

# GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Südlich Amshausener Straße"

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
**Bauzonungsverordnung (BauZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2020 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162);  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2017)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 934);  
**Gemeindeordnung NRW (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966);  
**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 535), 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 und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

**WA**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA3 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert  
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 3 Wohnungen im WA2 und maximal 2 Wohnungen im WA3, siehe textliche Festsetzung D.1.2

#### 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen

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

**GRZ 0,4**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4  
**GFZ 0,8**  
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8

**II**  
 Zahl der Vollgeschosse 2 (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl  
**II**  
 Zahl der Vollgeschosse 2 (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 I.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe auch textliche Festsetzung D.2.1:

- zulässige Traufhöhe (= Schrittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) als Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m
- zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 - 7,5 m;
- zulässige Firsthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier z.B. 11 m

#### 4. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

**Bauweise (§ 22 BauNVO):**  
 - Offene Bauweise  
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO**  
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.2

Hauptfahrsrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach:  
 - parallel gemäß Planzeichen zur entsprechenden Baugrenze für das jeweilige Baugrundstück  
 - bei zwei eingetragenen Achsen: alternative Gebäudestellung

**5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 - Wirtschaftswege, öffentlich  
 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

**6. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14 BauGB)**  
 Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

**7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

**8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB:  
 - Baumstandorte/Einzelbäume, hier Erhalt der Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung D.4.1

**9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**  
 Sichterflächen sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)  
 Maßangaben in Meter, z.B. 5 m  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

**10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**  
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Satzung, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:  
 - Satteldach (SD), Krüppelwalm unzulässig, Dachneigung hier z.B. 38° bis 45°  
 - Pultdach, auch als versetztes Pult (PD), Dachneigung hier maximal 15°  
 - Sonderregelung für Pultdächer PD (gilt nicht für Flachdächer mit maximal 5° Neigung): maximal zulässige Gesamthöhe eines Pultdachs hier 8,5 Meter über Bezugspunkt der Höhenfestsetzung  
 - Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°  
 - Zeltdach (ZD) oder Walmdach (WD) mit Dachneigungen von 10° bis 30°

**11. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB**  
 Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Paththorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (siehe Allg. Reg. Dt. S. 39) ist zu beachten.

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

#### 1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Eingemessene Baumstandorte bzw. Kronentraufbereiche (Einmessung Verm.lng. Gabriele Meyer, 07/2015)  
 Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenystem DHHN 92) (Einmessung Verm.lng. Gabriele Meyer, 07/2015)

#### 2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)  
 Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum  
 Geplante Weiterentwicklung des Baugebiets im Nordosten (siehe gemeinsames Rahmenkonzept der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 und Bebauungsplan Nr. 13)  
 Optionale Weiterentwicklung des Baugebiets im Westen

### 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 WA2 und WA3 mit entsprechendem Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**

a) **Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.  
 b) **Teilflächen WA3:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**

- a) **Definition der oberen Bezugspunkte:** Die maximal zulässigen Trauf-, Wand-, First-, Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt sind in der Plankarte jeweils für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA3 eingetragen und werden wie folgt definiert:
- **Zulässige Traufhöhe** ergibt sich aus der Schrittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - **Zulässige Wandhöhe** als Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 - 7,5 m;
  - **Zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier z.B. 11 m
- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige First- bzw. Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach) oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach mit Oberkante Attika) bzw. bei Staffelgeschossen und Flachdach die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.

