GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 31
"Östlich Hilterweg"

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

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 .... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Steinhagen, den .... im Auftrag des Rats der Gemeinde .... Bürgermeister .... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am .... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: .... Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von .... bis .... Steinhagen, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Steinhagen, den .... Bürgermeister	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am .... mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Steinhagen, den .... im Auftrag des Rats der Gemeinde .... Bürgermeister .... Ratsmitglied	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. Steinhagen, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Flurstücksnachweis) .... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Steinhagen, den .... Vermessungsbüro Gabriele Meyer

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA5 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

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

GFZ 0,7 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,7

II — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

Ⓘ — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt:
- TH 5,5-6,2 m — Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 - 6,2 m
- THmax. 4,5 m — Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m

WH 5,5-7,2 m — Zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (hier 5,5 - 7,2 m); die Wandhöhe entspricht bei geneigten Dächern der Traufhöhe und bei Flachdächern dem obersten Wandabschluss der Außenwand von Vollgeschossen einschließlich Brüstungshöhe bei einem Staffelgeschoss-Aufbau mit Dachterrasse/Freisitz

Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt:
- FHmax. 11,0 m — Höchstmaß, hier z.B. 11 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- o — Offene Bauweise
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

Randzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, bei zwei eingetragenen Achsen: alternative Gebäudestellung

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Quartierplatz — Quartierplatz, öffentlich
- F/R — Fuß- und Radweg, öffentlich
- P — Wohnweg, privat

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) außerhalb der Verkehrsflächen
- RW — Regenwasserkanal, Planung (Gemeinde Steinhagen)
- SW — Schmutzwasserkanal, Planung (Gemeinde Steinhagen)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):
- Regenwasserrückhaltebecken, naturnah mit variierenden Böschungsneigungen auszubauen

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Fußwegeverbindung (Wegeverlauf unverbindlich dargestellt)

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- Heckenzug mit standortheimischen freiwachsenden Gehölzen, siehe textliche Festsetzung D.4.1

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB:
- Baumstandorte/Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung D.4.2

8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

GL(V) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
- Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht für Regenwasser- und Schmutzwasserkanal auf Privatgrundstücken zu Gunsten der Gemeinde Steinhagen als Träger der Ver-/Entsorgung

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen

4 — Maßangaben in Meter, z.B. 4 m

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

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
- SD — Satteldach (SD), Krüppelwalm unzulässig,
- PD — Pultdach (PD),
- FD — Flachdach (FD),
- ZD — Zeltdach (ZD) oder
- WD — Walmdach (WD)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Baumstandorte (Einmessung Verm.Ing. Gabriele Meyer, 03/2011)

· 100.26 — Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Verm.Ing. Gabriele Meyer, 03/2011)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum

Vorgeschlagene Fortführung der Fußwegeverbindung in Richtung Osten

Geplante Lage des naturnah auszubauenden Regenrückhaltebeckens mit variierenden Böschungsneigungen

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den WA2, WA3, WA4, WA5 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder je Reihenhauseinheit. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

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 Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen WA1 bis WA5 des festgesetzten WA. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach)bzw. der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand oder bei Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.

Berechnung des Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fahrbahnrand/Gehweg = Endausbauhöhe gemäß Ausbauplanung). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
Hinweis: Auf den im Zuge der Erschließungsplanung vorliegenden Höhenplan wird ausdrücklich verwiesen, dieser ist für die Höhenermittlung entsprechend zu beachten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzung E.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen und festgesetzten Privatwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist (Pflanzvorschläge gemäß Pflanzliste der Gemeinde).

4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anlage einer mindestens 2-reihigen Wildstrauch-/Baumhecke zur Gebietseingrünung: Im gekennzeichneten Pflanzstreifen flächenhafte Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch-/Baumhecke mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte, Pflanzvorschläge gemäß Pflanzliste der Gemeinde).

4.2 Pflanzung von Bäumen: Je abgeschlossene 200 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum oder ein standortgerechter heimischer Baum 2. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. (Berechnungsbeispiel: 500 m² Baugrundstück = mindestens 2 Bäume = 2 x 200 m² + 100 m² nicht anzurechnende Restfläche.)
Hinweis: Artenauswahl und Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass keine ggf. problematische Verschattung der solaren Hauptfassade des eigenen Gebäudes oder von Nachbargebäuden erfolgt (Pflanzvorschläge gemäß Pflanzliste der Gemeinde).

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).
Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich unter der Kronentraufe ist von privaten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.
Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Verwaltung im Bauamt einsehbar ist).

