

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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2009 (BGBl. I S. 466);

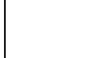
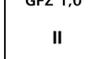
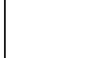
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.12.2009 (GV. NRW S. 764, 793);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

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



C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Dachneigung von 30°-45°. Für rückwärtige Betriebsgebäude, Anbauten, Nebenanlagen ist die Dachneigung frei gestellt.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
- b) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein 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 Ortganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)*
- d) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- e) Als **Dacheindeckung für Hauptdächer ab 30° Dachneigung** sind 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).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
- b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebädefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 5,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Stellplatzanlagen:

- a) Pkw-Stellplätze sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm, Porenpflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil), mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Für Fahrgassen wird die Verwendung entsprechender Materialien oder von Dränasphalt empfohlen, soweit die gewerbliche Nutzung dem nicht entgegensteht.
- b) Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm wie Eiche, Eberesche, Feldahorn oder Buche pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen; Anpflanzungen neben und zwischen den Standplätzen.

2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

3. 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.

Zuwerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummern

Höhenpunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländepunkte)
(Vermessungsbüro Wilkens, Stand 01/2010)

Eingemessene Kronentraufe der vorhandenen Gehölze im Norden
(Vermessungsbüro Wilkens, Stand 01/2010)

Geplante Bebauung

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Nordwestlich des Plangebietes ist jenseits des Wäldchens und des Jückemühlenbaches die Altlagerung 3916/B 141 „Patthorster Straße“ (Verfüllung der Senke mit Boden und Bauschutt) registriert. Eine eventuelle Beeinträchtigung des höher liegenden Plangebietes ist jedoch nach den früheren Abschätzungen nicht zu erkennen.

2. Kampfmittel:

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

3. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

5. 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.

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 Zustimmung 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. Baumschutzsatzung:

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Bahnhofstraße/Patthorster Straße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 29. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 29, 2. ÄNDERUNG
„BAHNHOFSTRASSE/PATTHORSTER STRASSE“

Gemarkung Steinhagen, Flur 3 Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m
Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 106 cm x 69 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	Satzung September 2010 Gez.: Pr Bearb.: Di, Ti
---	---