

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);

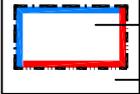
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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

<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>	
	1.1 Allgemeine Wohngebiete WA₁₋₃ (§ 4 BauNVO) (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert), siehe textliche Festsetzung E.1.1
	1.2 Sondergebiet SO₁ großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Bäckerei (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.1.2 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
VKmax. 1.300 m ²	- Maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts gemäß Planeintrag, hier 1.300 m ²
VKmax. 100 m ²	- Maximal zulässige Verkaufsfläche der Bäckerei gemäß Planeintrag, hier 100 m ²
	1.3 Sondergebiet SO₂ großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.1.3 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
VKmax. 1.050 m ²	Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Planeintrag, hier 1.050 m ²
	1.4 Sondergebiet SO₃ kleinflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Drogeriemarkt (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.1.4 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
VKmax. 600 m ²	Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Planeintrag, hier 600 m ²

GRZ 0,8	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
GFZ 0,8	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8, siehe textliche Festsetzung E.2.3
II	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
GHmax. 79,0 m ü.NHN	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse
FHmax. 12,5 m	2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.2.2:
THmax. 6,7 m	- Gesamthöhe (= Oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut), Höchstmaß, hier z.B. 79,0 m ü. NHN
TH 3,2 - 4,5 m	2.5 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.2.1:
	- Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z.B. 12,50 m
	- Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier z.B. 6,70 m
	- Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 3,20 m - 4,50 m
	<u>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u>
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
	- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
	= durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzter Bereich;
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
	3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) für Sammelstellen für Einkaufswagen, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.1
	3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.2
	<u>4. Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)</u>
	4.1 Fläche für Stellplatzanlagen, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.3
	4.2 Fläche für Stellplatzanlagen für Mitarbeiter, siehe textliche Festsetzung Nr. E.3.3



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

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsflächen

5.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich

5.4 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg privat

5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

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

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

6.1 Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. E.4.1

6.2 Lichtundurchlässige Wand, siehe textliche Festsetzung Nr. E.4.2

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. E.5.1

7.2 Anpflanzung einer Strauchhecke, siehe textliche Festsetzung Nr. E.5.2

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 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.

8.2 Fläche für Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

8.3 Fläche für Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

8.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

SD/WD 30° - 45°	<p><u>9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)</u></p> <p>9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 3, hier: Satteldach (SD), Walmdach (WD), 30° - 45° Dachneigung</p>
SD 45° - 55°	<p>9.2 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA2, hier: Satteldach (SD), 45° - 55° Dachneigung</p>
FD	<p>9.3 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in den Sondergebieten SO1, 2, hier: Flachdach</p>
PDmax. 8°	<p>9.4 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im Sondergebiet SO3, hier: Pulldach (PD), max. 8° Dachneigung</p>

C. Kennzeichnungen gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB



Durch Gewerbelärmeinwirkungen belastete Flächen und Vorbelastung durch Verkehrslärm

Nach dem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 Schlösserweg der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 19.03.2013 (AKUS GmbH, Bielefeld) ergeben sich auf den gekennzeichneten Flächen zur Tagzeit (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) folgende Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete:

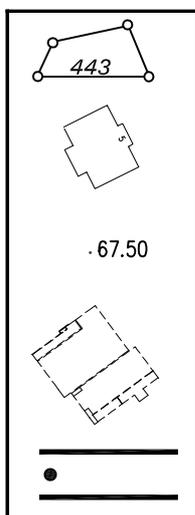
- Flurstück 575: Überschreitung um bis zu 2 dB(A) im 2. OG
- Flurstück 574: Überschreitung um bis zu 3 dB(A) im 1. OG

Das Flurstück 575 ist zudem durch vom Kfz-Verkehr auf der Marienfelder Straße (L 806) und der Beelener Straße (B 64) sowie durch vom Schienenverkehr auf der parallel zur B 64 verlaufenden Bahnstrecke Münster-Bielefeld ausgehende Lärmemissionen vorbelastet.

Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im straßenzugewandten Bereich die ORW der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Tagzeit sowie in der Nachtzeit (55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Ausgenommen ist der rückwärtige Grundstücksbereich, auf dem eine Einhaltung des ORW am Tag prognostiziert ist. Auch die ORW für Mischgebiete werden straßenbegleitend bis in die Gebäudeseitenbereiche i.W. tags und nachts überschritten (60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Zudem werden an den Gebäudefronten die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten (64 dB(A)/54 dB(A) tags/nachts).

Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 und auf das schalltechnische Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 17.10.2012 wird verwiesen.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

. 67.50

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Vormweg, März 2013

Geplante Gebäude und Anlagen der Peter Schlösser GmbH & Co. KG

Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)

E. 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 Allgemeine Wohngebiete WA1-3 (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Sondergebiet SO1 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Bäckerei (§ 11 BauNVO):

1.2.1 Das **Sondergebiet SO1** dient der Unterbringung **eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m² und einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 100 m².**

Das zulässige **Hauptsortiment des Lebensmittelmarkts und der Bäckerei** umfasst die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß Liste der zentrenrelevanten Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant) der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz unter G. 1.

