

A. Rechtsgrundlagen der Planung

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).

MI GRZ 0,6 GFZ 1,2 II THmax. 6,2 m FHmax. 11,0 m o	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO Nach § 1(5, 6) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 6(3) BauNVO nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. <u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> 2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,6 2.2 Geschößflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 1,2 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse 2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO), hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg bzw. OK Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. 2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) 2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (=Oberkante First) <u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): 3.1.1 offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche <u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u> 4.1 Straßenbegrenzungslinie 4.2 Straßenverkehrsfläche <u>5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)</u> 5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahme: gelenkte Sukzession und Anpflanzung standortgerechter, heimischer Obstgehölze (Hochstamm). <u>6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</u> 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 240 (§ 9(7) BauGB). 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 240 – I. Änderung (§ 9(7) BauGB). 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240 - II/01. Änderung (§ 9 (7) Bau GB). 6.4 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten. 6.5 Leitungsrecht für Regenwasserkanal zu Gunsten der Gemeinde 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde 6.7 Maßangaben in Meter
--	---

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

- a) **Dachformen:** Satteldach (SD), Zeldach (ZD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
- b) **Dachneigung:** Satteldach (SD) 30°- 45°, Zeldach (ZD)/Pultdach (PD) 15°- 22°. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;
- c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

- a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- b) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- e) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*).
Bei Dächern mit einer Dachneigung bis 22° sowie bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

- Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
- Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.

- a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
- b) In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig.

Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

	vorhandene Gebäude
---	---------------------------

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und edgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/852740) umgehend zu benachrichtigen.

Die Festsetzungen dieser II/01. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ ergänzen bzw. ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit jeweils die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplanes Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich. Auf den Originalplan Nr. 240 – Satzung (einschließlich Änderungen) wird ausdrücklich verwiesen.

Die II/01. Änderung wird auf Grundlage des Originalplanes durchgeführt. Maßgeblich bleibt außerhalb des Geltungsbereiches der II/01. Änderung ausschließlich das Originalplanwerk.

**GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ,
OT: HERZEBROCK
B-PLAN NR. 240 – II/01. ÄNDERUNG
„Gewerbegebiet Herzebrock“**

