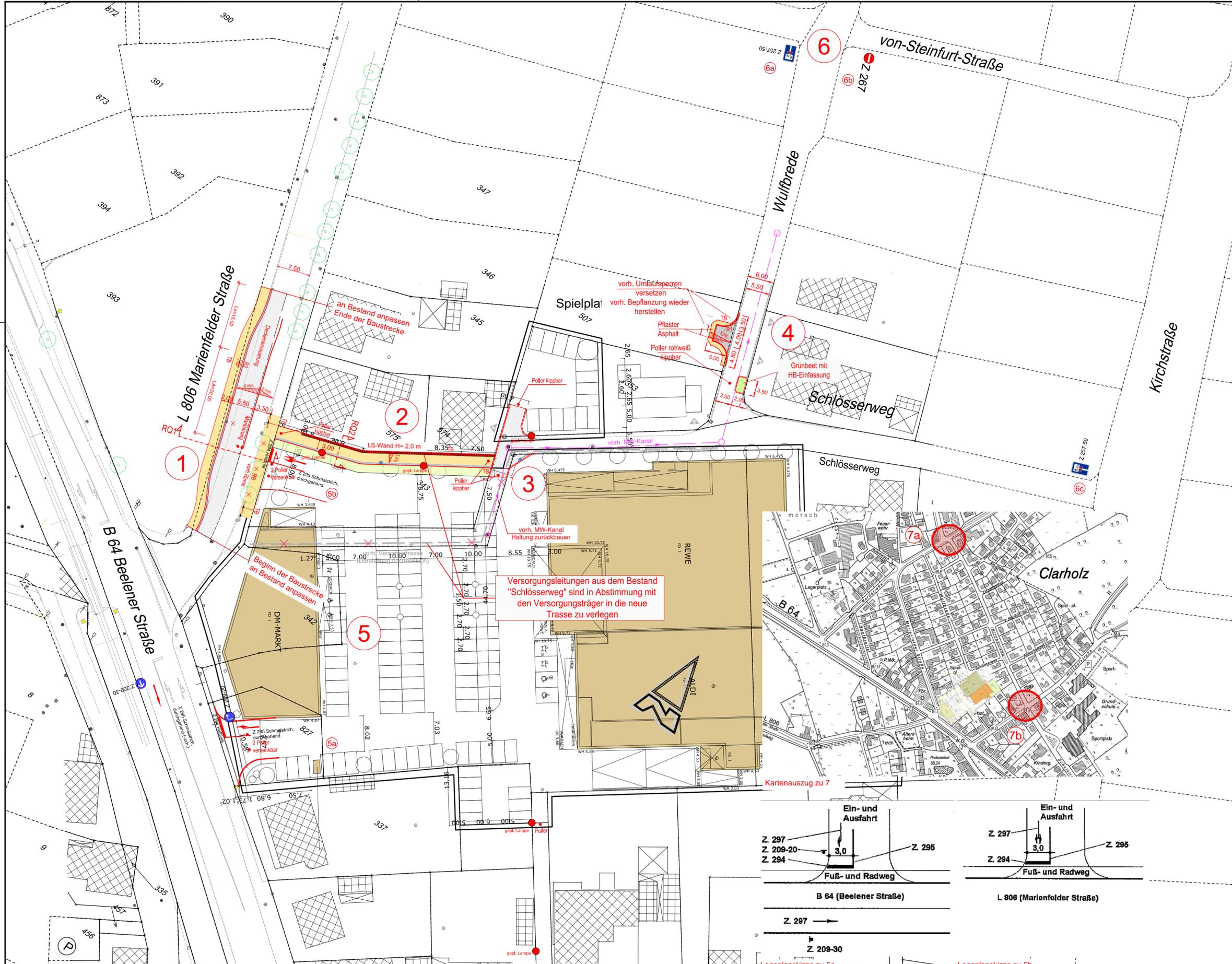
Vorhabenträger: Peter Schösser GmbH & Co. KG
Schlosserweg 14, 33442 Herzebrock-Clarholz

Projektplanung: IGL Architekten BDA
Giselhorster Straße 214, 33335 Gütersloh

Jul 2013

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tuchmann Schroten, Berliner Straße 38
33178 Rheda-Wiedenbrunn

