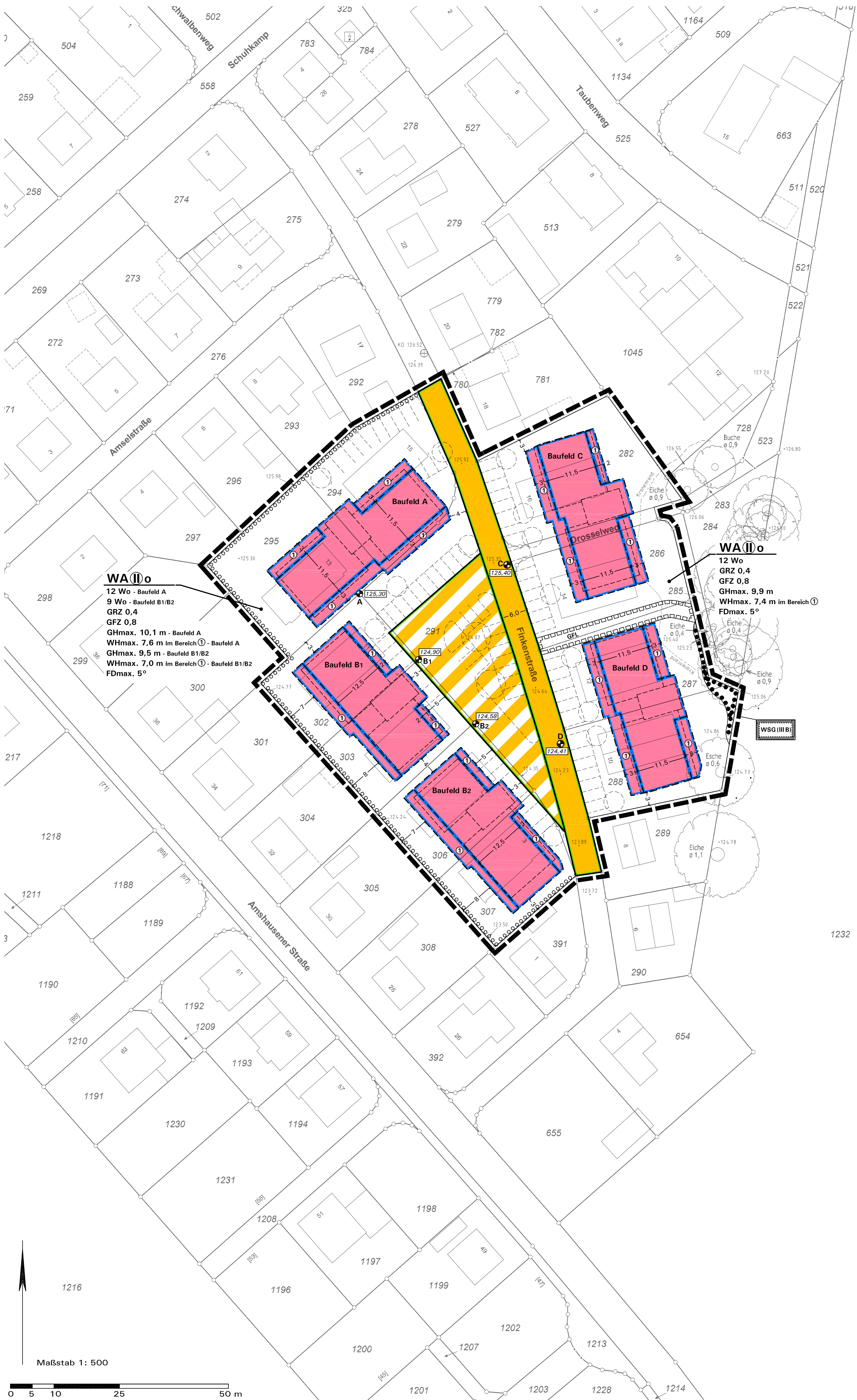


GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLANS NR. 16 - OT Amshausen - „Bereich Finkenstraße“