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

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

1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich jeweils für die Teilflächen des WA aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer als Sonderform des Satteldachs sind unzulässig.
Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind dagegen ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

1.4 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
- Zementputz mit weißen und hellen Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere aus energetischen Gründen zugelassen werden.
  (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, Staffelgeschosse.)
- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie aneinandergebauten Garagen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergebaute Garagen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

2.1 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen:

a) **Einfriedungen in Vor- und Wohngärten entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:**
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.
- Innerhalb dieser Einfriedungen oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Diese Drahtgeflecht- oder Holzkonstruktionen müssen aber mindestens 0,5 m von den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Fläche abgesetzt sein, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen.
- Einfriedungen sind in Vorgärten entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein) zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter F.9, diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten)*.
- Pflanzvorschläge gemäß Pflanzliste der Gemeinde.

b) **Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken:**
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.
- Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Zulässig sind auch Bruchsteinmauern, jedoch nur in Kombination mit Heckenpflanzungen.

Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit möglichst gemeinsamer Zaungestaltung wird empfohlen.

2.2 Anschüttungen und Abtragung auf privaten Baugrundstücken: Die Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen erforderlich werden.

2.3 Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) pro angefangene 4 Stellplätze innerhalb oder außerhalb zu durchgrünen.

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

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Gemeinde Steinhagen bietet umfangreiche Beratungsleistungen, ein Gestaltungshandbuch u.v.m. im Zuge des Projekts Klimaschutzsiedlung an (siehe auch Hinweise F.1). Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
Abweichungen von 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.

F. Sonstige Hinweise

1. Projektentwicklung als Klimaschutzsiedlung:
Das Baugebiet wird als **Klimaschutzsiedlung im Rahmen des Projekts „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW"** entwickelt. Grundlage der Planung sind somit Projektziele und Vorgaben des *Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen"* (EnergieRegion.NRW, Cluster Energie Wirtschaft.NRW, c/o Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf, September 2009: www.100-klimaschutzsiedlungen.de).

Die Gebäude sind als sog. „3-Liter-Haus" oder als Passivhaus zu errichten, hinzu kommen gestalterische und bauökologische Ziele für einen qualitätvollen und umweltverträglichen Siedlungsbau. Stichworte sind Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Die Gemeinde Steinhagen bittet alle Interessierten um Kontaktaufnahme mit dem Bau- und Umweltamt und wird für Bauinteressierte und Handwerker umfangreiche Beratungsleistungen, ein Gestaltungshandbuch, Seminare, Baubroschüren, Pflanzlisten für standortgerechte heimische Arten und weitere Informationsmaterialien etc. anbieten. Ergänzend werden Fachleute für die Fragestellungen Energieberatung, Architektur/Gestaltung, Gartengestaltung etc. eingebunden. Die Gemeinde Steinhagen wird als Grundstückseigentümerin der überwiegenden Flächen die vorgesehenen Standards und Maßnahmen sowie deren Überprüfung in den Grundstückskaufverträgen festlegen.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

2. 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: Kreis Gütersloh, 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.

3. 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.

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

6. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Artenschutz:
Gemäß § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände 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.
Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume, eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere von Eulen, Fledermäusen etc. betroffen sein können.

8. Baumschutzsatzung:
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.

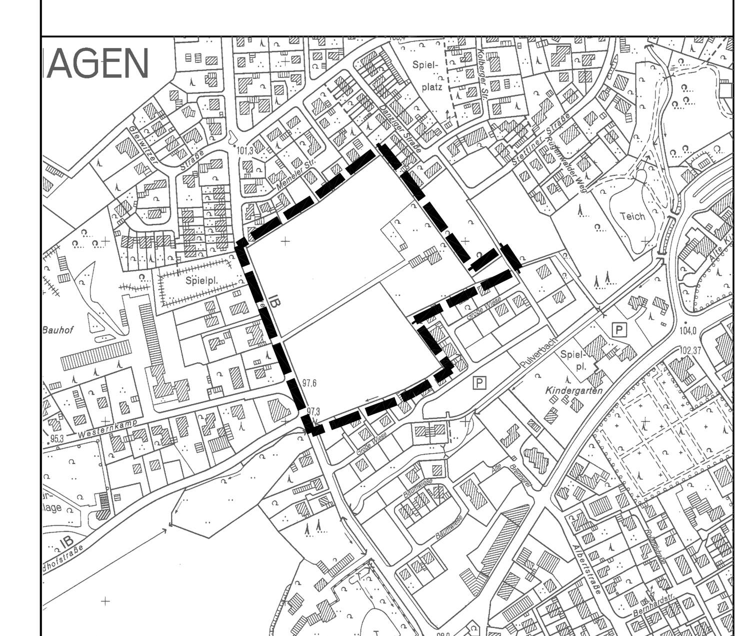
9. Definition Vorgarten:
Vorgarten (VG) = nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

GEMEINDE STEINHAGEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„ÖSTLICH HILTERWEG"



Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 117 cm x 83 cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Mai 2013

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Ro