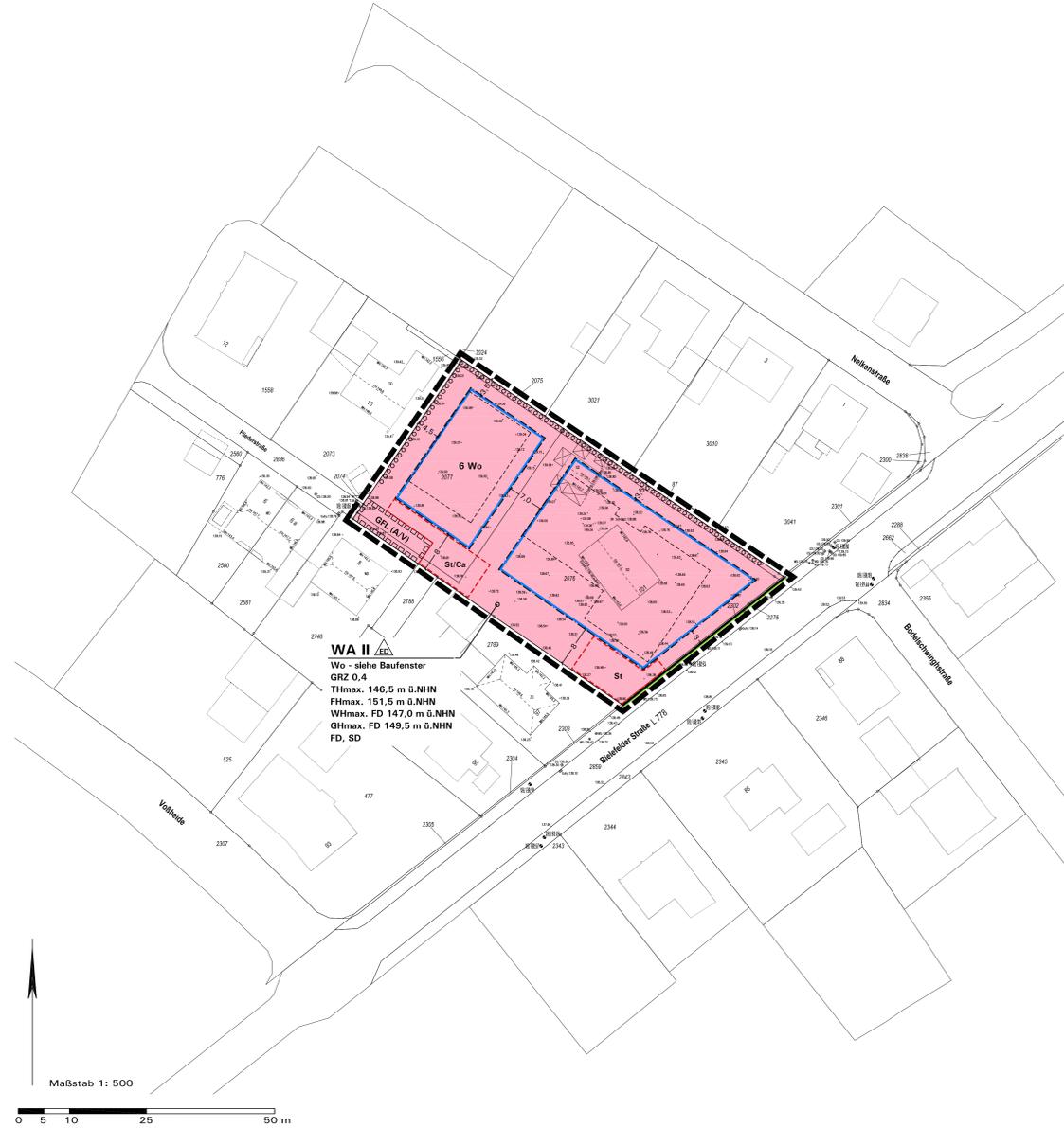


# GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLANS NR. 36 - OT Steinhagen - „Teilbereich zwischen Fliederstraße und Bielefelder Straße“



<p><b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am ..... hat der Gemeinde Steinhagen am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 2(1) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: ..... Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ..... bis .....</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB am ..... mit ihren planungs- und baurechtlichen Festsetzungen bis ..... öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit ihren planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans 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 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><b>Planunterlagen</b></p> <p>Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.</p> <p>..... (bzgl. Bebauung)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld, den .....</p> <p>Vermessungsbüro Gunnar Möller</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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3795), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);  
 Planzonenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);  
 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 480);  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem 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)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**

**WA**

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

**6 Wo**

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude, textliche Festsetzung D.1.1

**GRZ 0,4**

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

**II**

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhensystem DHHN2016), siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2:

- THmax. 146,5 m ü.NHN
- FHmax. 151,5 m ü.NHN
- GHmax. FD 149,5 m ü.NHN
- WHmax. FD 147,0 m ü.NHN

Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern, hier 146,5 m ü. NNH

Maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern, hier 151,5 m ü. NNH

Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, hier 149,5 m ü. NNH

Maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdächern, hier 147,0 m ü. NNH

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

**3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**

Flächen für oberirdische Stellplätze und Carportanlagen (Garagen unzulässig), siehe textliche Festsetzung D.4.1

