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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S.259);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“, XII. Änderung überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“, IX. Änderung. Mit Inkrafttreten der XII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen der IX. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 insgesamt überlagert**.

Die Festsetzungen dieser XII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereiches der XII. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

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

MI

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

- Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- Gemäß § 1(6) BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

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

GRZ 0,6

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,6

GFZ 1,2

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 1,2

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der jeweils fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

$GH_{max.}$ ... m

Maximal zulässige Gebäudehöhe (=oberster Abschluss) in Meter über Bezugspunkt.
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).

Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
Bei privaten Stichwegen kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

o

Offene Bauweise

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

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche

▼▲

4.3 Ein- / Ausfahrt

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- **Fußläufiger Bereich** (F/R-Verbindungen und Bahnhofvorplatz)
- **Busschleuse**
- **Parkplatz**

P

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Verkehrsbegleitgrün

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier Schutz vor Verkehrslärm

▽ ▽

6.1 Plankarte Bebauungsplan: Bereiche, in denen Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB zu treffen sind; die genaue Abgrenzung der Teilbereiche mit jeweils erforderlichen Maßnahmen / Schallschutzklassen ergibt sich aus der Beikarte und Punkt B. 6.2

6.2 Beikarte zum Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind:

Zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Büroräumen o.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). An den Fassadenseiten bzw. Baugrenzen in den gekennzeichneten Bereichen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem bewerteten Bauschalldämmmaß *R'w* der gesamten Außenbauteile wie folgt vorzunehmen:

Massive zweischalige Außenwände: R´w ≥ 55 dB im gesamten Änderungsbereich

Rolladenkästen: R´w jeweils 2 dB geringer als die u.g. R´w der Fenster in den Bereichen A, B und C

Fenster:
für Fenster auf Gebäudeseiten im Bereich A
R´w ≥ 47 dB(A) (entspr. Fensterschallschutzklasse 5)
für Fenster auf Gebäudeseiten im Bereich B
R´w ≥ 42 dB(A) (entspr. Fensterschallschutzklasse 4)
für Fenster auf Gebäudeseiten im Bereich C
R´w ≥ 37 dB(A) (entspr. Fensterschallschutzklasse 3)

Kinderzimmer, Schlafräume o.Ä. sind in den Bereichen A, B und C mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Dächer: R´w ≥ 45 dB im gesamten Änderungsbereich, sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

7.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer standortheimischen Hecke als Sichtschutz

St

Gas

+ 3,0 +

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Private Stellplatzanlage mit Sammelzufahrt (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

8.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.3 Hauptversorgungsleitung (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Erdgashochdruckleitung *(Versorgungsträger: RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Leitungstrasse nicht eingemessen!)*

8.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB), hier: Trasse der Deutschen Bahn AG

8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser XII. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 212 (§ 9(7) BauGB)

8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

8.7 Sperrpfosten (Durchfahrtssperre)

8.8 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

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

1.1 Dachform (DF) und Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper:

a) **Dachform** der Hauptbaukörper: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD);

b) **Dachneigung**: SD 30°- 45°, WD/PD/ZD 10°- 22°, FD 0°- 5°

Bei Nebendächern sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

a) **Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

c) **Firstoberkante von Nebendächern**: mind. 50 cm unter Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (=OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,35 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B. 2.4) betragen.

1.4 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 geahndet werden

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

723

36

FSt

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Stellwerk der Deutschen Bahn AG - Anlage (vorhanden)

Fahrradstellplätze (unverbindlich)

Straßenplanung (Ing. Büro Röver)

E. Sonstige Hinweise

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

2. Altlasten: Im Plangebiet sind gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh keine Altlasten bekannt. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2000 wurde jedoch eine Belastung des Gleisschotters durch polycyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Teilbereichen des Geländes ermittelt. Bodenverunreinigungen mit insbesondere polycyklischen 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.

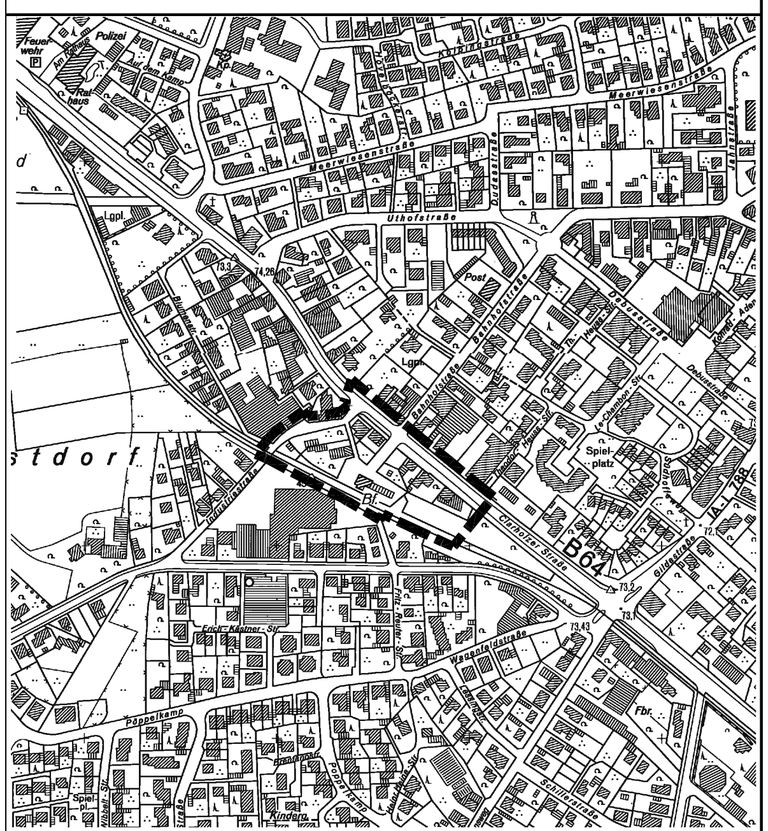
Auf Grund der Belastung ist bei Tiefbaumaßnahmen eine uneingeschränkte Verwertung des rückgebauten Gleisschotters nicht möglich. Durch eine Siebung des Gleisschotters könnte der belastete Feinkornanteil vom groben Schotter getrennt werden. Der Grobkornanteil kann ohne Einschränkung wieder verwertet werden. Die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten des Feinkornanteiles sollten nach einer analytischen Untersuchung des Materials festgelegt werden.

Unabhängig davon ist bei Erdarbeiten generell auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Anhaltspunkte für das Vorliegen eines 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. 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. Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten entlang der B 64 an den Außenfassaden tags und nachts die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Nördlich der Bahn wird der Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV für Mischgebiet nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. Durch Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen bei Um- oder Neubauten (vgl. textliche Festsetzung B.6) wird dieser bestehenden Situation Rechnung getragen. Es wird darüber hinaus empfohlen, beim Neubau von Gebäuden oder bei wesentlichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden, Schlaf- und Kinderzimmer und ähnliche sensible Räumlichkeiten auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ: BEBAUUNGSPLAN NR. 212, *„HERZEBROCK-MITTE I“,* XII. ÄNDERUNG



Gemarkung Herzebrock **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 50 — 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 106 cm x 78 cm Nord

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Satzung März 2007

Bearbeitet: YBe / Na
Gezeichnet: Pr