

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHEN	FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>1</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	1.1 Straßenbegrenzungslinie	
	1.2 Straßenverkehrsflächen - öffentlich -	
	Hinweis: Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg ist nachrichtlich. Sie orientiert sich an der aktuellen Ausbausituation. (nachrichtliche Darstellung)	
<b>2</b>	<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	
	- Naturnahes Feldgehölz	
<b>3</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	3.1 Teilfläche 1: Kernzone des Feldgehölzes mit standortheimischem, zu erhaltendem Gehölzbestand, Beschränkung der Pflegeeingriffe auf die zur Verkehrssicherung und zur nachhaltigen Bestandentwicklung erforderlichen Maßnahmen. (siehe textliche Festsetzung 2.1)	
	3.2 Teilfläche 2: Randzone des Feldgehölzes. Entwicklung eines gestuft aufgebauten Waldsaumes. (siehe textliche Festsetzung 2.2)	

## B. BESTANDSDARSTELLUNGEN

PLANZEICHEN	BESTANDSFORM
	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude
	Vordach, Überdachung, offene Halle
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandene Flurgrenze mit Flurnummer
	Geländehöhe (Bestandshöhe)

## C. SONSTIGE PLANZEICHEN

PLANZEICHEN	FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bemaßung in Metern (z.B. 22,0 m)	
	Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)	
	Richtfunktrasse Nr. 30552147 der Telefonica (nachrichtliche Darstellung)	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Grünflächen** gemäß § 9 (1) 15 BauGB  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Naturnahes Feldgehölz' sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie auch alle sonstigen Flächenversiegelungen unzulässig.  
Ebenfalls unzulässig ist eine Nutzung der öffentlichen Grünflächen als Lager oder Abstellfläche.  
Ausnahmsweise zulässig ist lediglich die Anlage einer Bushaltestelle mit Errichtung eines Wartehäuschens im westlichen, der L778 zugewandten Randbereich der öffentlichen Grünfläche mit einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 30 m².
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Teilfläche 1: Sicherung des Gehölzbestandes und Gewährleistung einer weitestgehend ungestört fortschreitenden Entwicklung. Pflegeeingriffe in den Baumbestand sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Ausnahmsweise sind bei erkennbarer Fehlentwicklung des Bestandes (z.B. Dominanzentwicklung einzelner Arten, fehlende Naturverjüngung, klimabedingte negative Bestandsentwicklungen) auch auf wenige Gehölze beschränkte Pflegeeingriffe als lenkende Maßnahmen zur langfristigen Aufrechterhaltung eines alters- und artengemischten vitalen Bestandes zulässig. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig. Bei wesentlichen Bestandsänderungen ist weiterhin der Landesbetrieb Wald zu beteiligen
  - Teilfläche 2: Entwicklung von gestuft aufgebauten, aus Krautsaum, Staudensaum, Strauchschicht und Baumschicht bestehenden Waldmantelstrukturen durch einen mindestens abschnittsweise vorzusehenden und vornehmlich auf jüngere Baumbestände ('Stangenhölz') beschränkten Gehölzrückschnitt mit dem Ziel, in den weniger verschatteten Randbereichen den Aufwuchs von Staudensäumen zu begünstigen sowie auch die Konkurrenzkraft von Strauchgehölzen zu fördern. Erhalt der Waldmantelstrukturen durch regelmäßig wiederholte Mahd der Kraut- und Staudensäume zur Unterdrückung eines vermehrten Gehölzaufwuchses.



# GEMEINDE STEINHAGEN – ORTSTEIL STEINHAGEN

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "GEWERBEBEBIET DÜFELSIEK"



## SONSTIGE HINWEISE

- Festsetzungen des Ursprungsplanes**  
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Düfelsiek“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.
- Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Gemeinde Steinhagen:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) meldepflichtig. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der  
**Gemeinde Steinhagen**  
oder beim  
**Amt für Bodendenkmalpflege**, Bielefeld (Tel.: 0521/5200250)  
und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Ökologische Belange und Artenschutz**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Vorrangig relevante Themenbereiche sind
  - Wasser- und Energieeinsparung,
  - Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken,
  - Minimierung der Neuversiegelung,
  - naturnaher Wochnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen
  - extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern sowie auch Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
 Im Hinblick auf Vorhaben, die mit dem Rückschnitt oder der Beseitigung von Gehölzen oder dem Rückbau von Bauwerken verbunden sind, wird auf die Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG verwiesen:  
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 „ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“  
Ferner sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach „ist es verboten,
  - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“
- Altlasten**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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.
- Baumschutzsatzung**  
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten
- Kampfmittel**  
Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. 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 sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

## ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).  
die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Nordrhein-Westfälische Bauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)  
die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) S. 666, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

**Anmerkung**  
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

## VERFAHRENSVERMERKE

<p><b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 20.02.2019 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>im Auftrag des Rates der Gemeinde</p> <p>Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.01.2020 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt vom 20.01.2020 bis 20.02.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2020 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.12.2020 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 17.12.2020 bis 28.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2020 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>
<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am 19.05.2021 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>im Auftrag des Rates der Gemeinde</p> <p>Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Steinhagen, den .....</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.</p> <p>Gütersloh, den .....</p> <p>Kreis Gütersloh - Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung</p>

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 'GEWERBEBEBIET DÜFELSIEK'

### TEIL A:

### NUTZUNGSPLAN (M 1:500) UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**PLANGEBIET:** SÜDÖSTLICH BIELEFELDER STRASSE  
NORDWESTLICH DIESELSTRASSE UND LISE-MEITNER-STRASSE

**GEMARKUNG/ FLUR:** STEINHAGEN, FLUR 7

**KARTENGRUNDLAGE:** 10.2019

STAND DER PLANDARSTELLUNG: 01. Oktober 2019

### PLANVERFASSER:

**stadtlandkonzept**  
Planungsbüro für Stadt & Umwelt

alte bielefelder straße 1  
33824 werther  
fon: 05203 / 9182090  
mob: 0170 / 3017506

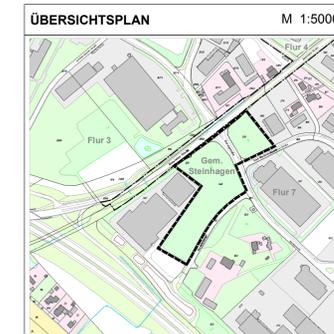
stadt- und umweltplanung  
ökologische fachgutachten  
bimsch-antragsverfahren  
ökologische baubegleitung



## GEMEINDE STEINHAGEN

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "GEWERBEBEBIET DÜFELSIEK" IM ORTSTEIL STEINHAGEN

#### MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



**SATZUNGSFASSUNG**  
4. Ausfertigung