1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß Liste der zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz unter G. 2 sind nur als **Rand- und Nebensortimente des Lebensmittelmarkts** im Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Die **Öffnungszeit des Lebensmittelmarkts und der Bäckerei 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.

1.3 Sondergebiet SO2 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO):

1.3.1 Das **Sondergebiet SO2** dient der Unterbringung **eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.050 m².**

Das zulässige **Hauptsortiment des Lebensmittelmarkts** umfasst die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß Liste der zentrenrelevanten Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant) der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz unter G. 1.

1.3.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß Liste der zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz unter G. 2 sind nur als **Rand- und Nebensortimente des Lebensmittelmarkts** im Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

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

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

1.4 Sondergebiet SO₃ kleinflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Drogeriemarkt (§ 11 BauNVO):

1.4.1 Das Sondergebiet SO₃ dient der Unterbringung eines Drogeriemarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 600 m².

Das zulässige **Hauptsortiment des Drogeriemarkts** umfasst die branchenüblichen in Herzebrock-Clarholz **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß Liste der zentrenrelevanten Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant) der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz unter G. 1.

1.4.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß Liste der zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz unter G. 2 sind nur als **Rand- und Nebensortimente des Drogeriemarkts** im Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

1.4.3 Die **Öffnungszeiten des Drogeriemarkts** ist auf **7:00 Uhr bis 21:30 Uhr** beschränkt.

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

Grundlagen für die Festsetzungen der Sondergebiete SO₁₋₃ sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung - (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung, Mai 2010) und die Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung, März 2013).

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.

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

2.1 Für WA₁₋₃ gilt für die 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 Ausnahmeregelungen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im SO₁₋₃ (§ 31(1) BauGB): Eine **Überschreitung der jeweils in den Sondergebieten SO₁₋₃ festgesetzten Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie** kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern auf allen Seiten ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Außenkante der Außenwand sowie zu geneigten Dachflächen eingehalten wird.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO): Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf in den Sondergebieten SO₁₋₃ durch **Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** jeweils bis zu einer **GRZ-Gesamtsumme von 0,90** überschritten werden (§ 17(2) 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 Sammelstellen für Einkaufswagen sind außerhalb baulicher Anlagen nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen für Sammelstellen für Einkaufswagen zulässig.

3.2 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.

3.3 Stellplatzanlagen sind in **den Sondergebieten SO1-3 nur** in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen 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. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1** Errichtung einer **geschlossenen, lichtundurchlässigen, blickdichten Lärmschutzwand** gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,0 m über Gelände. Die Lärmschutzwand muss mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Fugen und Schlitze ausgeführt werden und ein Einfügdämpfungsmaß $D_e \geq 25$ dB aufweisen.
- 4.2** Errichtung von **lichtundurchlässigen, blickdichten Wänden** zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Pkw-Scheinwerfer entlang der in der Plankarte markierten Grundstücksgrenzen mit einer wirksamen Schirmhöhe von 1,2 m über Gelände.
- 4.3** Die **Fahrgassen** der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren. Die **Stellplatzflächen** sind mit fassenfreiem Pflaster auszuführen. Es sind ausschließlich **lärmarme Einkaufswagen** entsprechend der Parkplatzlärmstudie zu verwenden.
- 4.4** Die **Warenanlieferung** des Lebensmittelmarkts im SO1 ist vollständig einzuhausen. Die Einfügdämpfungsmaße der Wände und des Dachs müssen bei $D_e \geq 25$ dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50 % hochabsorbierend auszuführen. Das Entladen ist ausschließlich bei geschlossenem Tor durchzuführen.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 19.03.2013 und ergänzende Stellungnahme vom 07.03.2013.

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

- 5.1** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von **standortgerechten, heimischen Laubbäumen, hier Säulenbuchen**: 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.
- 5.2** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als **Strauchhecke** mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Artenvorschläge: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

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

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 333 tlw., 338 tlw., 340 tlw., 342 tlw., 343 tlw., 353 tlw., 354 tlw., 820, 963 tlw., 965 tlw., Flur 18, Gemarkung Clarholz mit insgesamt rd. 10.757 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (vereinbart zwischen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und der Peter Schlösser GmbH & Co. KG am...) verpflichtet.

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

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

1.1 Dachgestaltung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3:

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs unzulässig.

Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.1.2 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 Traufhöhe nicht überschreiten. Diese wird gemessen als mittlere Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)
- c) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
- d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,5 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3:

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 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebauten Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergebaute Garagen.