**Ausnahmeregelung im WA3 gemäß § 3(11) BauGB:** Die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m kann auf der südlichen Fassade Seite bei einer Ausrichtung Richtung Südost bis Südwest durch Bauteile oder Anbauten um bis zu maximal 1,5 m überschritten werden (= THmax jeweils 6,0 m). Diese Bauteile/Anbauten dürfen eine Länge von maximal 50 % der südlichen Hauptfassade einnehmen und können auch versetzt zu dieser angeordnet werden. Die seitliche Fassadenlänge der Bauteile oder Anbauten darf maximal jeweils 5 m betragen.

b) **Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück:** Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg der Straße die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen in Höhe der zwei Grundstücks-epunkte mit der Straßengrenzungslinie dieser Straße (= höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg gemäß Ausbauplan). Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.  
**Ausnahmeregelung nach § 3(11) BauGB:** Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage des Stichwegs mit der Gemeinde auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.  
**Hinweis:** Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt, die im weiteren Planverfahren beifügt wird und Grundlage der Höhenmittlung ist.

#### 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 WA2 und WA3:** 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 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:**

a) **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzung E.2.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen über Punkt a) hinaus in allen Teilflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

**4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**4.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB, hier Erhalt der Kronentraufe am Westrand der Teilfläche WA1 und der Kindertagesstätte:** Die von den im Bereich der Hofstelle stehenden Bäumen in die Baugrundstücke hineinragende, in der Plankarte festgesetzte Kronentraufe ist so zu erhalten, dass der Kronenbereich die Bäume fachgerecht erhalten und die Visualität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich unter der Kronentraufe darf nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen. Einschränkung: ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumspflegemaßnahmen oder -fällungen bleiben hiervon unberührt.  
**Hinweis:** Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Gemeindeverwaltung im Baumrat einsehbar ist.

### E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(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 Nutzungsschablonen in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung B.10). Krüppelwalmdächer 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 Dachneignungen, Dachgestaltung im gesamten Plangebiet:**  
 a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 b) **Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgäuben, Zwerchriegel und Dach-einschnitte (Laggen)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Sie sind gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengenommen. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schrittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).  
 c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.  
 d) **Alle Dachdeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Beton- oder Tonziegel (Abgrenzung zu grau, gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
 Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.  
**Hinweis:** Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachplatten sind Glas-Glengabe, Edelengabe glasiert, Siedematt-Glengabe, Hochglanz-Glengabe, Schwarz-Matt-Glengabe. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

**e) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:**  
 - Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingetragene Anlagen sind hiervon ausgenommen.  
 - Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports sind auf dem Dach angeordnete Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zu überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgedichtetes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

**1.3 Die Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf im gesamten Plangebiet maximal 0,6 m über der Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

**1.4 Fassadengestaltung im gesamten Plangebiet:** Für Außenwänden der Hauptgebäude sind bossierte bzw. gewölbte Klinker unzulässig, ebenso sind Holzblockhäuser mit Holzfasaden unzulässig.

**1.5 Gestalterische Einheit:** Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, First-, Attikahöhe), Dachneigung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept für ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe zugelassen werden.

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

**2.1 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:** Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischem Laubbäum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angelegene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbetonen von je Baum mindestens 5 m Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese angerechnet werden.

**2.2 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen im WA1 bis WA3:**

- a) **Einfriedungen in Vor- und Wohngärten entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:**  
 - Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trochenermauer anzulegen. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenseite sind bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Die Außenkanten der Trochenermauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.  
 - In Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenebene (Oberkante Gehweg/Bordstein) zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter E.3, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).

b) **Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken:**  
 - Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trochenermauer anzulegen. Innerhalb der Hecken oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen.

c) **Vorgeschlagene Arten** für Heckenpflanzungen sind insbesondere Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn; weitere Vorschläge gemäß Pflanzliste und Beratungsangebot der Gemeinde.  
 Eine **nachbarschaftliche Abstimmung** mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

**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 örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen (siehe auch Hinweise F.1).

Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zu Verhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungsbehörden i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gerichtet werden.

