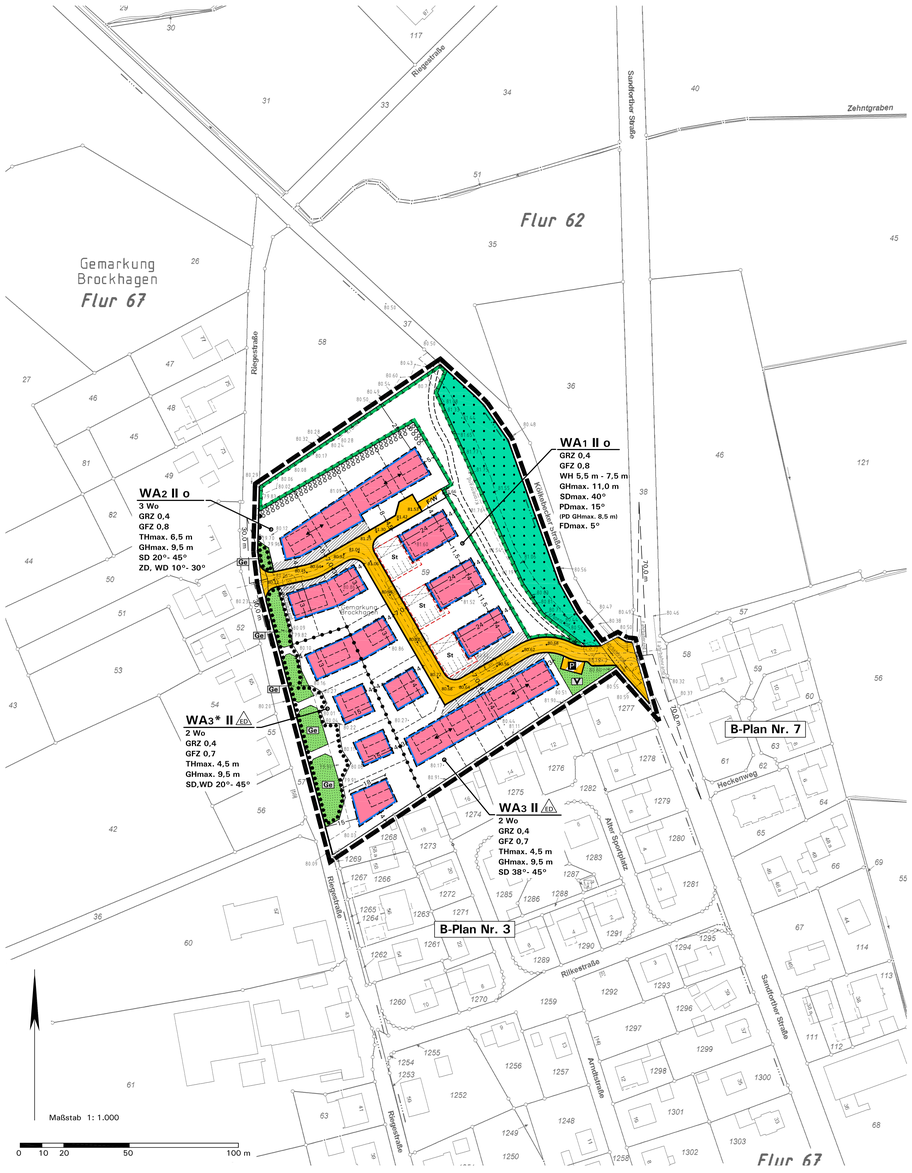
GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLANS NR. 12 - OT BROCKHAGEN -
"Östlich Riegestraße"



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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

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 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserhaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);

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)

WA

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA3/WA3* nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert

3 Wo
2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2, hier
- Maximal 3 Wohnungen im WA2
- Maximal 2 Wohnungen im WA3 und WA3*

2. 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 (§ 20 BauNVO), hier
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

THmax. 4,5 m
WH 5,5 m - 7,5 m
GHmax. 9,5 m

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante 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 m bis 7,5 m
- Zulässige Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß, hier z.B. 9,5 m

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

o
ED

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

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

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Oberkante Fahrbahn in Meter über NHN an Messpunkten entlang der eingetragenen Straßengradiente gemäß Straßenplanung (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, 14.05.2020, § 9(1) Nr. 11 i. V. m. § 9(3) BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg und Fußweg, öffentlich
- Stellplatzanlage, öffentlich

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

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Straßenbegleitender Gehölzstreifen
- Verkehrsgrün

6. Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:
- Strukturreiche Waldrandzone entlang der Waldbestände im Norden und Osten mit wassergebundener Fußwegeführung

Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen, hier als Wildsträuchhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.3

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.4:
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift (ausgenommen zulässige Grundstückszufahrten)

