

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.05.2000 (GV.NRW S. 439, 445)

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

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

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

	1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr.1, 6 BauGB) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen
2 Wo	1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
GRZ 0,4	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4
GFZ 0,8	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,8
Z _{max} II	2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 2
	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.
FH _{max} =	2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter (=Oberkante First)
TH _{max} =	2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (=Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)
H _{max} =	2.4.3 max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (=Oberkante des Gebäudes, auch Oberkante Attika)
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): 3.1.1 offene Bauweise 3.1.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
	3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB) 4.1 Straßenbegrenzungslinie 4.2 Straßenverkehrsfläche 4.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 4.3.1 Fuß-/ Radweg 4.3.2 öffentliche Parkfläche 4.3.3 Hoferschließung
	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB) 5.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: 5.1.1 Aktionsfläche (siehe Begründung Pkt. 4.6.1) 5.1.2 Verkehrsbegleitgrün
	6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20 BauGB) hier: Anlage von feuchtem Extensivgrünland im Bereich des Regenrückhaltebeckens.
	6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr.25a BauGB, hier: Ortsrandeingerührung auf den Privatgrundstücken (<i>Pflanzabstände, Artenwahl etc. siehe Landschaftspflegefachbeitrag</i>).
	6.3 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr.25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920), hier: Erhalt der Alleebäume entlang der Brocker Straße. Natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9(1) 25b BauGB entsprechend zu ersetzen. Ersatzpflanzungen für Einzelbäume: Stammumfang ≥ 20 cm in 1 m Höhe.
	7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes 7.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten. 7.4 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation 7.5 Hauptversorgungsleitung (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) hier: Telekommunikationsleitung 7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu belastende Fläche, hier: - Leitungsrecht zugunsten der T-Cor 7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier: Gewerbeverkehrslärm der Fa. Craemer 7.7.1 Lärmschutz durch Grundrisslösung: Kennzeichnung der Fassaden bzw. Baugrenzen zu deren Seite hin keine schutzbedürftigen Räume i.S. der DIN 4109, Ausgabe November 1989, angeordnet sein dürfen, d.h. schutzbedürftige Räume sind auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu legen. 7.8 Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB Lärmvorbelastung im Plangebiet durch gewerbliche Lärmemissionen der Fa. Craemer (siehe auch Punkt E. Hinweise). 7.9 Maßangaben in Meter 7.10 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird daher über die Regenwasserkanalisation dem im Westen des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt über den angrenzenden Graben in die Vorflut eingeleitet.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

- Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
- Dachneigung:** siehe Einträge in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;
- Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Dachaufbauten sind nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- 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.
- Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- 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-Farbregister: 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.

1.3 Sockelhöhe (=OK Fertigfußboden Erdgeschoss):

maximal 0,6 m über Bezugshöhe (vgl. Festsetzung gem. B.2.4).

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk), Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachform und -neigung ($\pm 3^\circ$ Toleranz), Dachfarbe und -indeckung und bei den Dachüberständen zeilenweise einheitlich auszuführen.

Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

- 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.
- Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
- Je angefangene 6 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang $\geq 14-16$ cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
- Werden mehrere Stellplätze auf privaten Flächen unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbeet von je mindestens 5 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
- Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter

sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrün, eine Kombination mit begrüneten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

2.3 Einfriedungen:

- 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.
- 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.

3. Ausdrückliche Hinweise:

3.1 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

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

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	vorhandene Gebäude
	geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)
	Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). hier: <i>Prinzipskizze</i> mit Abgrenzung zum privaten <i>Wohngarten</i> WG.

E. Sonstige Hinweise

1. Lärmvorbelastung im gekennzeichneten Bereich: Laut schalltechnischem Gutachten (vgl. AKUS GmbH, 07/2003) überschreiten die gewerbliche Lärmemissionen der Fa. Craemer im gekennzeichneten Bereich **nachts** die Grenzwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Dies ist bei zukünftigen Gebäuden grundrissmäßig zu berücksichtigen (siehe Festsetzung B. 7.7.1).

2. 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten: Der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altlagerungen verzeichnet.

Im Nordosten des Plangebietes befand sich das Betriebsgelände der Fa. Weeke. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde, um mögliche Kontaminationen im Boden und in der Bausubstanz zu lokalisieren, eine orientierende Boden- und Bausubstanzuntersuchung beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Rückbaus diverse Baumaterialien separat entsorgt werden müssen. Darüber hinaus ergaben sich bei der Untersuchung von Bodenluft- und Bodenproben Hinweise auf kleinräumige Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen.

Die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden erfolgreich durchgeführt (siehe auch Abschlußgutachten Ing.-Büro Dr. Ing. Slomka & Harder (08/2004)).

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Boden-schutzbehörde (Tel.: 05241/85-2740)) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

4. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden, im landschaftspflege-rischen Fachbeitrag sind entsprechende Artenlisten beigefügt. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

5. Brauchwasseranlagen: Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasser-versorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasser-leitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzu-zeigen.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ: Bebauungsplan Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“	
Gemarkung Herzebrock Flur 33, 34	Übersichtskarte: M 1:10.000
0 50 100 m	
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 100cm x 84cm	
Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	Planungsstand: Satzung 11/2004 Gez.: Pr/Be Bearb.: Na/Be