

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 01.03.2000 (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	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>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).</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,4</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,8</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. II</p> <p>2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/ Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Plankarte. Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.</p> <p>2.5 Zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, z.B. 4,2 m</p> <p>2.6 Zulässige Firsthöhe, Höchstmaß, z.B. 9,5 m</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>O Offene Bauweise</p> <p>ED Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p> Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)</p> <p>2 Wo Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheitshaus.</p> <p>5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</p> <p> Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg</p> <p> Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>6. Flächen für Versorgungsanlagen §9 (1) Nr. 12</p> <p> Trafostation</p> <p>7. Grünflächen §9 (1) Nr. 15</p> <p> öffentliche Grünflächen</p> <p>8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</p> <p> Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten.</p> <p> Maßangaben in Meter</p> <p> Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB): Fläche mit erhöhter Geräuschbelastung bis zu 60 dBA am Tag und 45dBA in der Nacht. Siehe Ursprungsplan i.V.m Schalltechnischem Gutachten des TÜV Hannover/ Sachsen Anhalt vom 30.09.1996. Vergl. Hinweis Nr. 5</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „ Wohngebiet Dieckmann“ (§ 9(7) BauGB)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Teilgebiete 1-6) des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung</p> <p>Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation dem geplanten naturnahen Regenrückhaltebecken im Bereich der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB zugeführt.</p>
-----------	---

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:** Flachdach (FD), Satteldach (SD) und Pultdach (PD)
- 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 Dacheinschnitte, Dachgestaltung

- a) **Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 35° 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, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte** (Loggien) 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 mit einer Dachneigung bis 22° sowie bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Hausgruppen

- a) Die jeweiligen **Hälften von Doppel-, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen** sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und Farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppel-, Reihenhäuser und Hausgruppen dürfen nur in wechselseitig vertraglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Versätze bis zu 3,0 m sind zulässig.

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
- c) **Einfriedungen** sind aus Drahtgeflecht, Holzlaten oder -stäben zu errichten.
- d) **Einfriedungen** sind an den Grundstücksgrenzen zu Grünflächen und zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft außenseitig zu begrünen.

2.2 Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen

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

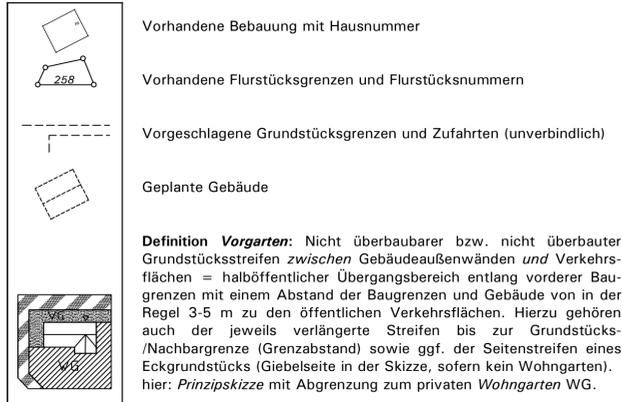
2.3 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

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

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)

Geplante Gebäude

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: *Prinzipialskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.

E. Sonstige Hinweise

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschoszahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

2. Bodendenkmale: Werden bei Erarbeiten 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 Entdeckungstätter drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten: Der Gemeinde Steinhagen sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet. 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 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.

4. Entwässerung der Grundstücke

4.1 Ortsatzung: Die „Ortsatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Gemeinde Steinhagen“ (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.

4.2 Einleitungsverbot: Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwasser.

4.3 Regenwassernutzung: Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/ Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht -Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13(3) der Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Schallschutzmaßnahmen: Es wird empfohlen die Gebäude innerhalb der „Flächen mit erhöhter Geräuschbelastung“ durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) gegen Lärmeinwirkungen der gegenüberliegenden Gewerbebetriebe zusätzlich zu schützen. Weiterhin wird empfohlen für die an die Lange Straße angrenzende Bebauung so genannte Schallschutzgrundrisse zu planen. (vergl. Ursprungsplan)

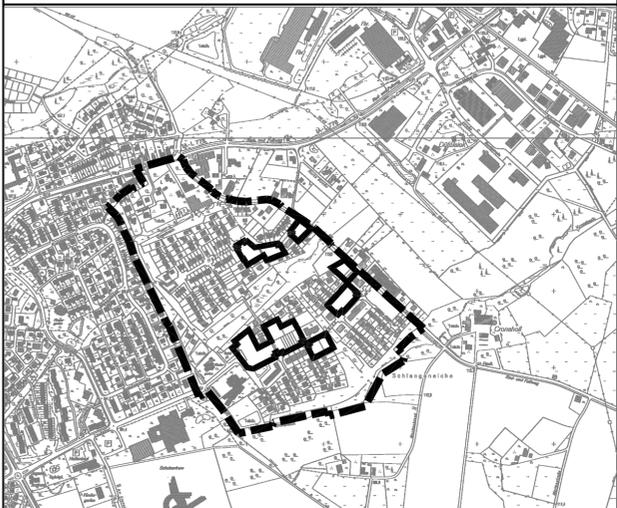
Die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.27 „Wohngebiet Dieckmann“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit jeweils die bisherigen Festsetzungen in den Änderungsbereichen.

GEMEINDE STEINHAGEN:

Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung

„Wohngebiet Dieckmann“

- Deckblatt -



Übersichtskarte, 1:10.000

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 114 cm x 82 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