# 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685),

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

WA

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

SO Nahversorgung/VEP

**1.2 Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung** (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB

VKmax. 1.500 m²

Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Planeintrag, hier 1.500 m²

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

GRZ 0,4

**2.1 Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.2

GFZ 0,8

**2.2 Geschossflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

II

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

**2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt** (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

GHmax. 7,0 m

- Gesamthöhe (= Oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut), Höchstmaß, hier 7,0 m

FHmax. 13,5 m

- Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z.B. 13,50 m

THmax. 8,5 m

- Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Hand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier z.B. 8,50 m

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

o

**3.1 Offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;

**nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB,** siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.1

**4. Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**

St

**4.1 Fläche für Stellplatzanlagen,** siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.2

MSt

**4.2 Fläche für Stellplatzanlagen für Mitarbeiter,** siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.2

SE

**4.3 Fläche für Sammelplatz für Einkaufswagen,** siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.3

**5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

**5.1 Straßenverkehrsflächen**

**5.2 Straßenbegrenzungslinie**

**5.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**:

- Ein- und Ausfahrt

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

LP IV
LP III

**6.1 Flächen entlang der B 64, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V**, siehe textliche Festsetzung Nr. D.5.3

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen**, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.1

**7.2 Anpflanzung einer Schnitthecke**, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.2

**7.3 Erhalt von Einzelbäumen** (Linde, Kastanie), siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.3

**8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

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

**8.2 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB),** unterirdisch (nicht eingemessen), hier:

1 KV

- 1-kV-Straßenbeleuchtungskabel der RWE Deutschland AG (siehe Hinweis Nr. 1)

T

- Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH (siehe Hinweis Nr. 2)

**8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9(7) BauGB)

**8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße**

4,5

**8.5 Maßangaben in Meter**, z.B. 4,5 m

**9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

SD 42°- 48°

**9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA,** hier:

Satteldach (SD), 42° - 48° Dachneigung

SD 42°- 48°

**9.2 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im Sondergebiet SO,** hier:

Satteldach (SD), 42° - 48° Dachneigung

FD

**9.3 Dachform der Hauptbaukörper im Sondergebiet SO,** hier: Flachdach

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Baumstandorte mit Kronentraufen (Einmessung: Vermessungsbüro Vormweg Mai 2011)

Geplante Gebäude und Anlagen der Jibi Handel GmbH & Co.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

**1.1.1** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Tankstellen).

**1.2** Das **Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung,** (§ 11 BauNVO) dient der Unterbringung **eines Lebensmittelmarkts, eines Backshops und von Schank- und Speisewirtschaften**. Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.500 m²,
- Ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 75 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Das zulässige **Hauptsortiment des Lebensmittelmarkts** umfasst die in Herzebrock-Clarholz **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß folgender Liste:

| Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant) |
|---|
| Back- und Konditoreiwaren,<br>Fleischwaren,<br>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)<br>Getränke (inkl. Wein/Spirituosen) |
| Schnittblumen<br>Tierfutter |
| Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) |
| Körperpflegeartikel |
| Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| Reformwaren |
| Freiverkäufliche Pharmazeutika (Apothekenwaren) |
| Schreib- und Papierwaren |
| Zeitungen und Zeitschriften |

**1.2.1** In Herzebrock-Clarholz **zentrenrelevante Sortimente** gemäß folgender Liste sind nur als **Rand- und Nebensortimente des Lebensmittelmarkts** im Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

| Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) |
|---|
| Büroartikel<br>Bücher |
| Herren-, Damen- und Kinderbekleidung<br>Bekleidung und Textilien allgemein (z.B. Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, etc.)<br>Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle |
| Schuhe (ohne Sportschuhe)<br>Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme |
| Glas, Porzellan, Feinkeramik<br>Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren<br>Geschenkartikel |
| Spielwaren, Modellbauartikel |
| Künstler-, Hobby- und Bastelartikel |
| Musikinstrumente und Zubehör<br>Sammlerbriefmarken und –münzen |
| Sportbekleidung und -schuhe<br>Sportartikel und -geräte<br>Campingartikel (ohne Campingmöbel und Caravanzubehör)<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Waffen-, Angler- und Jagdbedarf |
| Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen<br>Haus-, Bett- und Tischwäsche<br>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen<br>Wohneinrichtungsaccessoires und Dekorationsartikel |
| Elektrokleingeräte |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radios, HiFi-Geräte, Receiver, DVD-Player etc.)<br>Videokameras und -geräte, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör<br>Telekommunikationsartikel und Zubehör (Telefone, Faxgeräte etc.)<br>Bild- und Tonträger<br>Computer und Zubehör (Peripheriegeräte, Software) |
| Sanitätsartikel<br>Hörgeräte<br>Augenoptikartikel |
| Uhren, Schmuck |

**1.2.2** Ausnahmsweise können sonstige **kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, die die Hauptnutzung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel Nahversorgung ergänzen (mögliche Konzessionäre sind z.B. Metzger).

