

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);
- Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.12.2009 (GV. NRW. S. 764, 793);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)** (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert): Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) ausgeschlossen. Gemäß § 1(6) BauNVO sind Vergnügungstätten nach § 6(3) BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

- Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5, 9) BauNVO**  
Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher: Im Mischgebiet sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den in Herzebrock-Clarholz zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Entwurf, Mai 2010) unzulässig:

Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant)
Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Nahrung- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
Getränke (inkl. Wein/Spirituosen)
Schnittblumen
Tierfutter
Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Reformwaren
Freiverkäufliche Pharmazeutika (Apothekenwaren)
Schreib- und Papierwaren
Zeitungen und Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Büroartikel
Bücher
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
Bekleidung und Textilien allgemein (z.B. Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, etc.)
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik
Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren
Geschenkartikel
Spielwaren, Modellbauartikel
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte
Campingartikel (ohne Campingmöbel und Caravanzubehör)
Fahrräder und technisches Zubehör
Waffen-, Angler- und Jagdbedarf
Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Haus-, Bett- und Tischwäsche
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Wohneinrichtungsaccessoires und Dekorationsartikel
Elektrokleingeräte
Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radios, HiFi-Geräte, Receiver, DVD-Player etc.)
Videokameras und -geräte, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör
Telekommunikationsartikel und Zubehör (Telefone, Faxgeräte etc.)
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör (Peripheriegeräte, Software)
Sanitätsartikel
Hörgeräte
Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß**, hier 0,6
  - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß**, hier z.B. 1,8
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß**, hier z.B. 3 Vollgeschosse
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt**, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.  
**Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:** Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstockeckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.  
Als oberster Abschluss (maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).  
- **Gesamthöhe in Meter** (= oberster Abschluss), hier Höchstmaß  
- **Gesamthöhe in Meter** (= oberster Abschluss), hier zwingend

- Arkadengang, lichte Höhe im Bereich der Überbauung mindestens 3,20 m

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

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder durch **Baulinien** umgrenzter Bereich oder **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

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

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
  - Fußläufiger Bereich (F/R-Verbindungen und Bahnhofsvorplatz), öffentlich**
  - Parkplatz, öffentlich**
- Ein-/Ausfahrt**

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier Schutz vor Verkehrslärm**
- Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen III-V:**
  - Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R' w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich (Tagespegel)	erf. R' w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

- Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

## 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Flächen für 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 Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten.
- Hauptversorgungsleitung (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Erdgashochdruckleitung** (Versorgungsträger: RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Leitungstrasse nicht eingemessen)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB), hier: Trasse der Deutschen Bahn AG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)**
- Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet**
- Maßangaben in Meter**, z.B. 70,0 m

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

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
  - Dachform (DF) und Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper:**
    - Dachformen:** Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Zelt Dach (ZD) und Flachdach (FD)
    - Dachneigung:** SD 30° - 45°, WD/PD/ZD 10° - 22°, FD 0° - 5°
    - Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
    - Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
    - Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
    - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. (Bestimmung des Ortsganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Außenfläche der Giebelwand)
    - Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
    - Als **Dacheindeckung** sind für geeignete Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - Werbeanlagen:**
    - Je Baugrundstück ist nur eine frei stehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Standfahnen sind unzulässig.
    - Werbeanlagen oberhalb des Firstes bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand) sind unzulässig.
    - Werbeanlagen an Gebäuden sind in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrere Einzelanlagen ¼ der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten.
    - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).
  - Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,35 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß B. 2.4 liegen.
  - Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.

## 2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

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

## D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**  
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- Planerische Darstellungen und Hinweise**  
Stellwerk der Deutschen Bahn AG – Anlage vorhanden  
Fahrradstellplätze (unverbindlich)  
Straßenplanung (Ing. Büro Röver)

## E. Sonstige Hinweise

### 1. Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm der Clarholzer Straße (B 64) im Sinne des § 9(5) BauGB:

Das Plangebiet ist erheblich durch von der B 64 ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Durch Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen bei Um- oder Neubauten (vgl. textliche Festsetzung B.5) soll dieser bestehenden Situation Rechnung getragen werden.

### 2. Altlasten:

Im Plangebiet sind gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh keine Altlasten bekannt. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2000 wurde jedoch eine **Belastung des Gleisschotter** durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Teilbereichen des Geländes ermittelt. Bodenverunreinigungen mit insbesondere polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) können im noch nicht untersuchten Nahbereich der Bahntrasse in Analogie zum o.g. Fall ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die Nachnutzung der in Rede stehenden Flächen kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Gemeinde und Fachbehörde nachzuweisen.

Aufgrund der Belastung ist bei Tiefbaumaßnahmen eine uneingeschränkte Verwertung der rückgebauten Gleisschotter nicht möglich. Durch eine Siebung des Gleisschotter könnte der belastete Feinkornanteil vom groben Schotter getrennt werden. Der Grobkornanteil kann ohne Einschränkung wieder verwertet werden. Die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten des Feinkornanteiles sollten nach einer analytischen Untersuchung des Materials festgelegt werden. Im Vorfeld der vorliegenden Planänderung wurde eine ergänzende **Bodenuntersuchung für das gesamte Bahnhofsumfeld** erstellt. Es hat auch ergeben, dass die PAK-Werte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) des Straßenbelages deutlich erhöht sind. Im Rahmen der anfallenden Tiefbauarbeiten ist zunächst eine abfallrechtliche Bewertung des Bodens erforderlich. Das anfallende Material ist in Abstimmung mit der Fachbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Unabhängig davon ist bei Erdarbeiten generell auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung angetroffen werden, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) zu benachrichtigen.

### 3. Bodendenkmale:

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

### 4. Kampfmittel:

Die Auswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass im Plangebiet keine Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Es haben im überplanten Bereich und seinem Umfeld keine Bombardierungen stattgefunden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Fläche bereits unter der Bezeichnung 57/2/07119 ausgewertet wurde. Zudem gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

### 6. Ökologische Belange:

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

### 7. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:

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

Die XIV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 212. Mit Inkrafttreten der XIV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 und seiner rechtskräftigen Änderungen** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die XIV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

**GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 212**

**„HERZEBROCK-MITTE I“ - XIV. ÄNDERUNG**

Gemarkung Herzebrock      Übersichtskarte: M 1:5.000

0      25      50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500      Planformat: 120 cm x 80 cm      Nord

<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b>	<b>Oktober 2010</b>
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten	Gez.: Pr
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29	Bearb.: Sc, Di

GRZ 0,6

GFZ 1,8

III

GHmax. ... m

(GH) ... m