Gez.: Pr
Bearb.: Sc, Di



- 1 Aufweitung der L 806 Marienfelder Straße
 - Anlage eines Aufstellbereichs für die links abbiegenden Verkehre von der Marienfelder Straße auf das Vorhabengrundstück
 - Regelquerschnitt siehe Blatt 2
- 2 Geh-/Radweg Schloßerweg neu
 - Bau einer Geh- und Radwegverbindung
 - Einbau kipprbarer Poller in den Anschlußbereichen Marienfelder Straße und Schloßerweg
 - Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern aus der alten Trasse Schloßerweg in den geplanten Geh-/Radweg verlegen
 - Vorh. Mischwasserhaltung im Bereich der alten Trasse zurückbauen
 - Regelquerschnitt siehe Blatt 3
- 3 Wendeanlage Schloßerweg
 - Bau einer Wendeanlage für PKW
 - Einbau eines Pollers im Anschluß Nahversorgungszentrum
- 4 Wendeanlage Wulfbreite
 - Abbindung der Straße Wulfbreite auf Höhe des Spielplatzes mit Anlage einer Wendemöglichkeit für Pkw und einer abgepollerten (kipprbar) Schleuse für die Durchfahrt von Feuerwehr und Müllfahrzeug durch Einbau eines Beetes
- 5 Beschilderung Zu- und Abfahrten Nahversorgungszentrum
 - 5a Zufahrt B 64 Beelener Straße siehe auch Planskizze zu 5a
 - 5b Zufahrt L 806 Marienfelder Straße siehe auch Planskizze zu 5b
- 6 Beschilderung im Umfeld
 - 6a Wulfbreite Sackgasse Zeichen 257-50
 - 6b Einbahnstraßenregelung für den Abschnitt der Von-Steinfurt-Straße zwischen der Straße Wulfbreite und der Kirchstraße - erlaubte Fahrtrichtung: Marienfelder Straße Zeichen 267
 - 6c Schloßerweg Sackgasse Zeichen 257-50
- 7 Monitoring der Verkehrsentwicklung auf der Kirchstraße
 - 7a Knoten L 806 Marienfelder Straße / Kirchstraße
 - 7b Knoten Kirchstraße/Holzofstraße

STADTGESTALTUNG • STRASSENBAU • SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT • PROJEKTSTEUERUNG

RÖVER RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH tel (0 52 41) 2 34 99- 0
 Robert-Bosch-Straße 11 • 33334 Gütersloh fax (0 52 41) 2 34 99- 20
 ■ BERATENDE INGENIEURE VBI Internet www.roever-gt.de mail info@roever-gt.de

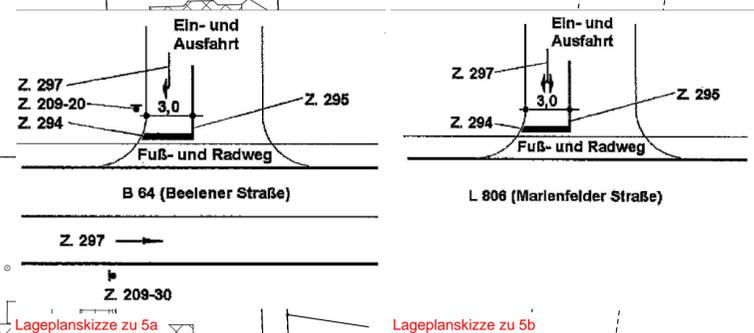
| | |
|--------------------------------|-------------------|
| ANLAGE 1 | BLATT 1 |
| LAGEPLAN Maßnahmenübersicht | |
| MAßSTAB 1:500 | |
| DATUM | 18.06.2013 |
| PROJEKT | HE-1101 |
| BEARBEITET | Hu |
| FORMAT | 765 x 446 |

Peter Schlösser GmbH & Co. KG
 Schloßerweg 14
 33442 Herzebrock-Clarholz

Neubau eines Rewe Nahversorgungszentrums in Herzebrock-Clarholz

| | |
|---------------------|---------------------|
| AUFTRAGGEBER: | ENTWURFSVERFASSER: |
| DATUM, UNTERSCHRIFT | DATUM, UNTERSCHRIFT |

18.06.0213



Lageplanskizze zu 5a

Lageplanskizze zu 5b

Kartenauszug zu 7

Versorgungsleitungen aus dem Bestand "Schloßerweg" sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern in die neue Trasse zu verlegen

Beginn der Baustrecke an Bestand anpassen

an Bestand anpassen Ende der Baustrecke

vorh. Umläufersperren versetzen
 vorh. Bepflanzung wieder herstellen
 Pflaster Asphalt
 Poller rot/weiß kipprbar

