# GEMEINDE STEINHAGEN:
# BEBAUUNGSPLAN NR. 14.1 - 5. Änderung
# "Bereich Alte Kirchstraße - Schlichte Park"

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

**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 2016)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV.NRW.S.1005);

**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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

**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)

MI

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2

III — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier z.B. 3 Vollgeschosse zwingend

GHmax. 117,0 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika), hier z.B. 117,0 m ü. NHN, siehe textliche Festsetzung D.2.1

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach:
- parallel gemäß Planzeichen zur entsprechenden Baugrenze für das jeweilige Baugrundstück

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr

**5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegeführungen

**6. 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.5

LP III / LP IV / LP V

**7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

Pflanzgebot gemäß (§ 9(1) Nr. 25a BauGB:
- Baumstandorte/Einzelbäume, hier Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen, siehe textliche Festsetzung D.6.1

Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.6.2
- Fachgerechter Erhalt einer Buchenhecke, siehe textliche Festsetzung D.6.3

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

GF(A, V) — Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungsträger inklusive der Gemeinde Steinhagen und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.4.1

G(A) — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, siehe textliche Festsetzung D.4.2

13,5 — Maßangaben in Meter, z.B. 13,5 m

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

**9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**

FD / WD 10°- 20° — Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
- Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 3°
- Walmdach (WD) mit 10° bis 20° Dachneigung

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

**1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

12 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

101,30 — Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, Bielefeld, 02/2016)

**2. Planerische Darstellungen und Hinweise**

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

Vorgeschlagene Stellplatzanlagen (unverbindlich, genaue Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Vorgeschlagene Fußwege (unverbindlich, genaue Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Vorbelastung durch Verkehrslärm: Im gekennzeichneten Bereich des MI bestehen Vorbelastungen in den Außenwohnbereichen der geplanten Baufelder durch die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Woerdener 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:** Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind auch die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO unzulässig. Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfalls unzulässig.

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First (= zulässige Firsthöhe) oder die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses (= zulässige Gesamthöhe).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhen in Meter über NHN z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)**

**3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind im MI unzulässig.

**4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**

**4.1 Geh- und Fahrrecht (A, V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten von Notfahrzeugen, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Steinhagen zu belasten.

**4.2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (A):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**4.3 Ausnahmeregelung:** Für die festgesetzten Geh- und Fahrrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Gemeinde Steinhagen wird empfohlen.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

**5.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen**

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Gemeindeverwaltung Steinhagen, Bauamt) wie folgt vorzunehmen:

| Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für | |
|---|---|---|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | Büroräume u.ä. |
| III / 61 – 65 dB (A) | 35 dB | 30 dB |
| IV / 66 – 70 dB (A) | 40 dB | 35 dB |
| V / 71 – 75 dB (A) | 45 dB | 40 dB |

b) Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

*Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 14.1 – 5. Änderung „Bereich Alte Kirchstraße – Schlichte Park" der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.03.2017.*

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

**6.1 Anpflanzung von Bäumen gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Auf den festgesetzten Flächen im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Woerdener Straße wird eine Baumreihe festgesetzt. Die Baumreihe ist mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Linde o.ä.) als Hochstämme (Stammumfang: mindestens 20 cm in 1 m Höhe) bei einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig (Stammumfang: mindestens 20 cm in 1 m Höhe) zu ersetzen.

**6.2 Erhalt der Baumstandorte gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.
*Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Verwaltung im Bauamt einsehbar ist).*

**6.3 Erhalt der Buchenhecke gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Gehölzen bestehende Buchenschnitthecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Höhenanpassungen an der Hecke in Form von Rückschnitten sind zulässig. Ergänzungspflanzungen, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zwei Durchgänge zwischen dem festgesetzten MI und der südlich angrenzenden Woerdener Straße sind in einer Breite von je max. 1,5 m zulässig.

