

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung 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 vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW. 2006 S.708);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der zz. geltenden Fassung;  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der zz. geltenden Fassung.

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

  GRZ 0,8 GHmax. ...  a               	<p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>1.1 Sondergebiet Bildungszentrum mit Parkhaus (§ 11(1) BauNVO):</b> Das Sondergebiet dient vorwiegend der Aus- und Fortbildung sowie der Unterbringung von Pkw der Firmenmitarbeiter und Besucher des Bildungszentrums in einer Parkpalette oder in einem Parkhaus.          Zulässig sind:          - Anlagen und Einrichtungen für die Aus- und Fortbildung einschließlich Ausstellungsflächen          - Bürogebäude und -nutzungen einschließlich zugehöriger Einrichtungen          - Parkpalette / Parkhaus</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,8</b></p> <p><b>2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), hier:</b>  <b>Maximal zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe (= oberster Abschluss baulicher Anlagen in Meter über NN)</b>          Als oberster Abschluss (maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).          Als <b>Ausnahme</b> nach § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen und Fahrstühle um bis zu 3 m überschritten werden.</p> <p><b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b></p> <p><b>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier: abweichende Bauweise,</b> es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</b>          = durch <b>Baugrenzen</b> umgrenzter Bereich oder          nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)</b></p> <p><b>4.1 Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p><b>4.2 Ein- und Ausfahrt für Kfz (Pkw, Lkw)</b></p> <p><b>4.3 Zufahrt für Notfall-Kfz (Feuerwehr, Rettungswagen etc.)</b></p> <p><b>4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</b></p> <p><b>4.5 Stellplatzanlagen, Garagengeschosse etc.</b></p> <p>a) <b>Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze, Überdachungen sind zulässig</b></p> <p>b) <b>Umgrenzung von Flächen für Parkpalette / Parkhaus</b>  <b>Stellplätze</b> sind gemäß Planzeichnung nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der Parkpalette bzw. des Parkhauses zulässig.</p> <p><b>5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)</b></p> <p><b>5.1 Schutz vor Einwirkungen durch den Betrieb des Parkhauses / der Parkpalette, Lärmschutzmaßnahmen:</b>          Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind. Die Parkebenen, die in der Nacht angefahren werden, sind wie folgt zu schützen:          a) Die Nord-, Süd- und Westseite der betroffenen Parkebenen (bis auf den Ein- und Ausfahrtsbereich) müssen vollständig vom Fußboden bis zur Decke durch Fassadenelemente mit einer Umlenkung des Schalls ausgeführt werden.  <i>Hinweis: Gemäß Schallgutachten sollen in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) durch betriebliche Auflagen gesichert nur die unteren Parkebenen angefahren werden. In diesem Fall gilt die Festsetzung für die Parkebenen 0 und -1/2.</i>          b) Der erforderliche Schallschutz im Osten ist durch ein mindestens bis zur Oberkante der entsprechenden Parkebene reichendes Gebäude zu gewährleisten, das an der Westseite als Massivbauwerk ausgeführt wird. Sollte im Südosten der Parkpalette / des Parkhauses am Upheider Weg kein Gebäude errichtet werden, so ist der Schallschutz analog der Festsetzung B. 5.1 a) auszuführen.  <i>Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld, vom 31.07.2008 wird verwiesen, bei Änderungen in der Projektplanung wird eine schalltechnische Beratung empfohlen.</i></p> <p><b>6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)</b></p> <p><b>6.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier:</b> Anpflanzung von mindestens 3 Säuleneichen (<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Kosta') in einem 7 m breiten Streifen entlang des Upheider Weges.</p> <p><b>6.2 Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier:</b> Erhalt von markanten Einzelbäumen: Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (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.</p> <p><b>7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b></p> <p><b>7.1 Festsetzung gemäß § 51a(2) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):</b>          Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der privaten Erschließungsstraßen, der privaten Stellplatzflächen sowie der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zu verrieseln. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume auf dem Grundstück vorzuhalten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138). In Abstimmung mit der Gemeinde sind ggf. Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungsnetz vorzusehen.</p> <p><b>7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)</b></p> <p><b>7.3 Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m</b></p> <p><b>7.4 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)</b> sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB - Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO -

