

GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "Hilterweg 100"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB nach Rat der Gemeinde Steinhausen am 13.01.2018 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 13.01.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Steinhagen, den</p> <p>im Auftrag des Rats der Gemeinde</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Unterzeichnung gemäß § 13b I, V. m. 13a(3) Nr. 2 BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.01.2018 erfolgte die Unterzeichnung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB vom 22.01.2018 bis 22.02.2018</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2020 gemäß § 13b I, V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Steinhagen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13b I, V. m. § 3(2) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.02.2020 hat die Öffentlichkeit gemäß § 13b I, V. m. § 3(2) BauGB vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2020 gemäß § 13b I, V. m. § 4(2) BauGB beteiligt</p> <p>Steinhagen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhausen am 24.06.2020 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.</p> <p>Steinhagen, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Sitzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 24.06.2020 öffentlich bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.</p> <p>Steinhagen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.</p> <p>Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:</p> <p>02/2016 (bzgl. Flurstücksnachweise)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.</p> <p>Steinhagen, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Bielefeld, den</p> <p>Vermessungsbüro Vierwald</p>
--	--	---	---	--	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);
Bauordnungsverordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3783);
Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);
Planzeicherverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 139);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);
Landeswasserverordnung (LWV NRW) i. d. F. vom 29.07.2009 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 302);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsartem und Gestaltungsvorgaben gegliedert

WA1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier:

- maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude und Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Reihenhauseinheit in der Teilfläche WA1, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in den Teilflächen WA5 und WA6, siehe textliche Festsetzung D.1.2

WA2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4
 GFZ 1,2
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 1,2

WA3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier z.B. 3 Vollgeschosse als Höchstzahl

WA4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 I.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung D.2.1:

- Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand des Oberkante Dachstuhl), hier z.B. 106,0 m ü. NNH
- Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), hier z.B. 110,5 m ü. NNH
- Maximal zulässige Gesamthöhe (= Oberkante Flachdach/Attika), hier z.B. 105,0 m ü. NNH

WA5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

- durch Baugruben und Baulinien umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudeängachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach:

- parallel gemäß Planzeichen zur entsprechenden Baugrenze für das jeweilige Baugrundstück

WA6 Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, privat

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Private multifunktionale Mischfläche (Platzgestaltung mit Stellplätzen, Wendeanlagen, Grünflächen etc.)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

M Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen mit variierenden Böschungsneigungen (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

E Regenwasserrückhaltebecken (Bestehende Teilanlage, Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

W Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16a und 16b (BauGB))

Wasserflächen, bestehende Flächen innerhalb privater Parkanlage inkl. Abandbecken

Retentionsraum, naturnah auszubauen mit variierenden Böschungsneigungen (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

G Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeindeckung mit Wegeverbindungen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

B Anpflanzung von Bäumen und Strüchern bzw. Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB, siehe auch textliche Festsetzung D.5.1:

- Erhalt der standortgerechten Gehölze mit eingemessenen Kronendurchmesser

S Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungs-träger inklusive der Gemeinde Steinhausen und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.4.1

Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungs-träger inklusive der Gemeinde Steinhausen, siehe textliche Festsetzung D.4.2

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilflächen des WA

Maßangaben in Meter, z. B. 3 m

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

10 Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:

- Satteldach (SD, Krüppelwalm unzulässig), Dachneigung hier z. B. 42° bis 48°
- Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°

11. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

Festgesetztes Objekt: Objekt des Pulverbarchs

Vorhandenes Denkmal: Objekt: Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Park, Hilterweg 100, Gemeinde Steinhausen

Das Denkmal umfasst:

- Wohnhaus
- Nebengebäude mit Treppenturm
- Arbeits- und Lagergebäude und Wegesystem einschließlich Brücken, Gartenbecken (d), Bachlauf (f), Teich (f), Stützpilz (g) sowie Mauer im Bereich Vorplatz (h)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Baumstandorte bzw. Kronenraumbereiche (Einmessung Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, 02/2016)

Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, 02/2016)

