

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212

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) 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 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 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

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

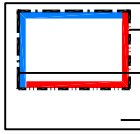
	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
	Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO), siehe Text D.1.2
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
GRZ 1,0	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 1,0
GFZ 2,1	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 2,1
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), - Höchstmaß, z.B. drei Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt
TH 6,3 - 9,5 m	Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der abfallenden Dachhaut mit der Außenfläche der Wand) in Meter über Bezugspunkt - Mindest- und Höchstmaß, z.B. 6,3 m - 9,5 m
FH 11,0 - 12,0 m	Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter über Bezugspunkt - Mindest- und Höchstmaß, hier 11,0 m - 12,0 m
	Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen mit einer Höhe von 73,04 m über NHN
	<u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u>

g

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



- = durch Baulinien umgrenzter Bereich
- = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich: nicht überfahrbare Platzfläche (Marktplatz, Veranstaltungsfläche etc.)

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



Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920), hier: Erhalt der den Paul-Craemer-Platz umgebenden Laubbäume, natürliche Abgänge sind entsprechend i.V.m. Nr. 25a gleichartig zu ersetzen, siehe Text D.3.1

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe Text E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:

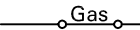
SD/ZD 25° - 30°
SD 28° - 45°

- Satteldach, Zeltdach mit Dachneigung 25° - 30°
- Satteldach mit Dachneigung 28° - 45°

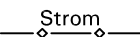
7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)



Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB), hier: Gasleitung
(Versorgungsträger: Westnetz GmbH, Leitungstrasse nicht eingemessen)



Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB), hier: Stromleitung
(Versorgungsträger: Westnetz GmbH, Leitungstrasse nicht eingemessen)

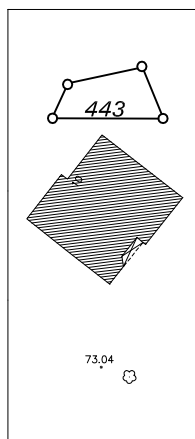


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) des Bebauungsplans Nr. 212 - XIII. Änderung



Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) und **eingemessene Baumstandorte**, Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Wiemes, April 2013)

D. Textliche Festsetzung dieser XIII. Änderung gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) gilt gemäß § 1(5, 6, 7, 9) BauNVO i.V.m. § 9(3) BauGB:

- a) Vergnügungsstätten jeder Art** gemäß § 7(2) Nr. 2 **sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dimenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- b) Tankstellen** gemäß § 7(2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- c) Sonstige Wohnungen** gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind erst ab dem 1. OG zulässig.

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

2.1 Nebengebäude sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,20 m in 1,0 m Höhe.

E. 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 gemäß Eintrag in der Plankarte.

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

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im MK unzulässig. Im WA sind sie ab 35° Dachneigung nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
- b) 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 Außenfläche der Giebelwand)
- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- d) 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).
- e) **Antennen und Satellitenschüsseln** über Dach sind nicht zulässig.

1.3 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.

Glas.

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

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,35 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt A liegen.

1.5 Die Stellplatzzufahrten sind bis an die öffentlichen Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu pflastern.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zuwendungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Grundwasserschutz

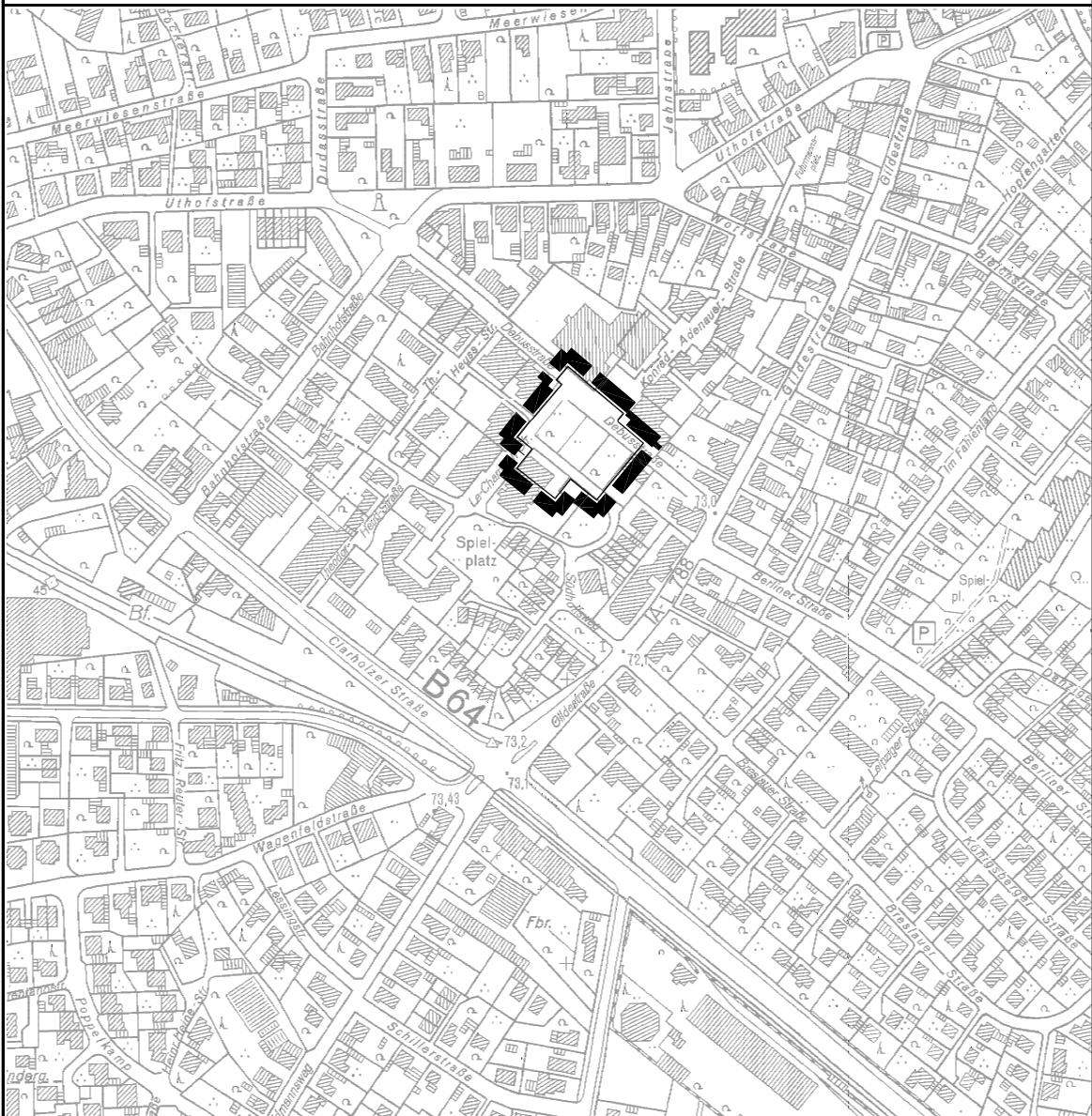
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 16.01.1984 festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) Herzebrock-Quenhorn. Auf die Einhaltung der zugehörigen WSG-Verordnung (S. ABI. Reg. DT 1984, S. 35-40) wird verwiesen.

Die XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 212. Mit Inkrafttreten der XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 und seiner rechtskräftigen Änderungen** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern die XIII. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

BEBAUUNGSPLAN NR. 212

„HERZEBROCK-MITTE I“ - XIII. ÄNDERUNG



Gemarkung Herzebrock, Flur 28

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 103 cm x 66 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

November 2013

Gez.: Pr
Bearb.: Sc, We