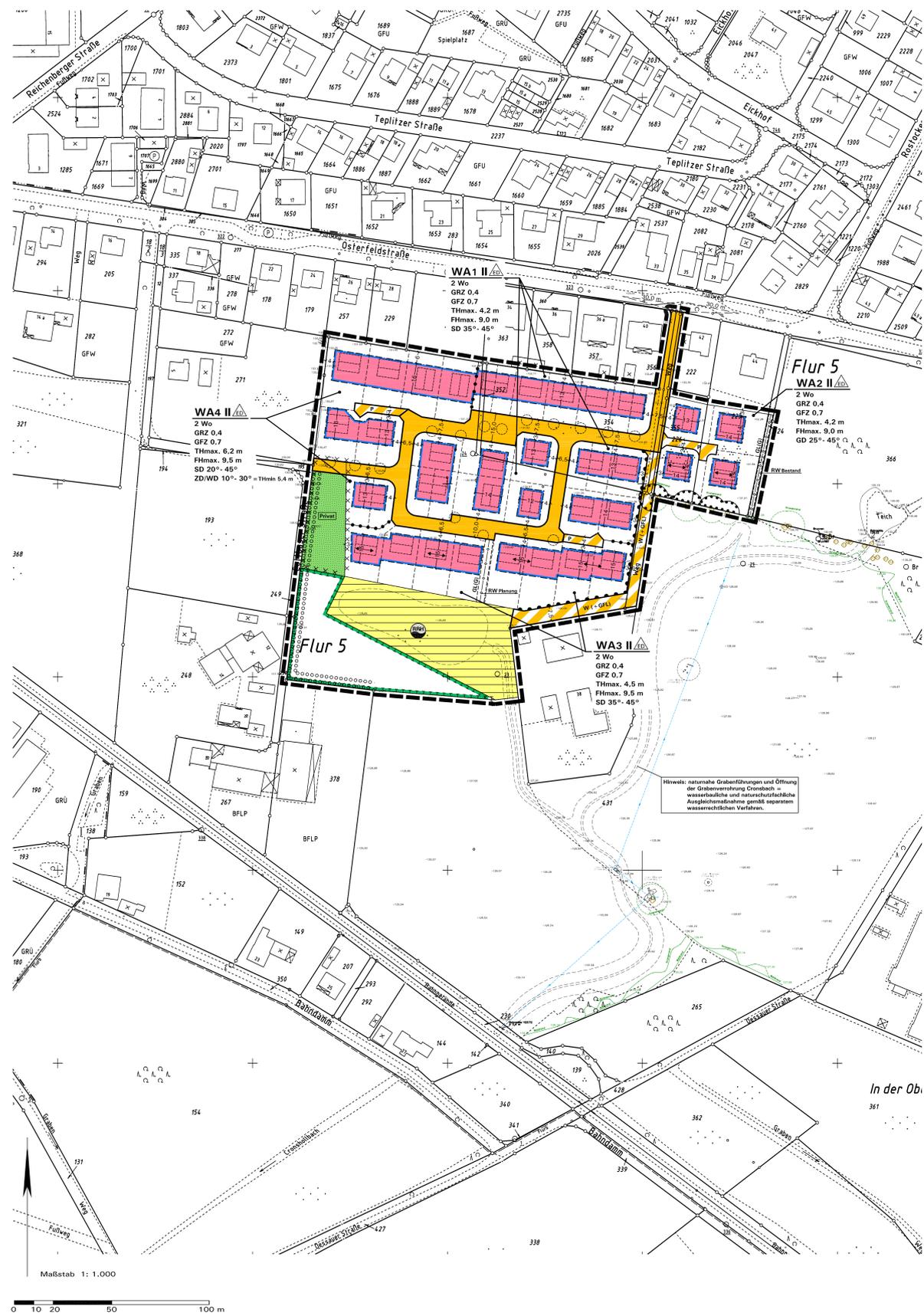


GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "Südlich Osterfeldstraße, östlich Cottbuser Straße"



