

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 (GONRW) 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

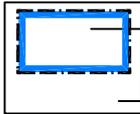
	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
2 Wo	1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)
	1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) , siehe Text D.1.2
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
GRZ 0,4	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
GFZ 0,8	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse
Ⓜ	2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), zwingend, hier 2 Vollgeschosse
	2.5 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
FHmax. 10,0 m	a) Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z.B. 10,0 m
THmax. 4,2 m	b) Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier z.B. 4,2 m
TH 5,5 m - 6,5 m	c) Zulässige Traufhöhe (=Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 m-6,5 m
A ⊗ 70,13	d) Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, siehe textliche Festsetzung D.2.1

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

- a) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- b) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- c) Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper



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

4.1 Straßenbegrenzungslinie



4.2 Straßenverkehrsflächen



4.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich



4.4 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für die Anlieger



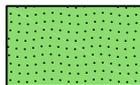
4.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



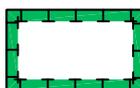
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, hier: Grünzug mit naturnahen Grün- und Pflanzflächen



6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

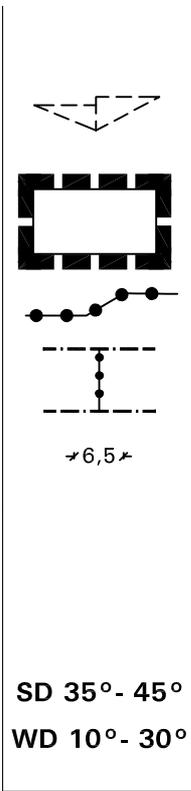
6.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.1



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

7.1 Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung Nr. D.5.1





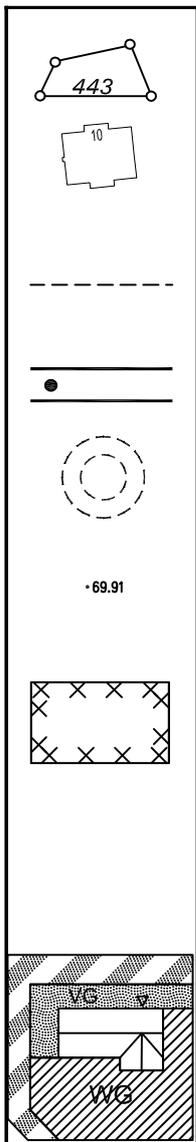
8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 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 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- 8.5 Maßangaben in Meter, z.B. 6,5 m

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

- 9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe auch textliche Festsetzung Nr. E.1.1:
Satteldach (SD) mit z.B. 35° - 45° Dachneigung
Walmdach (WD) mit 10° - 30° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)
- Vorgeschlagener Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)
- Vorgeschlagener Kreisverkehr (genaue Lage gemäß Erschließungsplanung)
- Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Vormweg, Januar 2013)
- Eingemessene Rodungsreste (Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes, November 2012)
- 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 Grundstück-/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): im WA₁ und WA₃ sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder je Hausgruppeneinheit zulässig. Im WA₂ ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme kann im WA₂ zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

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

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt A** mit einer Höhe von 70,13 m ü. NHN.

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 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.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung D.3.1.

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:

Entwicklungsziel: Obstbaumzeile als Ortsrandeingrünung.

Maßnahmen: Entwicklung von Extensivgrünland sowie Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Apfelbäume als Hochstamm (Regionalsorten) in einer Reihe. Pflanzabstand ca. 10,0 m. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

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 standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens dreireihige, frei wachsende Wildstrauchhecke 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.

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) **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 Trauflänge 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)
- 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:

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, Hausgruppen sowie aneinanderggebauten Garagen: 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 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß D. 2.1 liegen.

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

2.1 Einfriedungen sind 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.

In **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C). Die Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten.

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. Rodungsreste

Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung wurden im Nordwesten des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 12 m Länge und bis zu 7 m Breite grobe Holzreste gefunden. Sie befinden sich in ca. 1,5 m Tiefe und sind mit Sand bedeckt.

Diese Fläche wurde inzwischen eingemessen und im Bebauungsplan zur vollständigen Information dargestellt. Ein Entfernen der Rodungsreste ist nach Angaben des Bodengutachters nicht möglich, da diese bereits im Grundwasserbereich liegen und bei einer Entfernung der natürliche Bodenuntergrund geschädigt werden würde. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht möglich, zudem sollen Hauptbaukörper einen Abstand von ca. 5 m zu den Rodungsresten einhalten. Eine Gartennutzung sowie eine Erdwärmennutzung sind dadurch nicht beeinträchtigt.

