Die Festsetzungen dieser Änderung ersetzen / ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Amshausen einschließlich der bisherigen Änderungen, sofern sie nicht Gegenstand dieser Änderung sind, bleiben ansonsten unberührt.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert d. Artikel 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615)

Landeswassergesetz (LWG NW): in der z.Zt. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1, 6 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen

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

GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 0,4

GFZ 0,8 — **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 0,8

II — **Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 18 Bau NVO), hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg*; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Der Bezugspunkt für die Höhenmaße ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes bezogen auf die Straßenkrone der östlich angrenzenden, fertig ausgebauten Lindenstraße.

TH max. .... — **max. zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

FH max. .... — **max. zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First)

Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

ED — **offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

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

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier: passive Schallschutzmaßnahmen

Im **gekennzeichneten Bereich** ist bei Neubau, Umbau oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr der Einbau von Fenstern der Fensterschallschutzklasse 3 (= R´w $\geq$ 37 dB) und eben solcher Rolladenkästen erforderlich.

Grundrisslösung: Zur Vermeidung von Immssionen sind an der südlichen Baugrenze bzw. an den Fassadenseiten in allen Geschossen und im Dachraum schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 Ausgabe 11/1989 nicht zulässig. Schutzbedürftige Räume sind auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu legen. An den Stirnseiten der Gebäude sind jeweils keine Fenster von schutzbedürftigen Räume zulässig.

Ausnahmen können jeweils zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch andere gleichwertige Schalldämm-Maß-Kombinationen oder geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (*Baumstandorte nicht eingemessen!*)

(vgl. DIN-Norm 18920 / Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume mind. 20 cm in 1 m Höhe.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 13 BauGB, hier: Abwasserleitung (Leitung nicht eingemessen!)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen, hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Steinhagen

+ 6,0 + — **Maßangaben in Meter**

C. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Vorbelastung durch Verkehrslärm von der B 68, siehe Hinweis

Alle übrigen Festsetzungen und Planzeichen:
Siehe Originalplanwerke mit Änderungen.

D. Sonstige Hinweise

Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 68 i.S. des § 9 (5) BauGB:
Das Plangebiet, hierbei insbesondere die der Bundesstraße B 68 zugewandte Fassadenseite, ist z.T. erheblich durch die vom KFZ-Verkehr ausgehenden Lärmemissionen vorbelastet.
Im **gekennzeichneten Bereich** werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse i.S. des BauGB sind gewahrt, sofern passiver Schallschutz mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 und eben solche Rollladenkästen eingebaut werden.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandenen Verbundnetze **sichergestellt**.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist zulässig. Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich zur öffentlichen Trinkwasserversorgung Brunnen- und Regenwassernutzungsanlagen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Waschmaschine, Toilettenspülung) genutzt werden soll, errichtet, so sind diese - vor Inbetriebnahme durch den Betreiber - der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen und regelmäßig von einem akkreditierten Untersuchungsinstitut untersuchen zu lassen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Steinhagen am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Steinhagen, den ..... Im Auftrag des Rates

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB

Die Beteiligung der betroffenen Bürger wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt:
- Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom .....
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis .....

Gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB wurden die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt bzw. gemäß § 4 BauGB beteiligt mit Schreiben vom .....

Steinhagen, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Diese Änderung des Bebauungsplanes mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde gem. § 10(1) BauGB am ..... vom Rat der Gemeinde Steinhagen als Satzung beschlossen.

Steinhagen, den ..... Im Auftrag des Rates

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss dieser Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der geänderte Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Steinhagen, den ....
Bürgermeister

Gemeinde Steinhagen — **Deckblatt**

Bebauungsplan Nr. 1 - OT Amshausen - (Bereich Lindenstraße), 8. Änd.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Kartengrundlage: Katasterkarte, Stand: 11/ 2007
Maßstab: 1:500
Juni 2008