8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

St

WA1, Umgrenzung von Flächen für Sammelstellplatzanlagen und Carports (überdachte Stellplätze, aber keine geschlossenen Garagen, § 9(1) Nr. 22 BauGB), weitere Stellplätze und Carports können zugelassen werden

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen des WA

5

Maßangaben in Meter, z.B. 5 m

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

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

SD 38°- 45°
SDmax. 40°
SD,WD 20°- 45°
PDmax. 15°
IPD GHmax. 8,5 m
FDmax. 5°
ZD,WD 10°- 30°

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
- Satteldach (SD, Krüppelwalm unzulässig), Dachneigung hier z.B. 38° bis 45° oder maximal 40°
- Satteldach (SD) oder Walmdach (WD), Dachneigungen jew. von 20° 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), Dachneigungen jew. von 10° bis 30°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Kronentraufbereiche (Einmessung Verm.Ing. Gabriele Meyer, 08/2018)

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Verm.Ing. Gabriele Meyer, 08/2018)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

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

Vorgeschlagene Wegeführungen im Bereich der Grünflächen

Straßenplanung, Lageplan (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, 14.05.2020)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenzug gemäß Straßenplanung

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. 1-5 BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA2 und WA3/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, WA3*: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) 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 Traufe-, Wand- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA3/WA3*:

- **Maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern:** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässige **Wandhöhe** im WA1 entspricht bei geneigten Dächern der Traufhöhe.

  Ausnahmeregelung im WA3, WA3* gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m kann auf der südlichen Fassadenseite (bei einer Ausrichtung parallel zu den Baugrenzen Richtung Süden bis Südosten) durch Bauteile oder Anbauten um bis zu maximal 2,0 m überschritten werden (= THmax jeweils 6,5 m). Diese Bauteile/Anbauten dürfen eine Länge von maximal 50 % der südlichen Hauptfassade einnehmen. Die seitliche Fassadenlänge der Bauteile oder Anbauten darf maximal jeweils 5 m betragen.

- **Wandhöhe (WH) bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem allseits zurückgesetzten obersten Geschoss:**
  Die maximal zulässige Außenwandhöhe bei Flachdächern ergibt sich aus dem obersten Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks (siehe WH in der Prinzipskizze).
  Sonderfall - Gebäude mit zurückgesetztem obersten Geschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. §§ 2, 89 BauO NRW): Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückzusetzen (sog. „Staffelgeschoss"), hier gilt ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk als maßgebliche Außenwandhöhe.

Prinzipskizze, Beispiel mit 2 Vollgeschossen, ggf. mit zusätzlichem obersten Geschoss:

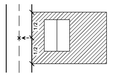
- Die **maximal zulässige Gesamthöhe (GH)** ergibt sich je nach Dachform wie folgt:
  Bei geneigten Dächern: Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach);
  bei Flachdächern mit zurückgesetzten obersten Geschossen = oberster Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus (*Hinweis: bei nur ein oder zwei Geschossebenen ergibt sich die zulässige Höhe aus der oben definierten Wandhöhe).*

b) Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück in allen Teilflächen des WA:

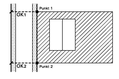
- **WA1, WA2, WA3 mit Erschließung über die Planstraße:** Oberkante Fahrbahnmitte der Planstraße, die zur Erschließung bestimmt ist (= OK fertige Planstraße entlang der Straßengradiente), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks (vgl. Prinzipskizze). Die Höhe ist durch lineare Interpolation aus den beiden hierzu benachbarten, in der Plankarte festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die für die Haupterschließung vorgesehene Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt der Ausrundung festzulegen.

- **WA3* mit Erschließung über den Bestand Riegestraße:** Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante (OK) Fahrbahn, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Riegestraße (Punkt 1 und 2), die hier zur Erschließung bestimmt ist (vgl. Prinzipskizze WA3*).

WA1, WA2, WA3, Prinzipskizze (sinngemäß anwendbar für Grundstücke nur mit Grundstückszufahrten):



WA3*, Prinzipskizze (sinngemäß anwendbar für Grundstücke nur mit Grundstückszufahrten):



Berechnung Mittelwert:
OK1 Fahrbahn/Gehweg + OK2 Fahrbahn/Gehweg
:
= Bezugspunkt

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

3.1 Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO in den Teilbauflächen WA2, WA3 und WA3*: Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen u. ä. ist eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zulässig.

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.2.3; 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 Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Wirtschaftswegen bzw. zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist (Pflanzvorschläge gemäß Pflanzliste der Gemeinde).

