GEMEINDE STEINHAGEN:
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14.1
- OT Steinhagen -
„Ortskern Steinhagen - Überplanung in den Teilbereichen Straße Am Markt und nördlicher Kirchring“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	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 *14.12.2016* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *24.05.2019* ortsüblich bekannt gemacht worden. Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *24.05.2019* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *Gemeinde Steinhagen* Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *03.06.2019* bis *17.07.2019* Steinhagen, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *24.01.2020* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *03.02.2020* bis *06.03.2020* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *28.01.2020* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Steinhagen, den .... Bürgermeister	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am *24.06.2020* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	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. Steinhagen, den .... Bürgermeister	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 .... Vermessungsbüro Meyer

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);
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 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. 193);
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. 202);
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

MK

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Teilflächen nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) , siehe textliche Festsetzung D.1.2
(Teilflächen nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)

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

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 1,0

GFZ 2,0 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 2,0

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

THmax. 10,5 m
GHmax. 13,0 m

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 10,5 m
- Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter, hier z. B. 13,0 m

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.2

= durch *Baugrenzen* und *Baulinien* umgrenzter Bereich, Baulinien/-grenzen sind teilweise gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg, öffentlich

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben

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

12 — Maßangaben in Meter, z. B. 12,0 m

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

SD — Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier Satteldach (SD)

DNmin. 35° — Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe E.2.1, hier Dachneigung (DN) mindestens 35°

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

Vermutetes Bodendenkmal, siehe Hinweise F.3

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

442 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Flurgrenze

101.82 — Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Meyer 09/2019

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 einschließlich seiner 1. Änderung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

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

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

1.1 Im **Mischgebiet (MI)** gilt gemäß § 1(5, 6, 7, 9) BauNVO i. V. m. § 6(2, 3) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. Ä.) sind unzulässig.
- In den Teilflächen MI1+2 sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im rückwärtigen Bereich, abgewandt vom Kirchplatz können Wohnungen ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zugelassen werden.

1.2 Im **Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO** gilt gemäß § 1(5, 6, 7) BauNVO i. V. m. § 7(2, 3) BauNVO:
- Tankstellen, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. Ä.) sind unzulässig.
- Wohnungen nach § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) – die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen und werden wie folgt definiert:
- Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **Gesamthöhe**) gilt **bei geneigten Dächern** die **Oberkante First** (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. **Firstpunkt** (Zeltdach) sowie **bei Flachdächern** der oberste Abschluss der Außenwand bzw. des Dachaufbaus über einem obersten Geschoss als maximal zulässige Gebäudehöhe (= **Oberkante Attika**).

b) Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:
- **Teilflächen des festgesetzten MK:** Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante (OK) Fahrbahn/Gehweg, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Markt nördlich anschließend an den Geltungsbereich.
- **Teilflächen des festgesetzten MI:** Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante (OK) Fahrbahn/Gehweg, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie des Kirchplatzes für die Gebäude mit den Hausnummern 8-20 sowie auf der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße für die Gebäude mit den Hausnummern 2-10a.
- Je nach Straßenausbau ist der höchste Punkt der Oberkante der fertigen Fahrbahn oder der höchste Punkt der Oberkante Gehweg heranzuziehen.

c) Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB:
- Bei Um- oder Anbauten im **überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind **Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße** zulässig, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Trauf- und Gesamthöhen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
  In diesem Rahmen kann innerhalb der **Teilfläche MI1 auch ein drittes Vollgeschoss** zugelassen werden.
- Bei Umsetzung eines **Satteldachs in der Teilfläche MI3** kann eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** um höchstens 3,2 m (= bis zu einer maximalen Firsthöhe von 11 m) ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Baulinie (§ 23(2) BauNVO) mit Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die festgesetzten Baulinien um bis zu 3 m kann zugelassen werden, sofern der Anteil der zurücktretenden Bauteile 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen in den Teilflächen des festgesetzten MI

1.1 Dachform in den Teilflächen MI1+2: Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Satteldach (SD) zulässig. Krüppelwalmdächer (KWD) als Sonderform des Satteldachs sind unzulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

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 **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 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** 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). 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 Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. 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 eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen/Carports 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, Garagen/Carports einhalten.

1.3 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen im Bereich Kirchplatz (Teilflächen MI1+2): Neubauten, An- und Umbauten sowie Veränderungen an den dem Kirchplatz zugewandten Fassaden einschließlich Werbung haben den Charakter des Kirchplatzes als städtebauliche Einheit zu berücksichtigen und bedürfen der Zustimmung des Denkmalpflegers.

2. Gestaltung baulicher Anlagen in den Teilflächen des festgesetzten MK

2.1 Dacheingungen: Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone sind für Hauptbaukörper geneigte Dächer mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachgestaltung:

a) Als **Dacheindeckung** 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). 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 Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

b) 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 eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen/Carports 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 0,8 m einhalten.

3. Gestaltung von Werbeanlagen in den Teilflächen MI und MK

3.1 Werbeanlagen an den Gebäuden: Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

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

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:

Tiefbauarbeiten sollten grundsätzlich 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:

Das Plangebiet erfasst einen Bereich, in dem untertägige Befunde und Funde insbesondere in Verbindung mit der frühen Siedlungsentwicklung von Steinhagen vermutet werden. Abrissarbeiten/Bodeneingriffe bedürfen einer archäologischen Begleitung durch den LWL-Archäologie für Westfalen; eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen. Allgemein gilt: 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.

4. Bauweise/Abstandsflächen:

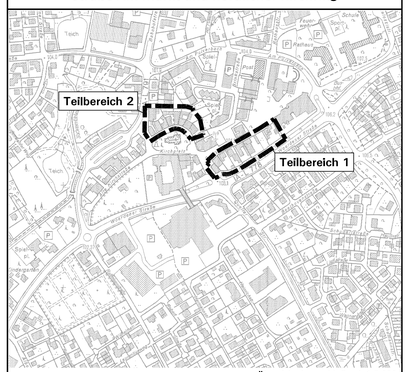
Aufgrund der in der historisch gewachsenen Ortskernlage nicht einheitlich ausgeprägten Bauweise, ist auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet worden. Eine angemessene Berücksichtigung der abstands- und nachbarrechtlichen Belange ist hier einzelfallbezogen auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu prüfen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird daher empfohlen.

Gemeinde Steinhagen:

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1

- OT Steinhagen -

„Ortskern Steinhagen - Überplanung in den Teilbereichen Straße Am Markt und nördlicher Kirchring“



Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 99 cm x 70 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Mai 2020

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Ro