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

Straßenbegrenzungslinien

**6. Pflanzgebot sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Schnitthecken (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

- geschlossene Schnittheckenpflanzung, siehe textliche Festsetzung D.5.1

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger inklusive der Gemeinde Steinhagen

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6

Hinweis: Die ggf. notwendigen und sachgerechten planungsrechtlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

**9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**

Maßangaben in Meter, z. B. 3 m

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

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

Dachform der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:

- Satteldach (SD)
- Flachdach (FD)

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

**1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhensystem DHHN 16), Einmessung: Vermessungsbüro Gunnar Möller, 10/2023

**2. Planerische Darstellungen und Hinweise**

Vorgeschlagenes Bebauungskonzept (unverbindlich, Architekturbüro petra schreiber, Stand: 01/2024)

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**

**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 Teilflächen gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**  
 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Eintrag in der Plankarte begrenzt. Zulässig sind in dieser Teilfläche maximal 6 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. maximal 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):**  
 Die maximal zulässigen Tauf-, First-, Wand- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhenull (NNH) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte im Plangebiet. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

**Definition der oberen Bezugspunkte**

- Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige Firsthöhe- oder Gesamthöhe: Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante.
- Maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdächern: Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus dem obersten Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks.

**2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**

a) Bei Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bis zu maximal 2,0 m zugelassen werden.

b) Als Ausnahme kann bei Hauptgebäuden mit Flachdächern die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

**2.3 Begrenzung der Grundflächenzahl GRZ:** In dem WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 kann die gemäß § 19(4) BauNVO zulässige Gesamt-GRZ bis auf maximal 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen der gemäß § 19(4) BauNVO zulässigen Gesamt-GRZ sind nicht zulässig.

### 3. Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der baulichen Anlagen innerhalb des südöstlichen Baufelds (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der baulichen Anlagen innerhalb des südöstlichen Baufelds des WA sind anknüpfend an die Straßenverkehrsfläche nordwestlich des WA (Fliederstraße / Gemarkung Steinhagen, Flur 4, Flurstück 2836) nicht zulässig (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig).

### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)

**4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carportanlagen und oberirdischen Garagen:** Gemäß § 12(6) BauNVO sind Stellplätze und Carportanlagen in den Flächen des WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den jeweiligen dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 5. Pflanzbindungen und Pflanzgebot (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

**5.1 Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke entlang der im Plan entsprechend festgesetzten Bereiche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:** Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter oder klimaresilienter Gehölze als geschlossene, einreihige Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m (mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter). Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.

**5.2 Extensive Flachdachbegrünungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Auf den Hauptgebäuden und Carports sind Flachdächer und flache geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Hinweis: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

**5.3 Tiefgaragendecken außerhalb der Überbauung sind gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit einer minderen 15 cm dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und als Grünanlagen intensiv zu bepflanzen.** Tiefgaragendecken von den Zu-/Abfahrten sind hiervon ausgenommen.

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

**6.1 Passiver Schallschutz**

Hinweis: Die ggf. notwendigen und sachgerechten planungsrechtlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

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

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

**1.1 Die zulässigen Dachformen** der Baukörper ergeben sich für die Teilfläche des WA aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung 8.10). Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte (Dachstühle, Zwerchgiebel, Loggien etc.) sind allgemein

a) **Dachaufbauten und -einschnitte** (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang (bei Satteldächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheneindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Bondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von Betonit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

**Extensive Flachdachbegrünungen im WA:** Siehe Festsetzung D.5.2

e) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:

- **Geneigte Dachflächen (Steildächer)** ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.
- **Flachdächer von Hauptgebäuden im WA:** Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

#### 1.3 Fassadengestaltung in Meter

- **Putz:** Weiße und helle Gelb- und Grautönen (Definition „helle Gelb- und Grautönen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GBY-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich (C=00) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
  - **Ziegel/Klinker:** Rote bis sogenannte rotbunte und graue-, beige bis sog. sandige Farbtonungen. Dunkelgraue Farbtonungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: Gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau).
  - **Holz**
  - **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)**
- Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenteile** sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenteile (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachrker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenteile wie Dachgiebelverkleidungen)

#### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen:** Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten oder klimaresilienten Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzröhren mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese angerechnet werden. Als Abweichung können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf den Stellplatzanlagen zugelassen werden.

**2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen:** PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerflugen, Rasengittersteine) gemäß DIN 1986-100 (Ausgabe Dezember 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

**2.3 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet:** Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrüntem Rankengerüst sind zulässig.

#### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde Steinhagen empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

#### F. Sonstige Hinweise

**1. Projektentwicklung und Beratungsangebote der Gemeinde Steinhagen:**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortchemischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Die Gemeinde Steinhagen bietet im Bauamt und im Umwelt- und Klimaschutzmanagement umfangreiche Beratungsleistungen für die Entwicklung von Bauvorhaben, Energiekonzepten, naturnahe Wohnumfeldgestaltung u.v.m. an.

**2. Niederschlagswasserrückhaltung, Brauchwasserumsetzung:**  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Gelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**3. Atlases:**  
 Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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 (Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Bau- und Untersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund getroffen werden.

**4. Kampfmittel:**  
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelunfälle nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

**5. Bodendenkmale:**  
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 36

### - OT STEINHAGEN - „Teilbereich zwischen Fliederstraße und Bielefelder Straße“