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 26.09.2018 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	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	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.06.2020 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 16.06.2020 bis 24.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2020 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am 02.09.2020 mit den planungs- und baubauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satz-zung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 02.09.2020 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht-nahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 16.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten 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	Steinhagen, den	Steinhagen, den	Steinhagen, den	Steinhagen, den	Steinhagen, den
im Auftrag des Rats der Gemeinde			im Auftrag des Rats der Gemeinde		
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Ratsmitglied	Bürgermeister	Bürgermeister	Ratsmitglied	Bürgermeister	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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);
Bauordnungsverordnung (BauO NRW) 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 (PlanV) 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 wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 19.05.2020 (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. 304);
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 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2, hier: - maximal 12 Wohnungen in den Baufeldern A, C und D - maximal 9 Wohnungen in den Baufeldern B1 und B2
12 Wo 9 Wo	
GRZ 0,4 GFZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier: - 2 Vollgeschosse zwingend
II	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über den Bezugspunkten A bis D für die Teilflächen A - D, siehe textliche Festsetzung D.2.1: - Zulässige Wandhöhe (WH) im jeweils durch Baugrenzen abgegrenzten Bereich 1 entspricht dem obersten Wandabschluss der Außenwand oder bei zurückgesetzten Geschossen mit Dachterrasse die Oberkante Brüstung über dem obersten Vollgeschoss. - Als maximal zulässige Gesamthöhe (GH = oberer Abschluss) gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach mit Oberkante Attika). Die pro Baufeld festgesetzte Gesamthöhe kann um 1 m durch Treppenhäuser überschritten werden.
WHmax. 7,0 m im Bereich ① GHmax. 9,5 m	3. Bauweise; Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO) sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
A - D	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsflächen, öffentlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier multifunktionale Mischfläche (Platzgestaltung, Stellplätze, Grünflächen etc.), privat
O	5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen, hier als Hecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen, Baumstandorte/Einzelbäume, hier Kronentraufe (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2
O	6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Steinhagen sowie Gerecht für die Allgemeinheit (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.2 Maßangaben in Meter, z. B. 3 m Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
FDmax. 5°	7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1: - Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5° 8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB) Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Pathhorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (siehe ABl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen	1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Eingemessene Baumstandorte bzw. Kronentraufbereiche (Einmessung Verm.ing. Gabriele Meyer, 07/2015) Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Verm.ing. Gabriele Meyer, 10/2019)
2. Planerische Darstellungen und Hinweise	2. Planerische Darstellungen und Hinweise Vorgeschlagene Neubauten Vorgeschlagene Stellplatzanlagen inkl. Baumstandorte

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

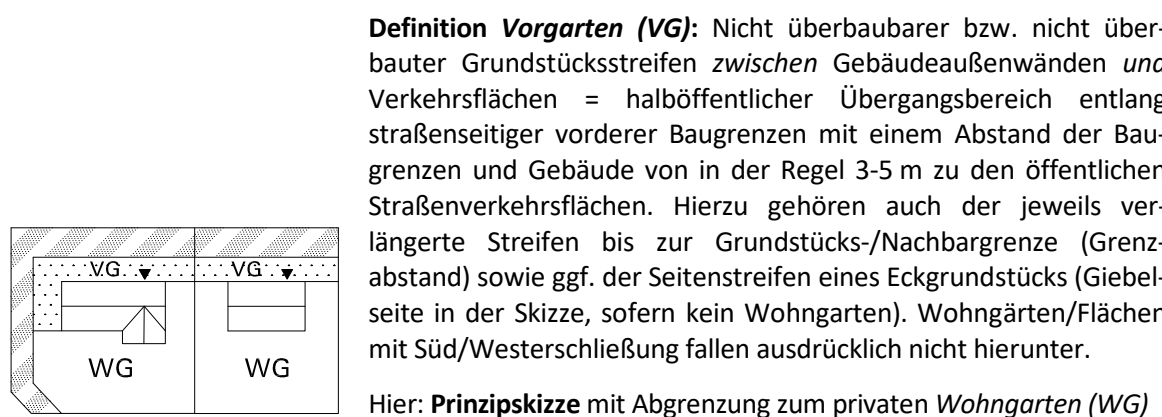
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den jeweiligen Baufeldern mit entsprechendem Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
- Baufelder A, C und D: Zulässig sind je Baufeld jeweils maximal 12 Wohnungen.
 - Baufelder B1 und B2: Zulässig sind je Baufeld jeweils maximal 9 Wohnungen.
- Als Ausnahme gemäß § 21(1) BauGB können zwischen den Baufeldern einzelne Wohnungen untereinander verrechnet werden, wenn die zulässige Gesamtzahl in den beteiligten Baufeldern nicht überschritten wird (Beispiel: Baufelder C und D mit 13 und 11 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen statt jeweils 12 Wohnungen).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**
- a) **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die im Bestand eingemessene Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts je Baufeld A bis D:**
- Baufeld A und Bezugspunkt A mit 125,30 m über NHN,
 - Baufeld B1 und Bezugspunkt B1 mit 124,90 m über NHN,
 - Baufeld B2 und Bezugspunkt B2 mit 124,58 m über NHN,
 - Baufeld C und Bezugspunkt C mit 125,40 m über NHN,
 - Baufeld D und Bezugspunkt D mit 124,41 m über NHN.
- b) **Definition der oberen Bezugspunkte:** Die maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen des WA.
- Die zulässige **Wandhöhe (WH)** im jeweils durch Baugrenzen abgegrenzten Bereich 1 entspricht dem obersten Wandabschluss der Außenwand oder bei zurückgesetzten Geschossen mit Dachterrasse die Oberkante Brüstung über dem obersten Vollgeschoss.
 - Als **maximal zulässige Gesamthöhe (GH = oberer Abschluss)** gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach mit Oberkante Attika). Die pro Baufeld festgesetzte Gesamthöhe kann um 1 m durch Treppenhäuser überschritten werden.
- c) **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
- Bei Hauptgebäuden kann die festgesetzte maximale Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur baugestalterischen Überschreitung der Attika und zur Anordnung im konkreten Einzelfall siehe auch Festsetzung E.1.2).
 - Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z.B. durch Dachaufbauten, Maschinenräume, Fahrstühle, Treppenhäuser, 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 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer standortgerechten, heimischen Laubhecke als Schnitt- oder Wildstrauchhecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:** Bei freiwirtschaftlichen Hecken mittlerer Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe, bei Schnitthecken mindestens drei Pflanzen je lfd. Meter. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Hinweis: Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten!
- 4.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:** Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der festgesetzten Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stehenden erhaltenen wertvollen standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass der Kronenbereich der Bäume fachgerecht erhalten und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich unter der Kronentraufe darf nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zuanlagen sind zulässig, wenn diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen. Einschränkung: ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baupflegemaßnahmen 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.
- 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).
- 5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A):** Die Flächen sind in gesamtter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erleichterung notwendig sind, sowie der Gemeinde Steinhagen und für Notfallfahrzeuge zu belasten. Zugunsten der Allgemeinheit ist ein Gehrecht vorzusehen.
- Ausnahmeregelung:** Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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.