***Grundlage ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung -*** *(Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung, Mai 2010).*

***Definition Verkaufsfläche****: Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.*

**1.2.3** Die **Öffnungszeit des Lebensmittelmarkts und des Backshops ist auf 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr** beschränkt.

**1.2.4 Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr)** zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

**2.1 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen**: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte 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.

**2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO): Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf im Sondergebiet SO durch **Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** bis zu einer **GRZ-Gesamtsumme von 0,90** überschritten werden (§ 23(4) Satz 4 BauNVO).

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4,22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**

**3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB:** Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Gehölzstreifen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.
In der durch Punktraster gekennzeichneten Fläche entlang der Lindenstraße sind maximal drei Standfahnen zulässig.

**3.2 Stellplatzanlagen** sind im **Sondergebiet SO** nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.3 Sammelplätze für Einkaufswagen** sind im **Sondergebiet SO** nur in den festgesetzten Flächen für Sammelplätze für Einkaufswagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie wahren, der nach § 9(1)25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

**4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**4.1** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von **standortgerechten, heimischen Laubbäumen, hier Linden**: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1,0 m Höhe. Von den Standorten kann aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

**4.2** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer **Schnitthecke:** mindestens einreihige, mindestens 0,8 m hohe geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Es sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden: Hainbuche

**4.3 Erhalt von Einzelbäumen (Linde, Kastanie)** (gemäß Einmessung Vermessungsbüro Vormweg Mai 2011): Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 18-20 cm in 1,0 m Höhe.

**5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)**

**5.1** Die Kälteanlage ist mit einem mittleren Schall-Leistungspegel LWA von maximal 70 dB(A) auszustatten.

**5.2.** Die Warenanlieferung und der Müllcontainer sind einzuhausen. Eine Öffnung der Warenanlieferung ist nur nach Südosten hin zulässig. Die Einfügungsdämpfungsmaße der Wände und des Daches müssen bei De $\geq$ 25 dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50 % hochabsorbierend auszuführen.

**5.3.** Die Sammelplätze für Einkaufswagen sind einzuhausen. Bei der Einhausung ist eine geschlossene Rückwand zu verwenden. Es dürfen nur Einkaufswagen mit Kunststoff-Körben verwendet werden.

*Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte" – V. Änderung, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 06.06.2011.*

**5.4 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen III-V:**

a) 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, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) 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 |

b) Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

*Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte – V. Änderung, Teil: Lärm von öffentlichen Verkehrswegen, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 22.11.2011.*

**6. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 385, 412 tlw., 436 tlw., 466, 467, Flur 21, Gemarkung Clarholz mit insgesamt rd. 5.180 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

**1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen(§ 86(1) Nr. 1 BauO)**

**1.1 Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA:**

**1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

**1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**

**a)** 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 Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)

**b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachüberstände sind bis zu 0,75 m zulässig.

**c)** Der **Abstand** der Schnittlinie der Gaube mit dem Hauptdach muss **vom First** mindestens zwei Dachziegelreihen (ca. 0,70 m) betragen.

**d) Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

**1.1.3** Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer 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).
Hinweis: Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

**1.2 Fassadengestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA:**

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Zementputz: weiß und helle Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.

Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.

**1.3 Fassadengestaltung im Sondergebiet SO:**

**a) Materialien und Farben**

**a.1)** In den **überbaubaren Flächen mit festgesetzter Gesamthöhe von maximal 7,0 m** ist als Material für die Gestaltung von Außenwänden heller sowie roter Putz, rotes bis rotbuntes oder anthrazitfarbenes Sicht- oder Verblendmauerwerk sowie untergeordnet Glas zulässig.

- **Heller Putz** ist nach dem Natural Color System wie folgt definiert: Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 % (mindestens 80 % Weißanteil).
- **Roter Putz** ist nach dem Natural Color System wie folgt definiert: Farben aus dem roten Farbbereich (Y80R-R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % bis höchstens 35 % und einem Weißanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %. Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

**a.2) Untergeordnete Bauteile** sind nur in Holz und Metall zulässig.

**1.4 Werbeanlagen im Sondergebiet SO:**

**a)** Je Baugrundstück ist nur eine **frei stehende Werbeanlage** mit einer maximalen Höhe von 6,60 m über Ausbauhöhe der Stellplatzanlage zulässig. Es sind insgesamt maximal drei Standfahnen zulässig.

