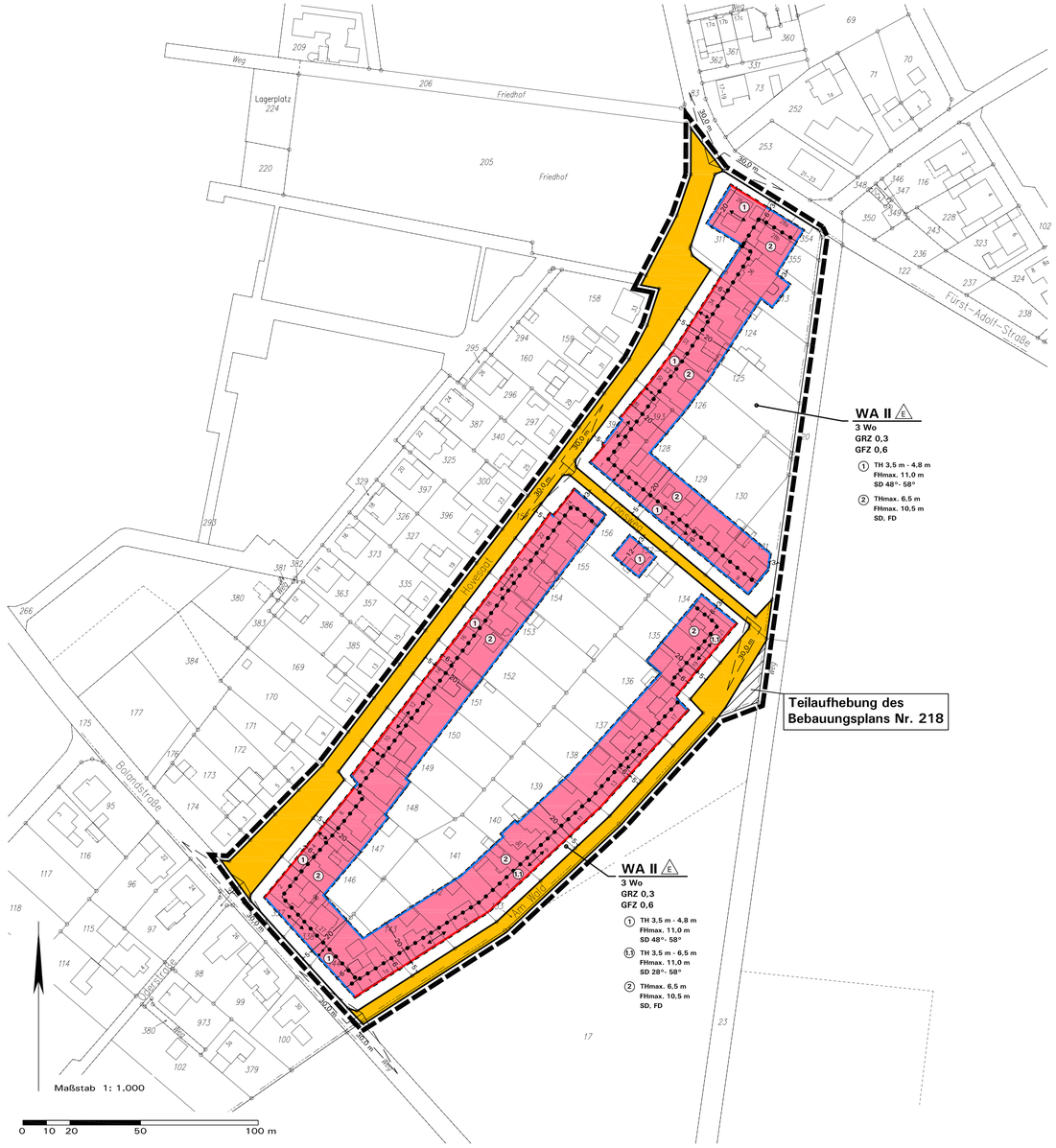
Gemeinde Herzebrock-Clarholz:
Bebauungsplan Nr. 218
"Am Wald" - I. Änderung und Erweiterung