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);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);
 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);
 Planzonenverordnung (PlanVZO) 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);
 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178);
 Landesbauordnung (Bau NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729);
 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

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

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsarten 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,7
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.3.1:
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
 - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
 - Sonderregelung im WA4: Traufhöhe als Mindestmaß für Gebäude mit Zeit-/Walmdach
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Wohnweg, privat
 - Wirtschaftsweg, privat
 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zum festgesetzten privaten Wirtschaftsweg im Osten und Südosten
- Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14 BauGB)**
 Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), Leitungsräume etc. siehe B.8
 - Regenwasserkanal, Bestand (Gemeinde Steinhagen)
 - Regenwasserkanal, Planung (Gemeinde Steinhagen)
 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):
 - Regenwasserrückhaltebecken, naturnah mit variierenden Böschungsneigungen auszubauen (Anbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren, Schließbedingung erforderlich)
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietsgrünung/Gartenland
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
 - Grünzug mit Gehölzgruppen, Baumstreifen und Extensivgrünland, siehe textliche Festsetzung D.4.1
 Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - Heckenzug mit standortheimischen freiwachsenden Gehölzen, ggf. mit Verwallung, siehe textliche Festsetzung D.4.2
 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
 - Baumstandorte/Einzelbäume, hier Erhalt der Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung D.4.3
- 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)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
 - Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht für Regenwasserkanäle auf Privatgrundstücken zu Gunsten der Gemeinde Steinhagen
 - Leitungs-, Geh- und Fahrrecht über den privaten Wirtschaftsweg zu Gunsten der Gemeinde Steinhagen zwecks Unterhalt des Regenrückhaltebeckens und der Vorflut
 Abgrenzung von Nutzungsarten und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen
 Maßangaben in Meter, z.B. 4 m
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 SD 35° - 45°
 ZD/WD 10° - 30°
 GD 25° - 45°
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planantrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
 - Satteldach SD mit z.B. 35°-45° Dachneigung (einschl. Krüppelpalm)
 - Zelt Dach ZD oder Walmdach WD mit 10°-30° Dachneigung, Voraussetzung ist eine Mindesttraufhöhe von 5,4 m (= zwei "echte" Vollgeschosse, siehe auch B.2)
 - Giebelgedach GD mit 25°-45° Dachneigung
- Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
 Vorbelastung der räumlichen Bauzone im Westen durch gewerbliche Nutzung im Südwesten und durch Kfz-Verkehr auf dem westlich angrenzenden Privatweg (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
 Flurnummer
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Gliederung der Osterfeldstraße im Einmündungsbereich der Planstraße
 Eingemessene Baumstandorte
 Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull), Höhensystem DHM(92)
 2. **Planerische Darstellungen und Hinweise**
 Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfrüchtigung (unverbindlich, soweit keine Früchtigung festgesetzt ist)
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
 Vorgeschlagene Baumstandorte in den Plansträßen (konkrete Standortplanung gemäß späterer Straßenausbauplanung)
 Geplante Lage des naturnah auszubauenden Regenrückhaltebeckens mit variierenden Böschungsneigungen
 Geplante naturnahe Grabenführungen und Öffnung der Grabenverrohrung Cronbach im Süden - westwärts und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren außerhalb des Bebauungsplans