**Definition Vorgarten:** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksstreifen zwischen Gebäußaußenwänden und Verkehrsflächen = haböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite) in der Skizze, sofern kein Wohngarten.  
**Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten**

### 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. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geneigten Flächen und Fassadenbegrünungen bei Grenzgärten mit nachbarschaftlicher Zustimmung.  
 Die Gemeinde Steinhagen bietet im Baumrat und Umwelt- und Klimaschutzmanagement umfangreiche Beratungsleistungen für die Entwicklung von Bauvorhaben, Energiekonzepten, naturnahe Wohnumfeldgestaltung u.v.m. an. Im Zuge des Projekts Klimaschutzzielung Hilteweg wurde u.a. auch ein Gestaltungshandbuch entwickelt, welches auch viele Anregungen für Bauvorhaben im Baugbiet „Amshausener Straße“ bietet und auf das hiermit verwiesen wird: [http://www.gemeinde-steinhausen.de/m Medien/Handbuecher/Gestaltungshandbuecher\\_Klimaschutz\\_Hilteweg\\_Steinhagen\\_BWS\\_03072013.pdf](http://www.gemeinde-steinhausen.de/m Medien/Handbuecher/Gestaltungshandbuecher_Klimaschutz_Hilteweg_Steinhagen_BWS_03072013.pdf). Informieren Sie sich!

#### 2. Niederschlagswassereinschaltung, Brauchwassererzeugung:

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser soll im Sinne von § 44 Landeswassergesetz NRW auf den Baugrundstücken soweit möglich zurückgehalten und versickert werden. Eine Versickerung ist im Plangebiet angesichts der zeitweise hohen Grundwasserstände jedoch nur oberflächennah möglich. Versickerungs- und Retentionsbäume sind daher auf den Grundstücken vorzugsweise als flache Mulden anzulegen. Das Entwässerungskonzept wird parallel zum Planverfahren erarbeitet. Bei der Gestaltung der Versickerungsanlagen sind zudem die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken, unterkellerten Gebäuden sowie öffentlichen Flächen zu berücksichtigen. Zur Umsetzung derartiger Maßnahmen ist nach der Rechtslage im Sommer 2017 eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Gütersloh erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen mit Gemeinde und Fachbehörde wird empfohlen.  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Feldgerinne eindringen können. Eine Seilhöhe von 0,2-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücken abgeleitet werden, sofern diese nicht im Entwässerungskonzept abgestimmt und genehmigt worden ist. Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzumelden. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

#### 3. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten 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, Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0524/85-2740) 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 Bombenbündelungen. Tiefbauarbeiten sollen jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste 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 geschichtliche Bodendenkmale entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Bodendenkmalgesetz 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.