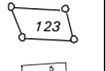
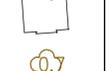
### Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

- a) **Werbeanlagen an den Gebäuden:**  
 - Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.  
 - Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 0,5 m einhalten.  
 - Die **Höhe** der einzelnen Werbeanlagen (Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 4,0 m, die **Länge** maximal 12 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe der Einzelanlagen, 20% der jew. Gebäudebreite nicht überschreiten.
- b) **Freistehende Werbeanlagen:**  
 - **Freistehende Werbeanlagen und Pylonen** sind selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 140,0 m ü.NN nicht überschreiten. Sie sind in einer maximalen Breite bzw. Tiefe von 5 m zulässig. Fahnen dürfen ebenfalls eine Gesamthöhe von 140,0 m ü.NN nicht überschreiten.  
 - **Je Baugrundstück** sind jeweils 1 freistehende Werbeanlage sowie 5 Fahnen zulässig.
- c) **Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht** sind unzulässig.

### Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften:

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. **Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

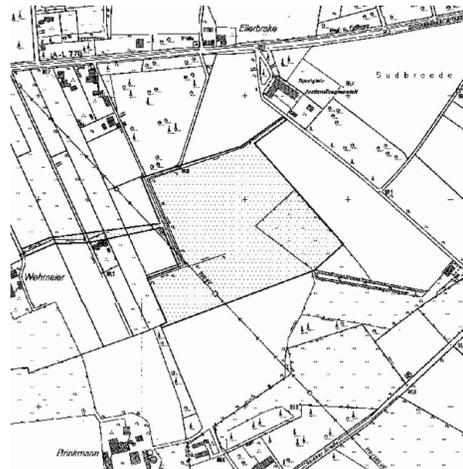
## D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

      	<p><b>Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern</b></p> <p><b>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</b></p> <p><b>Eingemessene Baum- und Gehölzstandorte sowie eingemessene Kronentraufe</b> (Einmessung: Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Meyer, 09/2007)</p> <p><b>Höhenpunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländepunkte)</b> (Einmessung: Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Meyer, 09/2007)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## E. Zuordnung von externen naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:

### Bebauungsplan Nr. 10, Änderung Punkt G, lit. C, hier: Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Steinhagen

**C/neu) Öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen:** Als Ausgleich für Eingriffe aufgrund der gebietsinternen Erschließungsvorhaben der Gemeinde einschl. Fuß-/Radwegen und Spielplatz wird in der Gemarkung Steinhagen, Flur 22, eine Teilfläche aus Flurstück 71 vorgesehen (Bezeichnung vor Flurbereinigung). Die Größe der Teilfläche im Bereich des gemeindlichen Ökokoontos „Heideweiher“ bemisst sich nach den als Ausgleich zu erbringenden 16.000 Biotopwertpunkten (Berechnung gemäß Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LÖBF NRW, Recklinghausen 2006).



Lageplan Ökokoonto „Heideweiher“, Auszug aus DGK 5 (ohne Maßstab)

## F. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten:**  
 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 (hier: 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.
- 2. Kampfmittel:**  
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 3. Bodendenkmale:**  
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4. Niederschlagswasser:**  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Gebäude eindringen können.
- 5. Brandschutz, Löschwassermenge:**  
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die jeweiligen Anforderungen an die Objektplanung sind frühzeitig mit dem Brandschutz abzustimmen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- 6. Ökologische Belange:**
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).
  - Der Einbau einer Brauchwasseranlage ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
  - Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 im Änderungsbereich insgesamt überlagert und ersetzt**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, das frühere Recht tritt nicht außer Kraft. Sofern die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 unwirksam werden sollte, „lebt der Bebauungsplan Nr. 10 wieder auf“.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 **außerhalb** des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben mit Ausnahme der Zuordnung von Ausgleichsflächen unberührt.

**GEMEINDE STEINHAGEN, OT AMSHAUSEN:**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 1.ÄNDERUNG**  
**BEREICH „UPHEIDER WEG“**

Gemarkung Amshausen, Flur 3    **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0	25	50 m	▲
Katasterkarte im Maßstab 1:500    Planformat: 89 cm x 83 cm			Nord
<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schrooten - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		<b>Dezember 2008</b> Gez.: Pr Bearb.: YBe / Ti	