### 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 für das MI aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte.
Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

**1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im gesamten Plangebiet:**

**a) Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

**b)** Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind als **Dacheindeckung** ausdrücklich unzulässig.
*Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.*

**c) Dachbegrünungen** sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

**d) Solaranlagen** sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig:
- Bei geneigten Dächern 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 eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und zulässigen Nebenanlagen 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 im gesamten Plangebiet:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind bossierte bzw. gewölbte Klinker unzulässig, ebenso sind Holzblockhäuser mit Holzfassaden unzulässig.

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

**2.1 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen im MI:**

**a) Einfriedungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs:**
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer anzulegen. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen abgesetzt sein. Zur Plangebietsinnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen einhalten.
- Einfriedungen entlang der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Gehweg/Bordstein) und Grünfläche zulässig. Ausgenommen davon ist die bestehende Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze (siehe unter D.5.3).

**b) Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken:**
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer 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.

**2.2 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet: Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

**3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften**

**3.1 Gestalterische Einheit:** Für die beiden Einzelhäuser ist bezüglich Außenflächenmaterial, Farbe und Dachgestaltung ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Architekturkonzept zu erarbeiten.

**3.2** Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 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. standortheimischen 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. Niederschlagswasser:**

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

**3. Altlasten:**

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 (hier: Kreis Gütersloh, 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.

**4. 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.

**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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**6. Brandschutz, Löschwassermenge:**

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge 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 Landschaftsbehörde über mögliche Maßnahmen wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen") wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
Zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte 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.

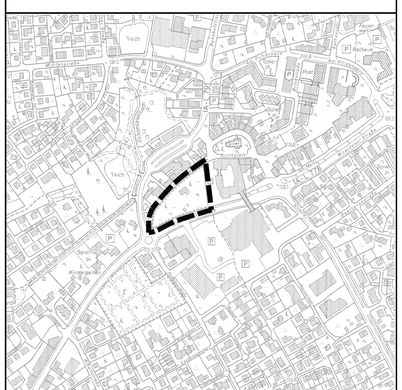
**9. Immissionsschutz:**

Im Schalltechnisches Gutachten des Bauleitplanverfahrens Nr. 14.1 – 5. Änderung „Bereich Alte Kirchstraße – Schlichte Park" (siehe Anlage A.2) wird ergänzend angemerkt, dass im Rahmen der konkreten Objektplanung für betriebsbedingte Aggregate wie beispielsweise Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen die diesbezüglichen schalltechnischen Anforderungen derart zu definieren sind, dass die Nachtruhe ringsum gesichert wird. Diese Anforderung wird gemäß Gutachten eingehalten, wenn die Immissionspegel aller Aggregate zusammen den Richtwert nachts in Höhe von 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Eine frühzeitige Abstimmung im Rahmen der konkreten Projektplanung mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden (hier: Kreis Gütersloh) wird empfohlen.

**GEMEINDE STEINHAGEN:**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14.1 – 5. ÄNDERUNG**

**„BEREICH ALTE KIRCHSTRAßE – SCHLICHTE PARK"**




**Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

0 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 — Planformat: 100 cm x 85 cm — Nord

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlage |
|---|---|---|---|---|---|
| Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am *16.12.2015* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *09.06.2017* ortsüblich bekannt gemacht worden. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *09.06.2017* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *Auslegung der Planunterlagen vom 19.06.2017 bis 19.07.2017* | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *13.01.2018* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *22.01.2018* bis *22.02.2018* öffentlich ausgelegen. | Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am *06.06.2018* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. | Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB 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. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) ..... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. |
| Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied | Steinhagen, den ..... ..... Bürgermeister | Steinhagen, den ..... ..... Bürgermeister | Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied | Steinhagen, den ..... ..... Bürgermeister | Bielefeld, den ..... ..... Vermessungsbüro Wilkens |


**Planbearbeitung:**
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29


**Juni 2018**

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Lo