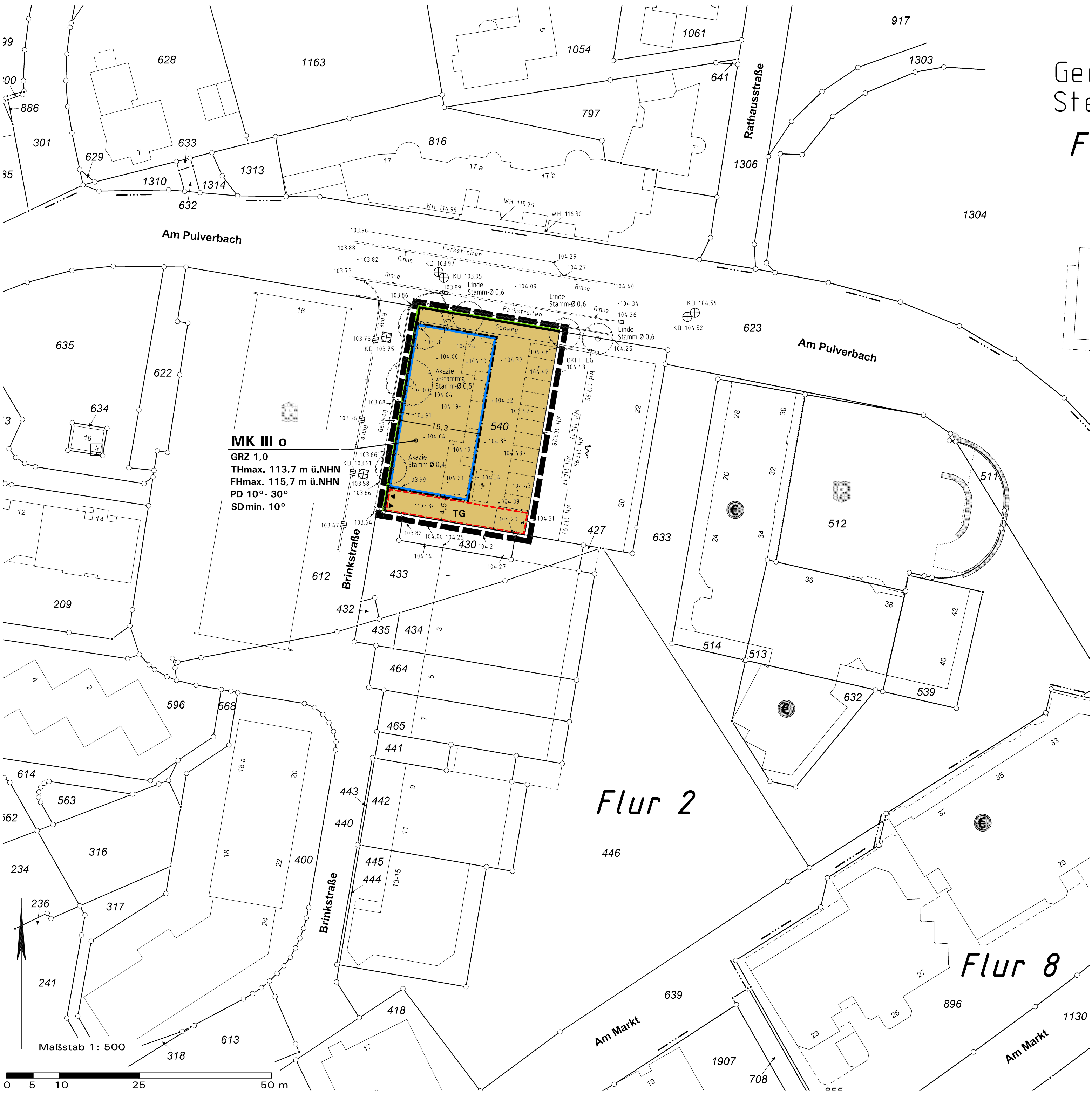


GEMEINDE STEINHAGEN:

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14.1

- OT Steinhagen -

„Bereich des Grundstückes Am Pulverbach 20 - 22 / Ecke Brinkstraße“



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 Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 19.05.2027 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 18.03.2022 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Gemeinde Steinhagen Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 28.03.2022 bis 26.04.2022	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 14.01.2023 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 26.01.2023 bis 28.02.2023 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2023 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am 10.05.2023 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 PlanV 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 Bürgermeister	Steinhagen, den Bürgermeister	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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 450);
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)

MK

GRZ 1,0

III

THmax 113,7 m ü.NHN
FHmax 115,7 m ü.NHN

O

TG

▼ ▲

—

~ 3 ~

PD 10°- 30°
SD min. 10°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,0

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016), siehe textliche Festsetzung D.2.1
- Zulässige Traufhöhe: Höchstmaß, hier 113,7 m. ü. NHN
- Zulässige Firsthöhe: Höchstmaß, hier 115,7 m. ü. NHN

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise

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

4. Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Zu- / Ausfahrtsbereich Tiefgarage

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
Maßangaben in Meter, z. B. 3 m

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

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
- Pultdach (PD), mit 10° bis 30° Dachneigung
- Satteldach (SD), mit mindestens 10° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

540

104,32

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Baumstandorte bzw. Kronentraufbereiche (Einmessung Verm. Ing. Gabriele Meyer, 09/2021)

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Verm. Ing. Gabriele Meyer, 09/2021)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise
Vorgeschlagener Neubau (unverbindlich, Stand: 07/2022)

Vorgeschlagene Stellplatzanlagen (inkl. vorgeschlagener Stellplatz für einen Notarzt-/Rettungswagen, unverbindlich, Stand: 07/2022)

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind unzulässig:
- Vergnügungsstätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO (z. B. Wettbüros, Spielhallen etc.).
- Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bar) als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO.
- Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte u.ä.), ebenso Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.
- Tankstellen gemäß § 7(2) Nr. 5 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
Definition der oberen Bezugspunkte
- Maximal zulässige **Traufhöhe:** Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **Firsthöhe:** Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach, Pultdach).
- 2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Fahrstühle, Treppenanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

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 für die Teilfläche des MK aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung B.7). Krüppelwalmhäuser sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchiegeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 1, 2, 5 BauO NRW)**

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

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

2.3 Einfriedungen im gesamten Plangebiet: Einfriedungen sind nur als Mauern oder Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m 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.

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 bedeutensvollen Gehölsen 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 wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke / öffentliche Flächen abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept abgestimmt und genehmigt worden ist. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.
- 3. Altlasten und Kampfmittel:**
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 (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 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.
- 4. Bodendenkmale:**
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.
- 5. Brandschutz, Löschwasseremenge:**
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasseremenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.
Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen. Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind v.a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

6. Natur- und Artenschutz:

Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: 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 auf 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 Mist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch 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 Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.

9. Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
MK	THmax 113,70 FHmax 115,70	104,20 104,20	9,50 m 11,50 m

Gemeinde Steinhagen:

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1

- OT Steinhagen -

„Bereich des Grundstückes Am Pulverbach 20 – 22 / Ecke Brinkstraße“

