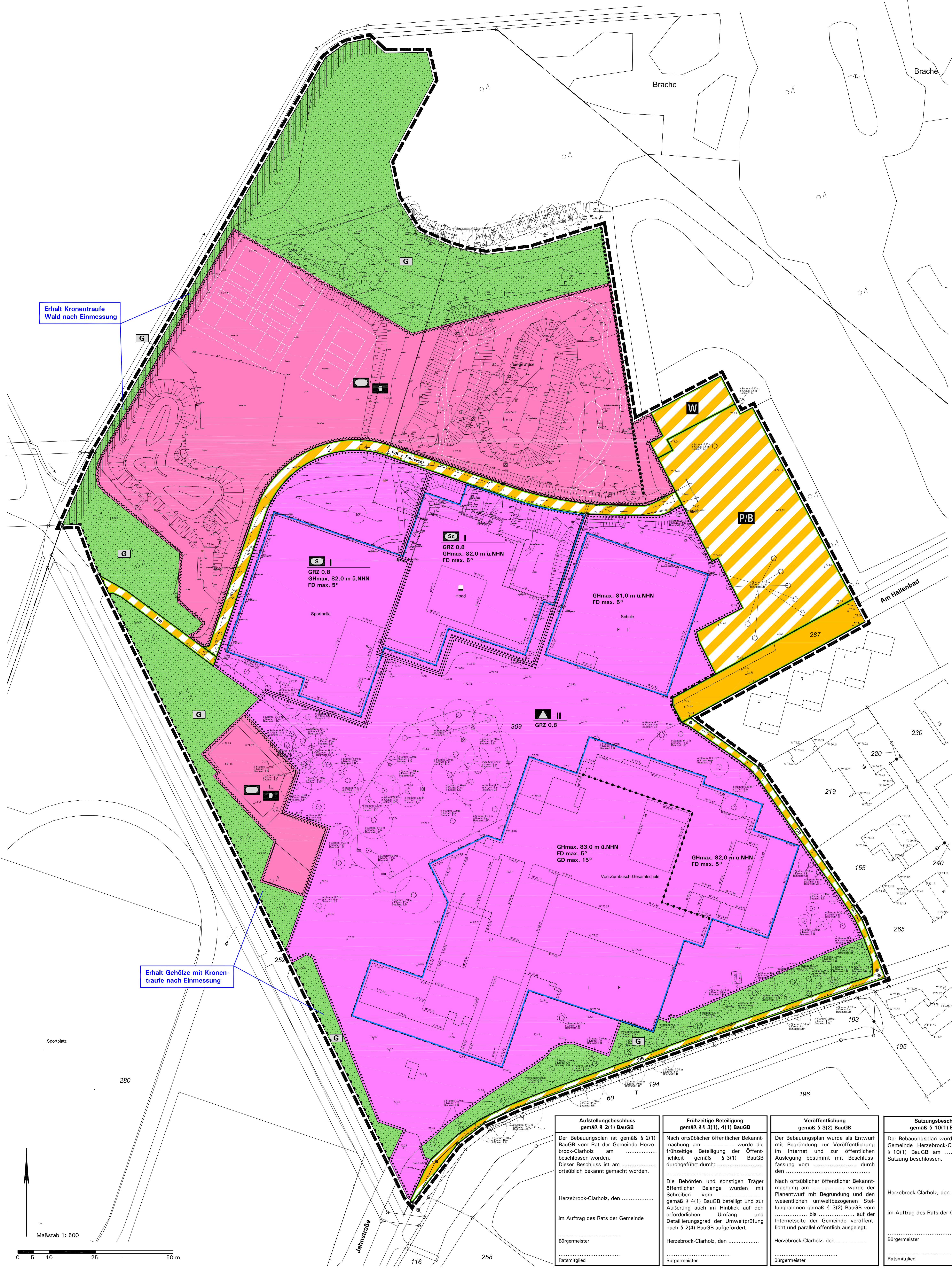


Gemeinde Herzebrock-Clarholz:
Bebauungsplan Nr. 269 "Schulzentrum Herzebrock"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1:
Zulässige Gesamthöhe in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 83,0 m ü. NNH
GRZ 0,8
II
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf, hier:
- Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Sporthalle
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Schwimmhalle
Flächen für Sport- und Spielanlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Offentlicher Fuß- und Radweg mit Fahrrichten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Wartungs- und Anlieferfahrzeuge der Schwimmhalle
- Parkplatz und Bushaltestelle, öffentlich
- Wohnmobilstellplätze, öffentlich
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung
- Gebietsengrünung
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Erhalt von Bäumen und Sträuchern, siehe textliche Festsetzung D.2.1
Erhalt einer Laubhecke, siehe textliche Festsetzung D.2.2
7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Gewässerrandstreifen – von Bebauung freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße, Dachform und -neigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
Giebeliges Dach (GD) mit maximal 15° Dachneigung
Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Flurgrenzen
Vorhandene Bebauung
Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Straßenausbauplanung)
Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Jungemann, Juni 2023
Eigemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Jungemann, Juni 2023
Ausbauplanung 15K-Maßnahme (Freiraumplanung Wolf Garten- und Landschaftsarchitektur, Oktober 2023)

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
1.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen:
Obere Bezugspunkte:
- Gesamthöhe bei geneigtem Dach = Oberkante First
- Gesamthöhe bei Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Gebäudeoberkante). Ist eine Attika vorhanden, ist die Oberkante Attika maßgeblich.
1.2 Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m zulässig.
1.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrschilde, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 3,0 m kann zugelassen werden.
1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Gesamthöhe).

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9(1) Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit Kronentraufe: Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger standortgerechter, heimischer Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Nicht standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen. Qualität: Laubbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1,0 m Höhe, Sträucher mit einer Größe von 50-80 cm. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronen- traufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersatz sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN 18202).
Artenvorschläge für Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzahorn (Pyrus pyramidalis), Hainzappel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Artenvorschläge für Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigfingiger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).
2.2 Erhalt einer Laubhecke: Die zu erhaltende Laubhecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Qualität: Mindesthöhe 1,2 m über Geländeneau.
Artenvorschläge für Laubhecke: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica).

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Gewässerrandstreifen = fließgewässerbegleitende Flächen von 5,0 m ab Böschungsoberkante sind von jeglicher Bebauung dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

E. Hinweise

1. Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen 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.
2. Kampfmittel
Einzelrunde sind nicht auszuschließen, Tiefarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.
3. Bodendenkmale
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß § 14 ff. des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes 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.

Der Bebauungsplan Nr. 269 „Schulzentrum Herzebrock“ ersetzt im Sinne einer Aufhebung die für Teilflächen des überplanten Bereichs bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 208 „Schemmiewiese“.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 269
„SCHULZENTRUM HERZEBROCK“
Übersichtskarte: M 1:10.000
Katasterkarte im Maßstab 1:500
Planformat: 102 cm x 90 cm
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbh
Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
Vorentwurf Januar 2024
Gez.: Pr
Beard.: Di