Leitungsweg, hier bestehende Verrohrung mit Mündung in den Abrooksbach

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Vorbelastung durch Verkehrslärm: Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet, WA) bestehen Vorbelastungen insbesondere in den Außenwobereichen der geplanten Baukörper durch die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Brockhagener Straße.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 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 in den Teilflächen WA1, WA5 und WA6 mit entsprechendem Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
- Teilfläche WA1:** Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude und Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Reihenhauseinheit. Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann für Reihenhauseinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
 - Teilflächen WA5 und WA6:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**
- Die maximal zulässigen Trauf-, First- sowie Gesamthöhen in Meter über NNH ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA6 und werden wie folgt definiert:
 - Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachstuhl.
 - Als obere Abschluss (= maximal zulässige First- bzw. Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: Die Oberkante First (Satteldach) bzw. der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach mit Oberkante Attika) bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
 - Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhen in Meter über NNH z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung begünstigte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
 - In den Teilflächen WA5 und WA6 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).
 - Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhen zulässig werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbau bewegen (= maximale Überschreitung bis zu jeweils bestehendem Trauf- bzw. Firsthöhe).
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)**
- 3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO in den Teilflächen des WA:** Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen oder Eingangsüberdachungen u. ä. kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
- 3.2 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpots) gemäß § 12 BauNVO:**
- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind in den Teilflächen des WA1 und WA2 unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carpots = Unterformen von Garagen) sind von dieser Einschränkung ausgenommen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carpots) müssen über Punkt a) hinaus in allen Teilflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
- 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
- 4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Steinhausen, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
- 4.2 Leitungsrecht (A, V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Steinhausen, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
- 5. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß Planeintrag nach § 9(1) Nr. 25 BauGB:** Der festgesetzte eingemessene standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlicher Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronenraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zuanlagen und Mauern sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untertags sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Ausnahmen können im Bereich der Bestandgebäude (WA3 und WA4), der Teilfläche WA2, im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen, der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (multifunktionale Mischfläche) sowie des Regenwasserrückhaltebeckens Nr. 2 (bestehender Teich), dem Retentionsraum und der privaten Parkanlage unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.
- Hinweis: Höhere Auslagen vom fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Gemeindeverwaltung im Bauamt einsehbar ist.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)**
- 1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper** ergeben sich jeweils für die Teilflächen des WA aus dem Eintrag in den Nutzungsschablone in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung B.10). Krüppelwalmhäuser als Sonderform des Satteldachs sind unzulässig.
- Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte, Dachgestaltung im gesamten Plangebiet:**
- Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgel und Dachschneitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaube, Einzelanlagen werden zusammengefasst. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortorgans: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
 - Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Dachschneitte für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Beton- oder Stahlbetondeckung oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lackierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. *Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachplatten sind Glanz-Erlobe, Edelröbe glasiert, Seldenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.*
- c) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:**
- Bei geeigneten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzubringen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesezt werden sind hiervon ausgenommen.
 - Für Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carpots dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.
- 1.3 Fassadengestaltung:** Für Außenwändenflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- In den Teilflächen WA1 – WA5:**
 - Putz
 - Ziegelmauerwerk
 - Für untergeordnete Bauteile und Fassadenteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 in Fassadenteile (siehe Glasfasaden und Fenster) zulässig (*Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachzeker, Wintergärten oder Wintergärten, Fassadenteile wie Dachgiebelverkleidungen.*)
 - Im gesamten Plangebiet** sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzbalkhäuser mit Holzfassaden unzulässig.
- 1.4 Gestalterische Einheit:** Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Trauf-, Firsthöhe), Dachneigung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept für eine Hausgruppe zugelassen werden.
- 1.5 Abweichungen (§ 69 BauO NRW):** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbau bewegen.
- 2. Gestaltungs- und Befanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
- 2.1 Gestaltungsregelungen für Einfriedigungen im gesamten Plangebiet:**
- Einfriedigungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein/Trockenmauer anzulegen. Die Heckenanzahlungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenmiese (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Planzeilen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich; die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Die Außenkanten der Naturstein-/ Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu Verkehrsflächen einhalten.
 - Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere Heibauhe, Weidenröschen, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn; weitere Vorschläge gemäß Pflanzliste und Beratungsangebot der Gemeinde. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
- 2.2 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet: Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen. Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.
- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften**
- 3.1 Gestalterische Einheit:** Das Plangebiet ist geprägt durch die Teilbereiche Hilterweg (WA1), Mitte (WA2 – WA5) und Siedlungsrand (WA6). Für die Gebäude der einzelnen Teilbereiche ist jeweils bezüglich Außenflächenmaterial, Farbe und Dachgestaltung ein aufeinander abgestimmtes Architekturkonzept zu erarbeiten.
- 3.2** Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen (siehe auch Hinweis E.1). Abweichungen von den Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwerdungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