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am *20.07.2011* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *20.12.2012* ortsüblich bekannt gemacht worden. Herzebrock-Clarholz, den *11.04.2016* im Auftrag des Rats der Gemeinde *Gez. M. Diethelm* Bürgermeister *Gez. T. Freitag* Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *30.09.2015* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *öffentliche Auslegung vom 08.10.2015 bis 10.11.2015* Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *08.10.2015* bis *10.11.2015* Herzebrock-Clarholz, den *11.04.2016* *Gez. M. Diethelm* Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *05.04.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *13.04.2016* bis *13.05.2016* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *12.04.2016* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Herzebrock-Clarholz, den *24.05.2016* *Gez. M. Diethelm* Bürgermeister	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gemäß § 10(1) BauGB am *06.07.2016* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Herzebrock-Clarholz, den *29.07.2016* im Auftrag des Rats der Gemeinde *Gez. M. Diethelm* Bürgermeister *Gez. T. Freitag* Ratsmitglied	Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Herzebrock-Clarholz, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: *07/2012* (bzgl. Flurstücksnachweis) *07/2012* (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i.V.- mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Gütersloh, den *08.08.2016* *Gez. Vormweg DS.* Vermessungsbüro Vormweg

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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

WA

3 Wo

GRZ 0,3

GFZ 0,6

II

FHmax. 11,0 m

THmax. 6,5 m

TH 3,5 m - 4,8 m

E

SD 48°- 58°

SD, FD

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

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe D.1.2

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,6

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:

a) **Zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z.B. 11,0 m

b) **Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 6,5 m

c) **Zulässige Traufhöhe** (=Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 3,5 m-4,8 m

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

3.1 Offene Bauweise, nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 22 BauNVO)

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** und **Baulinien** umgrenzter Bereich;

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1 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.

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

5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

5.5 Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

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

6.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe auch textliche Festsetzung Nr. E.1.1:

- ausschließlich **Satteldach (SD) mit z.B. 48° - 58° Dachneigung** zulässig
- ausschließlich **Satteldach (SD)** und **Flachdach (FD)** zulässig

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

71

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

VG

WG

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig ist 1 Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, maximal jedoch 3 Wohnungen je Wohngebäude.

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 gemessen senkrecht gegenüber den zwei Grundstückseckpunkten auf 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 nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand Oktober 2012) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

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 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

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

1.1 Dachgestaltung:

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) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufläng 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: äußere 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.

c) 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 Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
Hinweis: Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Fassadengestaltung:

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 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß D. 2.1 liegen.

1.4 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.4 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

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

2.1 Im **Vorgarten** (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C) gilt:

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

Entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

3.1 Bei Gestaltungsfragen 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 sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

2. Brandschutz, Löschwassermenge

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

3. 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.

4. 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.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

6. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortgerechten, heimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

7. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

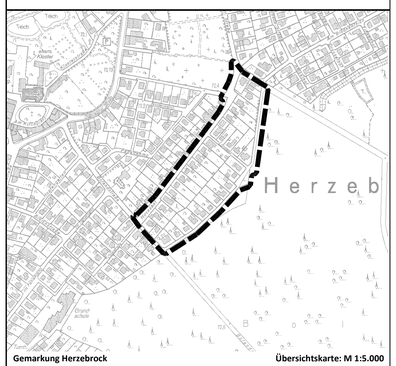
Die I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 „Am Wald" überplant den Ursprungsplan vollständig und erweitert dessen Geltungsbereich. Mit Inkrafttreten der I. Änderung und Erweiterung werden die für eine Teilfläche des Geltungsbereichs bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 218 in diesem Bereich insgesamt überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch - mit Ausnahme des Teilaufhebungsbereichs - keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die I. Änderung und Erweiterung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

BEBAUUNGSPLAN NR. 218

„AM WALD" - I. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



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

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 103 cm x 70 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	**Juli 2016** Gez.: Pr Bearb.: Sc