2. 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.

3. Brandschutz, Löschwassermenge

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugelände 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.

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. 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.

6. 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.

7. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen. 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.

Grundsätzlich wird für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen empfohlen, Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1.800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zu verwenden (insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung). Eine Lichtstreuung nach oben soll bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen vermieden werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird angeregt.

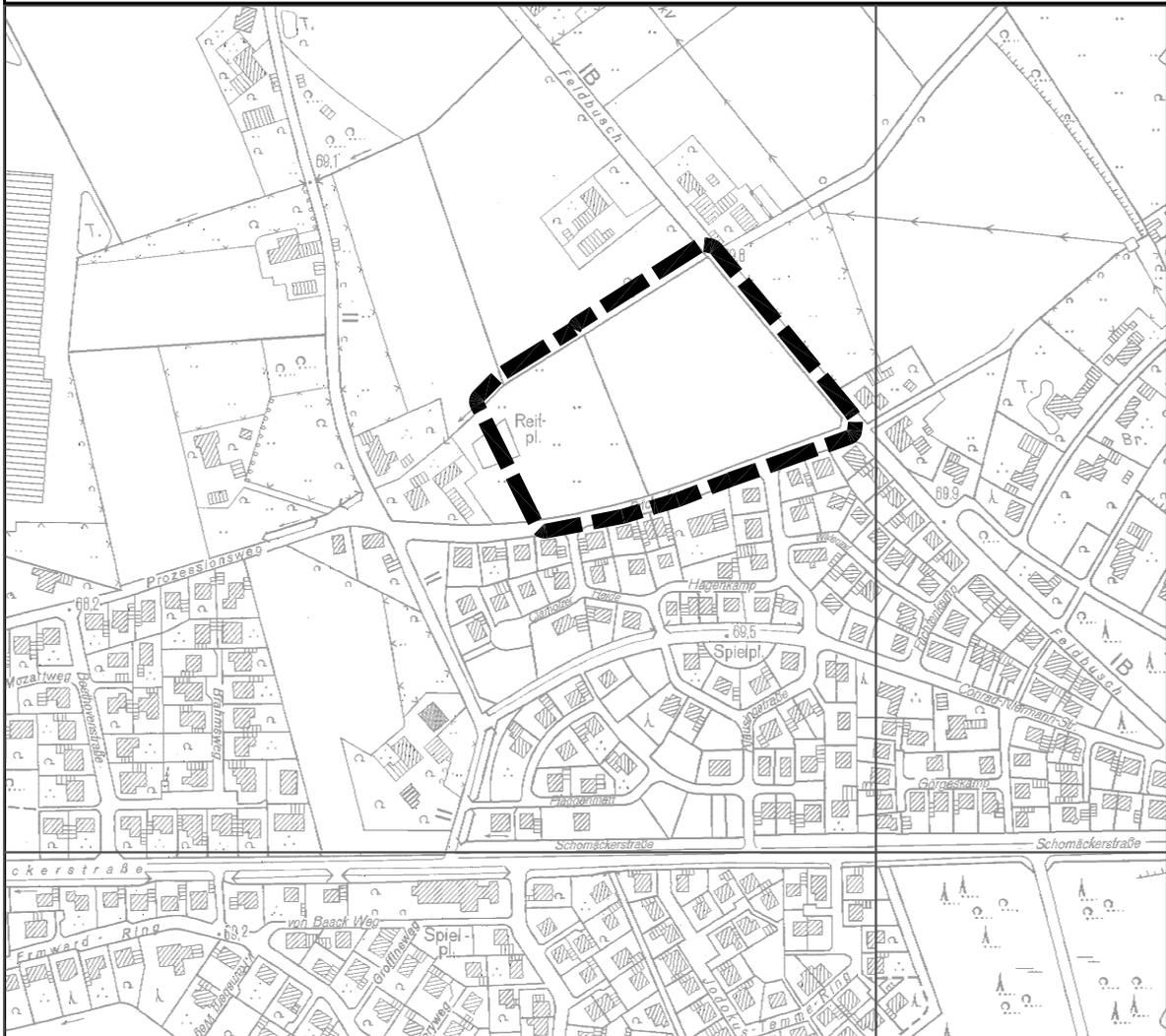
8. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:

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.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

BEBAUUNGSPLAN NR. 263

„PRICKARTZWEG/FELDBUSCH“



Gemarkung Clarholz

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 103 cm x 86 cm



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

Juni 2013

Gez.: Pr
Bearb.: Di, Sc