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
 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).
 2. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im gesamten Plangebiet (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 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 WA4 des festgesetzten WA. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) bzw. Firstkante (Zelt-, Dach). Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fahrbahnrand/Gehweg Endaußenbauweise). Bei ECKgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Anordnungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
 Ausnahme: In der Plankarte ist die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m kann auf der südlichen Fassadenseite durch Bauteile oder Anbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden (= hier THmax 6,0 m). Diese Bauteile/Anbauten dürfen eine Länge von maximal 75 % der südlichen Hauptfassade einnehmen und können auch versetzt zu dieser angeordnet werden. Die seitliche Fassadenlänge der Bauteile oder Anbauten darf maximal jeweils 5 m betragen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)**
 3.1 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen 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 festgesetzten Privatwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (z.B. als Buchenschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
 4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 4.1 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) im südwestlichen Anschluss an die Regenrückhaltefläche:**
 Entwicklungsziele: Strukturreicher Biotopkomplex mit Gehölzen und Extensivgrünland
 Maßnahmen:
 - Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland, extensive Beweidung zulässig.
 - Saumzonen mit geeigneter Sukzession im Randbereich der Gehölze und zum Rückhaltebecken.
 - Fachgerechte Anlage und Erhalt einer mindestens 2-reihigen Hecke am West- und Südrand gemäß D.4.2 sowie von Gehölzgruppen und Einzelbäumen mit standortheimischen Gehölzen.
 - Unterhaltungsweg sind zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).
 4.2 **Anlage einer mindestens 2-reihigen Wildstrauch-/Baumhecke zur Gebietsbegrenzung im Westen:** 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). Eine zu beplantende Verwallung bis zu 2 m Höhe über Gelände ist in diesem Randbereich zum westlich angrenzenden Privatweg zulässig, der Wallfuß muss jedoch von der westlichen Flurstücksgrenze mindestens 1,5 m Abstand einhalten, eine Gehölzreihe ist auf der Westseite im Bereich der unteren Wallböschung zu pflanzen.
 4.3 **Erhalt der Baumstandorte und der Kronentraufe am Südrand der Teilfläche WA2:** Die über den Wirtschaftsweg und in die Baugrubenfläche hineinragende festgesetzte Kronentraufe der Bäume auf dem südlich angrenzenden Grundstück ist zu erhalten. Der Bereich unter der Kronentraufe darf nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zuanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.
- 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 **Dachform und Dachneigung der Baukörper** ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsstabellen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
 1.2 **Dachaufbauten und Dachschritte, 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 Dachschritte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.** Diese sind gemessen als größte Länge der Giebel- in der Dachhaut, Einseitenlagen werden zusammengefasst. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
 c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 d) **Als Dachdeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler alsRAL 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).
 Externe Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind 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 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhaushälften sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachtrauf- und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 2. **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
 2.1 **Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen** sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb dieser sind rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen aus Drahtgitter oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Pflanzvorschläge für Schnitthecken: Hanfbuche, Weißdorn, Liguster. Einfriedigungen aus anderen Materialien entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, diese müssen einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m einhalten.
 2.2 **WA2, Einfriedigungen an der Ostgrenze des WA2 entlang des Wäldchens auf Flst. 366** sind als geschlossene Einfriedigungen mit mindestens 1,2 m Höhe ohne Tür und Tor anzulegen (Holzplankenbau, Stablatenzbau, Maschendrahtbau mit Holz-/Beton-/Stahlpfosten oder gleichwertig).
 3. **Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften**
 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.

**GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
„SÜDLICH OSTERFELDSTRASSE, ÖSTLICH COTTBUSER STRASSE“**

Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 107 cm x 90 cm

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

Julii 2012
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Ti

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am 15.06.2011 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 30.09.2011 ersichtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Steinhagen, den im Auftrage des Rats Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.09.2011 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Auslegung der Planunterlagen Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 10.10.2011 bis 25.10.2011</p> <p>Steinhagen, den Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 28.03.2012 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.04.2012 hat der Planentwurf mit Begründung Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 23.04.2012 bis 25.05.2012 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Steinhagen, den Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am 04.07.2012 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Steinhagen, den im Auftrage des Rats Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am ersichtlich gemäß § 10(3) BauGB mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Steinhagen, den im Auftrage des Rats Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVZO vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im geplanten Bereich: (bgl. Flurstücksnachweis) (bgl. Bauzeichnung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.</p> <p>Steinhagen, den ÖbV Gabriele Meyer</p>
---	---	---	--	---	---