# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005;

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

**Planzeichenverordnung (PlanzV ´90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2OOO (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2004 (GV.NRW.S.332).

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25 Juni 1995 (GVBl. NW. S. 384; ...; GVBl. NW. 1995 S. 248)

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 1999 (GV. NW. S. 386)

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

WA

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

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 1(6), § 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

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

GRZ 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl** GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,4

GFZ 0,8 — **2.2 Geschoßflächenzahl** GFZ (§20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,8

II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO), z.B. II

**2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkannte Fahrbahnrand/ Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Plankarte.
**Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:** Mittelwert de Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie de zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahr rand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die länger Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt fest zulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Ab stimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. au diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

THmax. 4,2 m — **2.5 maximal zulässige Traufhöhe** (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut), z.B 4,2 m

FHmax. 9,5 m — **2.6 maximal zulässige Firsthöhe** (Oberkante First) Höchstmaß z.B. 9,5 m

### 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

O — **Offene Bauweise**

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

E — **Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)** =
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
- **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

### 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo — **Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**, hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

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

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsfläche**

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Privatweg**

### 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

5 — **Maßangaben** in Meter

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans Nr. 4 (§ 9(7) BauGB)

**Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche** der Bebauungsplanänderungen Nr. 4, 7. Änderung

**Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):** Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Steinhagen und des Versorgungsträgers im Bereich *Änderungspunkt 2*; zusätzlich: zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich *Änderungspunkt 3*

**Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):** Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird dem vorhandenen endausgebauten Kanalsystem zugeführt.

**Kennzeichnung gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB:**
Altstandortverdachtsfläche, ehemalige Dreherei. Bei Abbruch/ Rückbau der gewerblichen Anlagen, vor Realisierung der WA-Nutzung, ist gutachterlich die Nutzungsverträglichkeit nachzuweisen. (siehe auch Sonstige Hinweise 2. Altlasten)

## Sonstige Hinweise

**1. Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Altlasten:** Im Plangebiet befindet sich eine in der Plankarte gekennzeichnete Altlastenverdachtfläche. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Dreherei. Vor einer Umnutzung des früheren Betriebsstandortes sind durch einen Sachverständigen folgende umweltechnische Untersuchungen vorzunehmen:

a. Recherche über die Produktionsgeschichte des Betriebes, Bestandsaufnahme der vorhandenen Bausubstanz auf umweltgefährdende Stoffe und ggf. Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen.
b. Erarbeitung eines Abbruch- und Sanierungskonzeptes.
c. Ggf. Aufstellung eines Sanierungsplanes/-gutachtens mit Entsorgungs-, Verwertungs- und Sicherungskonzept.
d. Nach Vorlage des Berichtes sind die Anforderungen aus Sicht der Altlasten und des Bodenschutzes im Rahmen des Abbruchverfahrens festzulegen.
e. Der Abbruch der Gebäuden und Anlagen sowie des eventuellen Bodenaushubes in kontaminierten Bereichen ist gutachterlich zu begleiten.
f. Von dem beauftragten Gutachter ist eine Abschlussdokumentation über den Sanierungserfolg und den Nachweis der Nutzungsverträglichkeit der Fläche gegenüber den beteiligten Fachbehörden nachzuweisen. Die Sanierungsziele bei eventuell vorliegenden schädlichen Bodenveränderungen sind durch die Bundesbodenschutzverordnung geregelt. Für Stoffe die nicht in der Verordnung enthalten sind, sind Abstimmungen mit den beteiligten Fachbehörden vorzunehmen.

Darüber hinaus besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Boden Veränderung unverzüglich 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.

## C. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

### Örtliche Bauvorschriften

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO NRW)

**1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**

a) **Dachformen:** Satteldach (SD) und Krüppelwalmdach (KW)
b) **Dachneigung:** *siehe Einträge in der Plankarte.* Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

**1.2 Dachaufbauten und Dachgestaltung**

a) **Dachaufbauten sind ab** einer Dachneigung von **33° im gesamten Plangebiet zulässig.**
b) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben und Zwerchgiebel** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung);
Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
e) **Als Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzende Materialien sind unzulässig.
Bei Dächern von untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

**1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

a) Die jeweiligen **Hälften von Doppelhäusern** sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und Farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

**2.1 Einfriedungen**

a) **Einfriedungen** sind im Bereich der Vorgärten nur als Mauern oder Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
b) **Sonstige Einfriedungen** sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m in Verbindung mit einer Eingrünung aus standortgerechten heimischen Laub abwerfenden Heckengehölzen oder Kletterpflanzen zulässig

**2.2 Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen**

Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

**2.3 Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen

**3.1** In Zweifelsfällen wird bei Gestaltungsfragen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

**3.2 Zuwiderhandlungen** gegen die örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

## D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

316 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)

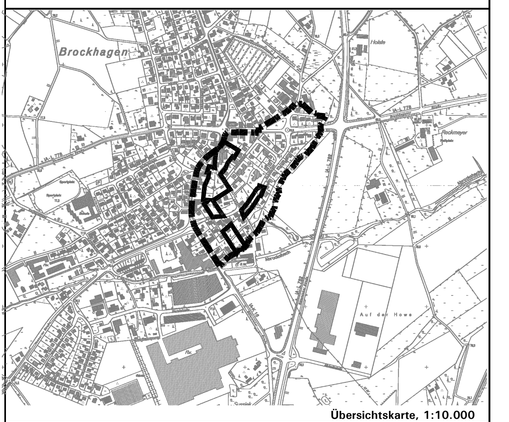
Geplante Gebäude

WG — **Definition *Vorgarten*:** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.

Die Festsetzungen dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Brockhagen" ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit jeweils die bisherigen Festsetzungen in den Änderungsbereichen sowie bezüglich der Gestaltungsfestsetzung für Dachgauben gem. § 86 BauO NW i. V. mit § 9(4) BauGB im gesamten Bebauungsplanbereich.

# GEMEINDE STEINHAGEN:

# Bebauungsplan Nr. 4 - OT Brockhagen - 7. Änderung




**Übersichtskarte, 1:10.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 95 cm x 86 cm — Nord

0 — 50 — 100 m

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung**
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

**Planungsstand:**
Satzung Februar 2007

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: De/ Na