- 1. Projektentwicklung und Beratungsangebote der Gemeinde Steinhausen:**
- 1.1 Örtliche Bauvorschriften:**
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Sichtwände sind Wasser- und Energieeffizienz, Nutzung umweltverträglicher Bauteile und Energietechniken oder naturnaher Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen (bei Grenzgerängen mit nachbarlicher Zustimmung).
- Die Gemeinde Steinhausen bietet im Bauamt und im Umwelt- und Klimaschutzmanagement umfangreiche Beratungsleistungen für die Entwicklung von Bauvorhaben, Energiekonzepten, naturnaher Wohnumfeldgestaltung u.v.m. an. Im Zuge des Projekts Klimaschutzstrategie Hilterweg wurde u. a. auch ein Gestaltungshandbuch entwickelt, welches auch viele Anregungen für Bauvorhaben im Baugebiet „Hilterweg 100“ bietet und auf das hiermit verwiesen wird: http://www.gemeinde-steinhagen.de/medien/bildatlas/Gestaltungshandbuch_Hilterweg_Steinhagen_bzw_03072023.pdf. Informieren Sie sich!
- 1.2 Niederschlagswasserdrückhaltung, Brauchwassererzeugung:**
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Seckhöhe von 0,2-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Der Einbau einer Regenwassererzeugungsanlage (Brauchwasseranlage) im Haushalt ist unter Berücksichtigung der Trinkwassererzeugung und der DIN EN 1727/DIN 1988 nur mit geeigneter Sicherungseinrichtung vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Die Brauchwasseranlage darf nicht mit dem öffentlichen Trinkwassernetz verbunden werden. Eine besondere farbliche Kennzeichnung der Anlage wird empfohlen.
- 3. Atlanten:**
- Im Plangebiet sind keine Altatlanten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Unter-Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/65-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
- 4. Kampfmittel:**
- Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenbildmäler. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden. Bei Kampfmitteln sind sie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 5. Bodendenkmale:**
- Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (19.01.2018) wird im Bereich des Plangebietes das Bodendenkmal „Kornbremer Steinhaager“ DZ 3919,0313 vermutet. Aus diesem Grund sind Abrissarbeiten und Bodeneingriffe nur unter Einbezug und Begleitung der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter- und Neuzentarchäologie durchzuführen. Es wird empfohlen, diesbezügliche Abstimmungsarbeiten unter den Beteiligten frühzeitig vorzunehmen.
- Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfundamente entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Bodenschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/520205) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 6. Sanierungs- und Löschwasserentzug:**
- Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasserentzug für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- 7. Natur- und Artenschutz:**
- Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben = 3.000 Kelvin). Grundsätzlich sind Beleuchtungen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Abdimmen). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten.
- In Anlehnung an den § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nest-, Brut-, Wohn- und Zuhilfsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Büsche und andere Gehölze sowie Röhrlöcher zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- 8. Baumschutzsatzung:**
- Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhausen ist zu beachten.
- 9. Feuerwehrhaufstellflächen:**
- Die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet machen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges je nach Gebäudeplanung den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr und ggf. Aufstellflächen für den Einsatz der Drehleiter auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären und sicherzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

**GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
„Hilterweg 100“**

Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 120 cm x 83 cm

Planbearbeitung:
 Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Mal 2020
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Lo/Ti