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

1.5 Abweichungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 3: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.2 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

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

2.1 Einfriedungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3 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 der Sondergebiete SO1,2 sind auch andere Materialien wie Holz, Stein oder Gabionen 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-3 sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

G. Sortimentsliste der Gemeinde-Herzebrock-Clarholz

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Fortschreibung (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung, Dortmund, Mai 2010)

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

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

H. Hinweise

1. Gestaltung baulicher Anlagen in der Sondergebieten SO1-3

Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen) in den Sondergebieten SO1-3 sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ vereinbart. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 wird ergänzend verwiesen.

2. Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde vor dem Hintergrund des anstehenden Abrisses der alten Bausubstanz eine Begehung des Plangebiets hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange durch einen Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh durchgeführt. Im Ergebnis wurden verschiedene Ersatzmaßnahmen für die Gebäudeabbrüche seitens der Fachbehörde gefordert. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ verankert. Auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 260 wird ergänzend verwiesen.

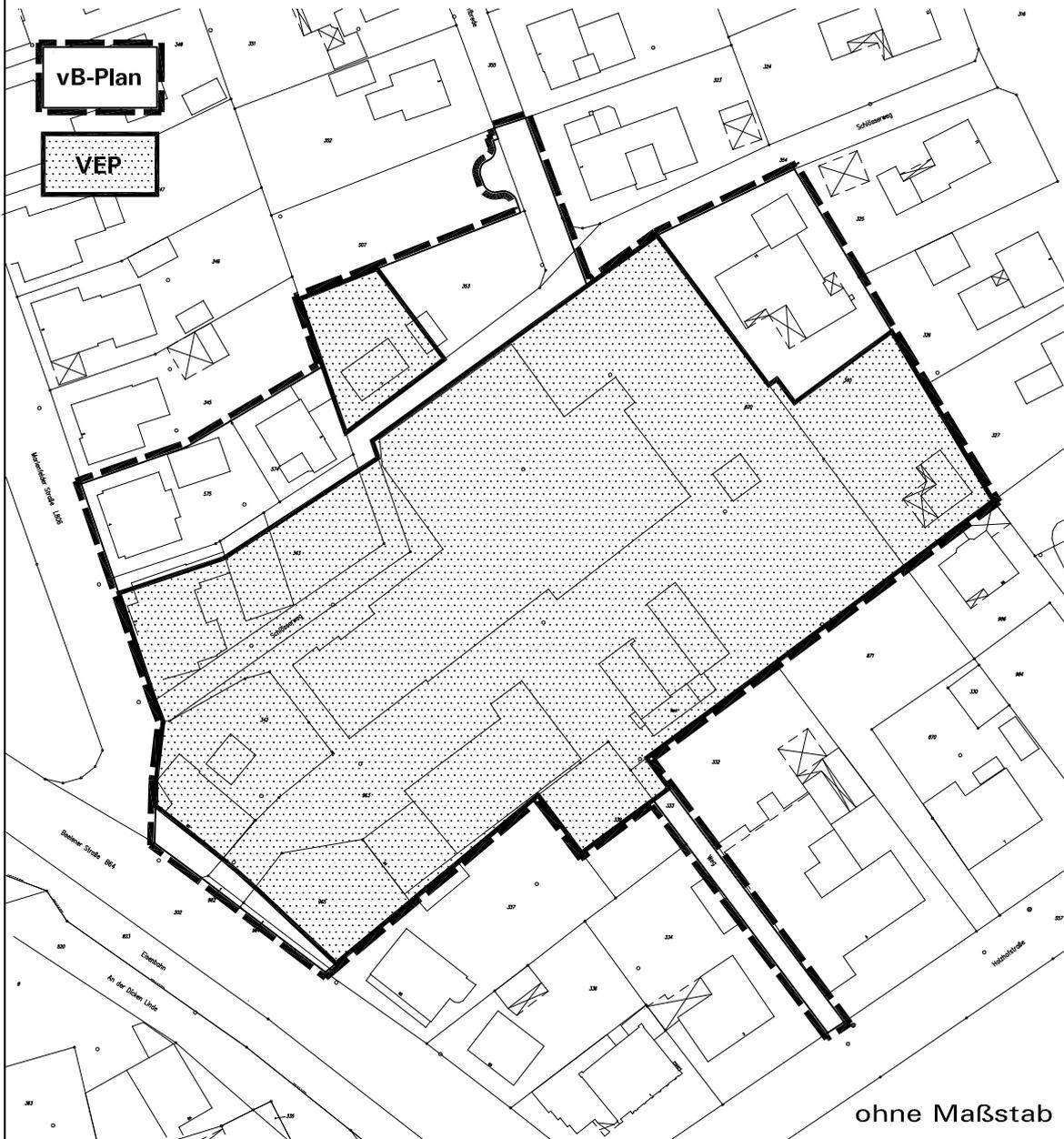
3. Altlasten

Im Plangebiet sind bisher 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.

**Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan**



ohne Maßstab