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 Nutzungsstablonen in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung B.7).
- 1.2 Solaranlagen und Flachdächer im gesamten Plangebiet:** 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 Fassadengestaltung im gesamten Plangebiet:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind bossierte bzw. gewölbte Klinker unzulässig, ebenso sind Holzblockhäuser mit Holzfasaden unzulässig.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
- 2.1 Anschlütungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken in allen Teilflächen des WA:** Die Veränderung des vorhandenen Gelände niveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten mit angeschlossenen 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 Laubbäum (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 m² (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 Plangebiet:**
- 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) **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 einzuräumen, 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. Zweifelsurteilungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften der Bauordnung NRW und können entsprechend geahndet werden.



Hier: **Prinzipziele** mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

F. Sonstige Hinweise

- 1. Projektentwicklung und Beratungsangebote der Gemeinde Steinhagen:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baubauweisen, Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen (bei Grenzgaragen 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 Klimaschutzzielsetzung Hitterweg 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/media/Bauhandb/Steinhagenhandbuch_Klimaschutz_Hitterweg_Steinhagen_buies_03072013.pdf. Informieren Sie sich!
- 2. Niederschlagswasserrückhaltung, Brauchwassernutzung:**
Sofern die Boden- und Grundwasserhältnisse 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 Nachbargrundstücken / öffentliche Flächen abgeleitet werden, sofern dies nicht im Entwässerungskonzept abgestimmt und genehmigt worden ist.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt kann als Regenwassersammelanlage (Zisterne) unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasseranlagen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
- 3. Altlasten und Kampfmittel:**
Im Plangebiet sind keine Alttablagerungen 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 (Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund getroffen werden. Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindangriffe. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 4. Bodendenkmale:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale 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 der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 5. Brandschutz, Löschwassermenge:**
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugbiet eine ausreichende Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.
Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen. Aufgrund der zulässigen Bauweisen kann bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.
- 6. Natur- und Artenschutz:**
Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenbeleuchtung: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Garten- und Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich so das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z.B. Abdimmen), Blendwirkungen sind zu unterbinden (z.B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden.
Das Beleuchtungskonzept für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.
In Anlehnung an den § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- 7. Baumschutzsatzung:**
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.
- 8. Stellplatzsatzung:**
Die vorgesehene Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.