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

a) Entwicklungsziel: Strukturreiche Waldrandzone entlang der Waldbestände im Norden und Osten des Baugebiets.

b) Maßnahmen:
- Gehölzgruppen aus standortheimischen Laubgehölzen, Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück je Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
- Saumzone mit unterschiedlichen Bereichen: Teilflächen mit extensiver Grünlandpflege oder mit gelenkter Sukzession; Einsaat mit Regiosaatgut.
- Fußweg und Unterhaltungsweg mit wassergebundener Befestigung von der Planstraße im Süden bis zur Kölkebecker Straße im Nordosten zulässig.

4.2 Ausschluss von Beleuchtungen der Grün-/Waldflächen im Plangebiet (§ 9(1) Nr. 20 BauGB): Eine Beleuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen als Gehölzstreifen entlang der Riegestraße und der Waldrandzone gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB ist im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Beleuchtungen, die aus Gründen der allgemeinen Sicherheit insbesondere für die Wegeverbindung ggf. erforderlich sind, zugelassen werden. Ein artenschutzfachlich abgestimmtes Beleuchtungskonzept ist erforderlich (siehe auch Hinweis F.6 mit Anforderungen an Leuchtenrichtungen).

4.3 Anlage einer Wildstrauchhecke zur Eingrünung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Im gekennzeichneten Pflanzstreifen flächenhafte Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als mindestens 2-reihige geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte).
Hinweis: Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten!

4.4 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist der Baumbestand entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).
Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass der Kronenbereich der Bäume fachgerecht erhalten und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird, ausgenommen sind die zulässigen Grundstückszufahrten je Baugrundstück.
Der Bereich unter der Kronentraufe darf mit Ausnahme zulässiger Grundstückszufahrten nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten.
Zaunanlagen sind zulässig, wenn diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.
Einschränkung: ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumpflegemaßnahmen oder -fällungen bleiben hiervon unberührt.
Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Gemeindeverwaltung im Bauamt einsehbar ist.

4.5 Pflanzgebot in Vorgärten gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten E.3) sind je Grundstück mit Einzel- und Doppelhäusern in den Teilflächen WA2, WA3, WA3* zu mindestens 50 % und bei Reihenmittelhausgrundstücken in den Teilflächen WA2 zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus, wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen und Wege, zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

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 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.9). 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 Dacheinschnitte, 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 **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 sowie Solardachziegel 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 und Nebenanlagen wie 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 einhalten.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf im gesamten Plangebiet maximal 0,8 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

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

1.5 Gestalterische Einheit in den Teilbauflächen WA2, WA3 und WA3*: Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Trauf-, Firsthöhe), Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept für ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe zugelassen werden.

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

2.1 Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken in allen Teilflächen des WA: Die Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten mit angeschlossen Garagen/Carports, Wegen und Terrassen erforderlich werden. Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m^2 (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.

2.3 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen im WA1 bis WA3/WA3*:

a) Einfriedungen in Vor- und Wohngärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer anzulegen. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Garteninnenseite (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 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 Straßenoberkante (Oberkante Gehweg/Bordstein) zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter E.3, diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten).*

b) Zwingende Vorgabe für Einfriedungen entlang der Waldrandzone gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB im Norden und Osten: Auf den Baugrundstücken sind auf den einzelnen Baugrundstücken entlang der festgesetzten Waldrandzone dauerhaft geschlossene Einfriedungen ohne Tore als Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzaun (Höhe ca. 1,25 m über natürlichem Gelände) zu errichten.

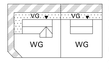
c) Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken: Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer anzulegen. Innerhalb der Hecken oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich,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

d) 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.

2.4 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

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen (siehe auch Hinweise F.1).
Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach der Bauordnung NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften der Bauordnung NRW und können entsprechend geahndet werden.



Definition *Vorgarten (VG):* Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher 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 Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
Hier: **Prinzipskizze** mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten (WG)*
Achtung: Vorgaben zur Anlage/Gestaltung gemäß D.4.5 und E.2.3 beachten!

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 (bei Grenzgaraagen mit nachbarlicher Zustimmung).
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. Im Zuge des Projekts Klimaschutzsiedlung Hilterweg wurde u.a. auch ein Gestaltungshandbuch entwickelt, welches auch viele Anregungen für andere Baugebiete bietet und auf das verwiesen wird: *http://www.gemeinde-steinhagen.de/medien/bindata/Gestaltungshandbuch_klimaschutzs_ilterweg_Steinhagen_bws_03072013.pdf*.
Informieren Sie sich!

2. Niederschlagswasserrückhaltung, Brauchwassernutzung:

Sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse es zulassen, wird die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen vor Ort auf dem jeweiligen Baugrundstück empfohlen. 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 aktueller Rechtslage 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 Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke / öffentliche Flächen abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept abgestimmt und genehmigt worden ist.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt kann als Regenwassersammelanlage/Zisterne erfolgen, ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung vorzunehmen und