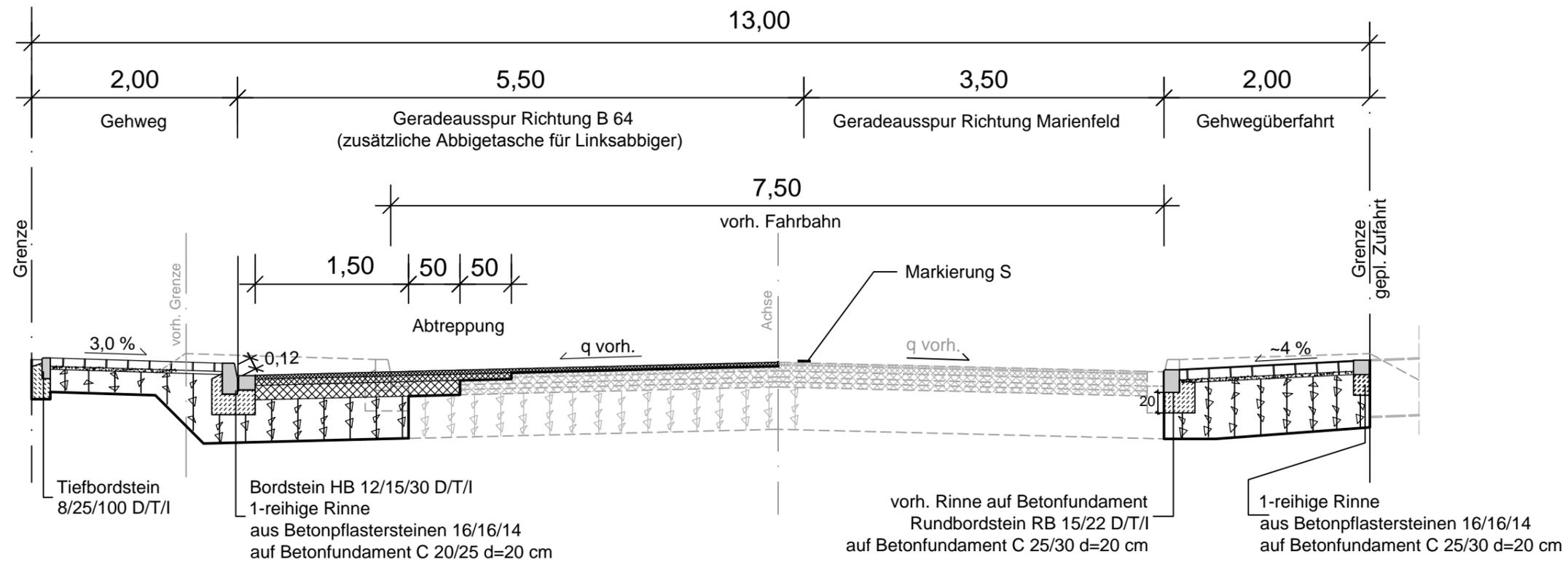
vorh. MW-Kanal Haltung zurückbauen

2 Poller versetzen durchgehend
 2 Poller versetzen

Z. 295 Schmalstrich durchgehend
 2 Poller versetzen

2 Poller versetzen durchgehend

Regelquerschnitt Aufweitung L 806 Marienfelder Straße



Gehwegaufbau

(Herstellung der Gehwegoberflächen in Abstimmung mit der Gemeinde Herzebrock-Clarholz)

- 8 cm Betonpflaster, RE 10/20/8
- 3 cm Pflasterbettung
- 19 cm Schottertragschicht 0/45
- 30 cm Gesamtaufbau

Fahrbahnaufbau (neu)

- 4 cm Asphaltdeckschicht AC 11 DS
- 8 cm Asphaltbinderschicht AC 22 BS
- 14 cm Asphalttragschicht AC 32 TS
- 39 cm Frostschuttschicht aus gebr. Naturstein 0/45
- 65 cm Gesamtaufbau

vorh. Fahrbahnaufbau

(L 806 Abschnitt 5 Station 0+28)

- 2,5 cm Asphaltdeckschicht
- 5,8 cm Asphaltbinderschicht
- 5,9 cm Asphalttragschicht
- 6,1 cm Asphalttragschicht
- 5,7 cm Asphalttragschicht
- 39,0 cm Frostschuttschicht
- 65,0 cm Gesamtaufbau