**b) Werbeanlagen oberhalb des Dachs bzw. der Attika** (oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut) sind unzulässig.

**c) Werbeanlagen an Gebäuden** sind in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrere Einzelanlagen 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

**d) 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.)).

**1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

**1.6** Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,40 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß D. 2.1 liegen.

**1.7 Abweichungen im Allgemeinen Wohngebiet WA:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.2 zugelassen werden.

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

**2.1 Einfriedungen** sind im gesamten Plangebiet nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

Zur Einfriedung der Wohngrundstücke entlang des Sondergebiets SO sind auch andere Materialien wie Holz, Stein oder Gabbionen zulässig. Die Einfriedungen sind vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

*Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.*

**3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**

**3.1 Bei Gestaltungsfragen im Allgemeinen Wohngebiet WA** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

**3.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften im Allgemeinen Wohngebiet WA** sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

## F. Hinweise

**1. 1-kV-Straßenbeleuchtungskabel**

Entlang der Lindenstraße liegt in den privaten Flächen im Plangebiet ein 1-kV-Straßenbeleuchtungskabel der RWE Deutschland AG. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Im Zuge der Planrealisierung ist eine Abstimmung mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Münster, durchzuführen.

**2. Telekommunikationslinie**

Im Südosten des Plangebiets verläuft i.W. innerhalb der privaten Flächen eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Sie ist im Zuge des Straßenausbaus und weiterer baulicher Maßnahmen zu sichern. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

**3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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.

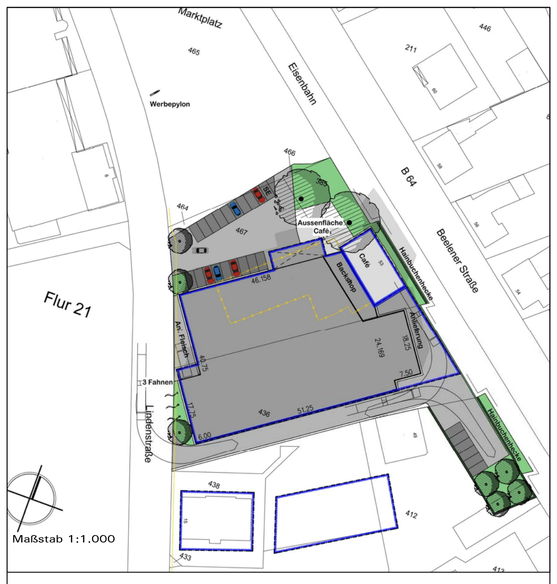
**4. Bodendenkmale**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**5. Auslage von DIN-Normen**

Die DIN Norm 4109 wird beim Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

**Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12(1) BauGB**




| | |
|---|---|
| Vorhabenträgerin: | Jibi Handel GmbH & Co.<br>Kurze Straße 4-6<br>33613 Bielefeld |
| Projektplanung: | Wiese Architekten<br>Steinstraße 2<br>33602 Bielefeld |

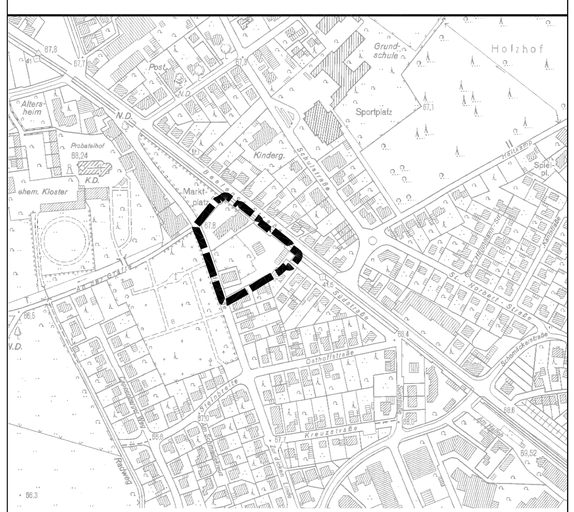
Die V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 überplant als vorhabenbezogener Bebauungsplan einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 213 vollständig. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 213 „Clarholz-Mitte" - V. Änderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen durch den selbstständig zu bewertenden neuen Plan überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte" - V. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

**GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 213**

**„CLARHOLZ-MITTE" – V. ÄNDERUNG**




**Gemarkung Clarholz** — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 25 — 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 117 cm x 85 cm — Nord

| Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: | Entwurf November 2011 |
|---|---|
| Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung<br>Tischmann Schrooten<br>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br>Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29 | Gez.: Pr<br>Bearb.: Sc, Di |

Stand: 19.01.2012 213-V_Entwurf