#### 6. Brandschutz, Löschwasseremenge:

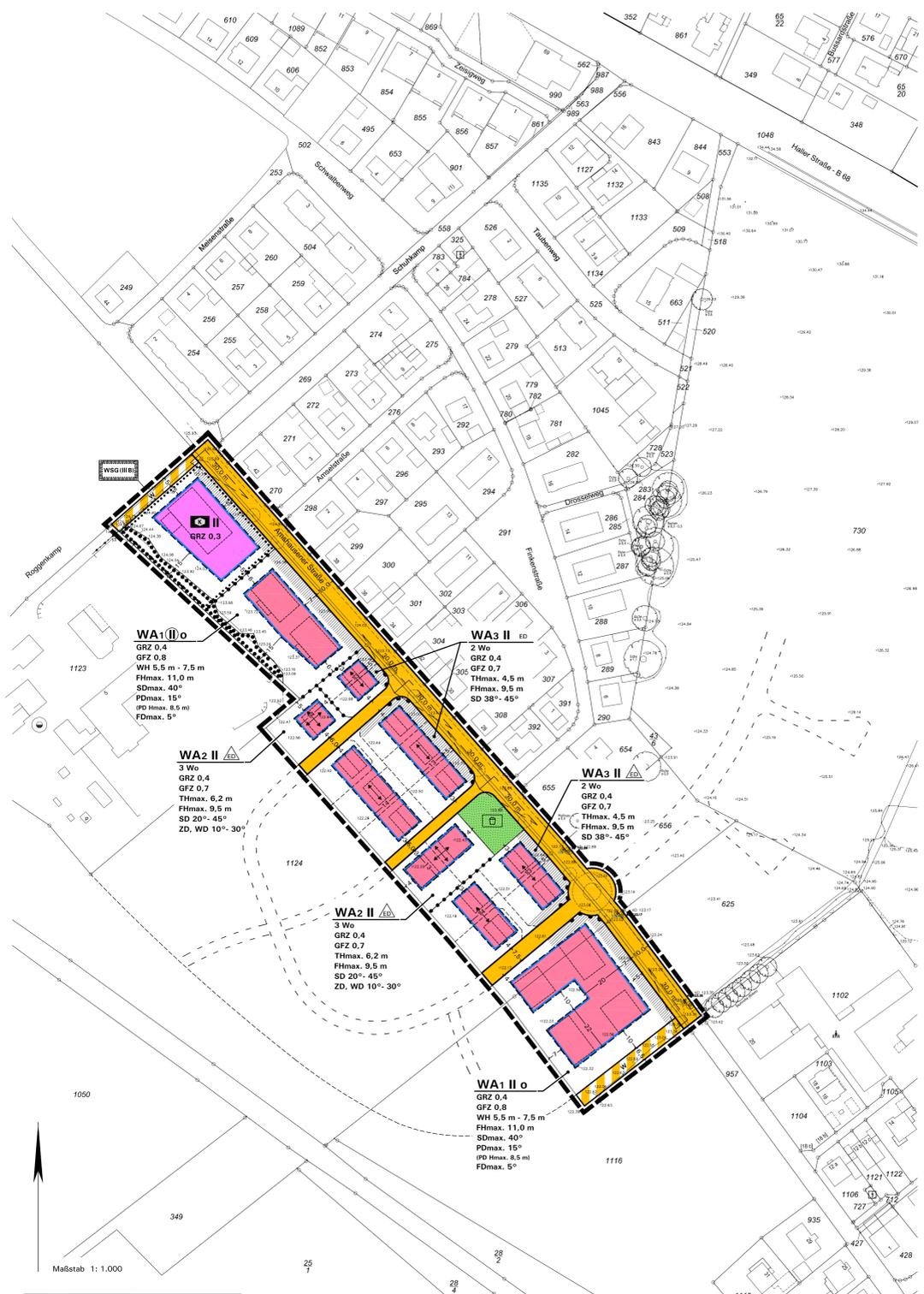
Unter Zurechnung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasseremenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brand im Rahmen der Bauleistungen“ des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen. Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind u.a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrrufen und Aufstellungen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

#### 7. Natur- und Artenschutz:

Im Sinne des Artenschutzes sind Insekten- und fledermausrelevante 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 Blauanteil bzw. Lichtfarben = 3.000 Kelvin). Grundstätzlich 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 Abblenden). 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 Zuluftstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrichte 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 Steinhagen ist zu beachten.



<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 06.05.2015 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 28.07.2017 örtlich bekannt gemacht worden. Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</b> Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 28.07.2017 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Auslegung der Planunterlagen vom 06.02.2017 bis 06.03.2017 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2017 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Steinhagen, den ..... Bürgermeister .....	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 12.07.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.09.2017 hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltschutzbericht und mit den Einschätzungen der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 öffentlich ausliegen. Steinhagen, den ..... Bürgermeister .....	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am 12.12.2017 mit dem planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990 örtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung/Umweltschutzbericht und mit den Einschätzungen der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 öffentlich ausliegen ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Steinhagen, den ..... Bürgermeister .....	<b>Planunterlage</b> Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datell) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Steinhagen, den ..... Vermessungsbüro Gabriele Meyer .....
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**GEMEINDE STEINHAGEN:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
„SÜDLICH AMSHAUSENER STRASSE“**

Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000    Planformat: 117 cm x 82 cm

Planbearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 Tischmann Schroten  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn  
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Dezember 2017  
 Gezeichnet: Pr  
 Bearbeitet: T/Lo