Aufbau der Zufahrt

- 10 cm Betonpflaster H-Form, grau
- 3 cm Pflasterbettung
- 30 cm Schottertragschicht 0/45
- 43 cm Gesamtaufbau

**Peter Schlösser
GmbH & Co. KG**
Schlösserweg 14
33442 Herzebrock-Clarholz

**Neubau eines
Nahversorgungszentrums
auf dem
Schlösser-Areal in
Herzebrock-Clarholz**

**Regelquerschnitt
Aufweitung der L 806
Marienfelder Straße**

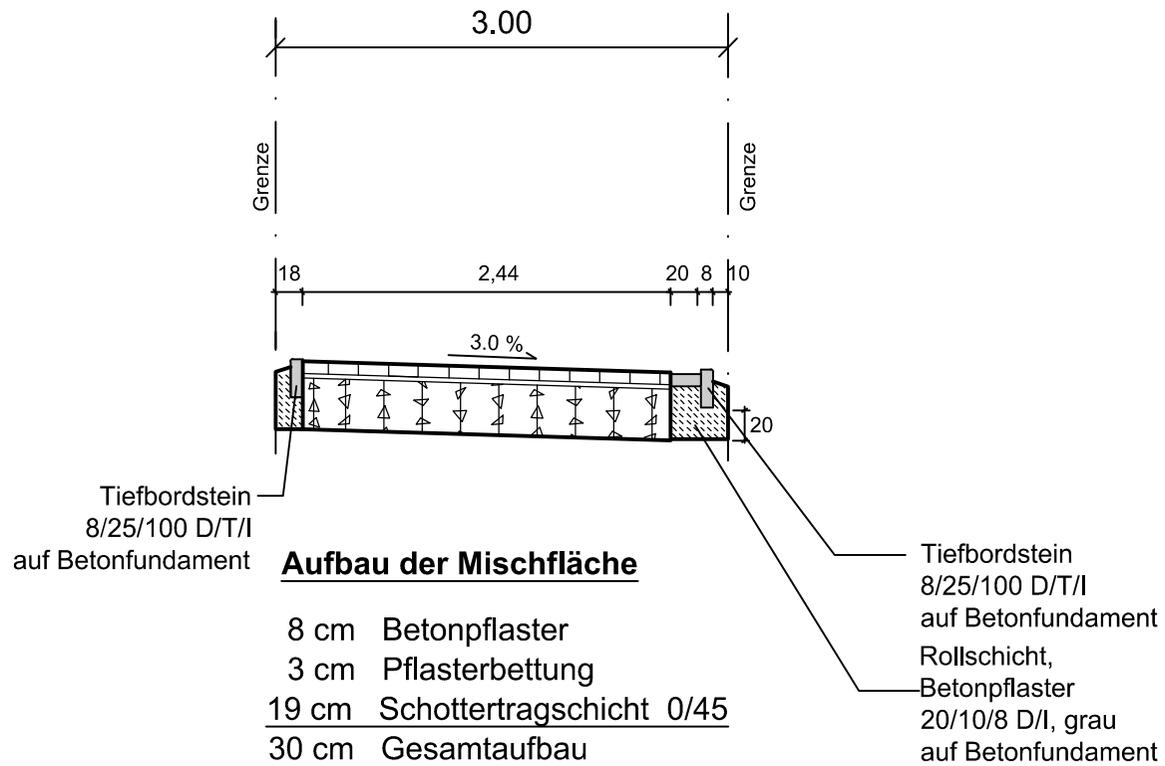
Anlage: **1** Blatt: **2**

Maßstab: **1:50** Projekt: **HE-1101**

Datum: **12.06.2013**

RÖVER ROVER Ingenieurgesellschaft mbH
 • STADTGESTALTUNG
 • STRASSENBAU
 • SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT
 • PROJEKTSTEUERUNG
 BERATENDE INGENIEURE VBI
 tel (0 52 41) 2 34 99-0 • fax (0 52 41) 2 34 99-20
 Robert-Bosch-Straße 11 • 33334 Gütersloh • mail info@roever-gt.de

Regelquerschnitt Geh- /Radweg (Schlösserweg neu)



Peter Schlösser
GmbH & Co. KG
Schlösserweg 14
33442 Herzebrock-Clarholz

Neubau eines
Nahversorgungszentrums
auf dem
Schlösser-Areal in
Herzebrock-Clarholz

Regelquerschnitt Schlösserweg neu

| | |
|---------------------|--------------------|
| Anlage: 1 | Blatt: 3 |
|---------------------|--------------------|

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Maßstab: 1:50 | Projekt: HE-1101 |
|-------------------------|----------------------------|

Datum:
12.06.2013

Wegebeleuchtung Schlösserweg/Verbindungsweg Volksbank

Lampe BEGA 9491, Farbe Grafit, Lichtpunkthöhe 4 m, LED, Nachtabsenkung



asymmetrisch-bandförmig



Wandleuchten – Seite 220

LED **Aufsatzleuchten** für 1-fach und 2-fach Anordnung
 LED **Ansatzleuchten** für Auslegermaste
 Leuchten mit asymmetrisch-bandförmiger Lichtstärkeverteilung

Schutzart IP 66 · Schutzklasse II
 Aluminiumguss, Aluminium und Edelstahl
 Sicherheitsglas entspiegelt · Reflektor aus eloxiertem Reinstaluminium
 9473 · 9474 · 9426 · 9427 · 9433 Anstellwinkel einstellbar auf 0° oder 15°
 Werkzeugloses Öffnen
 Leuchten dimmbar 1-10V · Anschlussleitung 4 x 1⁰
 Ergänzungsteile für die Leistungsreduzierung von LED Leuchten
 mit 1-10V-Schnittstelle finden Sie auf Seite 513.

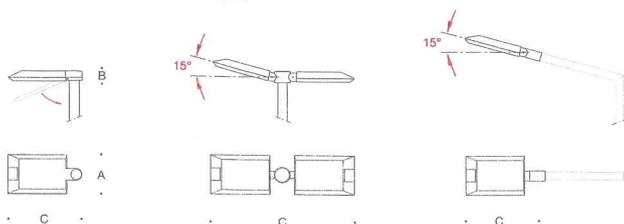
Leuchten, die für den Betrieb an Wechsel- und Gleichspannung
 geeignet sind, finden Sie in der Tabelle unter AC/DC.

In der Tabelle empfehlen wir BEGA Lichtmaste, die in Oberflächengüte und Farbe
 sowie gestalterisch und statisch zu den Aufsatzleuchten dieser Doppelseite passen.
 Die vollständige Übersicht sowie die technischen Daten aller BEGA Lichtmaste,
 Erdstücke und Anschlusskästen finden Sie auf den Seiten 506 bis 513.

Aufsatzleuchten für Mastzopf Ø76 mm · auf Anfrage auch für Mastzopf Ø60mm lieferbar
 Ansatzleuchten für Anschluss Ø42 mm · auf Anfrage auch für Anschluss Ø60mm lieferbar

LED Farbtemperatur wahlweise 4000K oder 3000K
 4000K – Bestellnummer
 3000K – Bestellnummer + **K3**

Leuchtenfarbe wahlweise Grafit oder Silber
 Grafit – Bestellnummer
 Silber – Bestellnummer + **A**



1-fach Aufsatzleuchten

| | Leuchtmittel | | | | | AC/DC | Lichtmaste | | | |
|-------------|--------------|-------|-----|----|-----|-------|------------|------|------------------------|--------|
| | Leuchtmittel | Lumen | A | B | C | | Höhe | Zopf | Mast | Gruppe |
| 9491 | LED 26 W | 2760 | 255 | 60 | 440 | ✓ | 4000-6000 | Ø76 | 884 · 886 · 834 | 72 |
| 9499 | LED 39 W | 4140 | 255 | 60 | 440 | ✓ | 5000-7000 | Ø76 | 886 · 834 · 835 | 72 |
| 9556 | LED 52 W | 5520 | 255 | 60 | 440 | — | 5000-8000 | Ø76 | 886 · 835 · 836 | 72 |

2-fach Aufsatzleuchten

| | Leuchtmittel | | | | | AC/DC | Lichtmaste | | | |
|-------------|--------------|-------|-----|----|-----|-------|------------|------|------------------------|--------|
| | Leuchtmittel | Lumen | A | B | C | | Höhe | Zopf | Mast | Gruppe |
| 9473 | 2 LED 39 W | 8280 | 255 | 60 | 815 | ✓ | 5000-7000 | Ø76 | 886 · 834 · 835 | 72 |
| 9474 | 2 LED 52 W | 11040 | 255 | 60 | 815 | — | 5000-8000 | Ø76 | 886 · 835 · 836 | 72 |

Anlage 9

Lärmschutzwand

Fabrikat Eudur-Liadur, Farbe anthrazit

