

# GEMEINDE STEINHAGEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "Hilterweg 100"



<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> 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 ... Bürgermeister ... Ratsmitglied ...	<b>Unterrichtung gemäß § 13b i. V. m. § 13a(3) Nr. 2 BauGB</b> Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... erfolgt die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB vom ... bis ... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... im Sinne des § 4(1) BauGB beteiligt. Steinhagen, den ... Bürgermeister ...	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB</b> Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB vom ... bis ... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... im Sinne des § 13b i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Steinhagen, den ... Bürgermeister ...	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am ... mit ihrem planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Steinhagen, den ... im Auftrag des Rats der Gemeinde Bürgermeister ... Ratsmitglied ...	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Hinsichtlich der Bekanntmachung sind die Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Steinhagen, den ... Bürgermeister ...	<b>Planunterlagen</b> Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990. Der Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweise) ..... (bzgl. Bauplanung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Steinhagen, den ... Beilefeld, den ... Vermessungsbüro Wilkens
---	--	---	--	--	---

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- A. Rechtsgrundlagen der Planung**
- Bauzonenbuch (BauZB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);  
 Planzeichenerverordnung (PlanZEV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);  
 Landeswasserschutzgesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759);  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
- B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- WA**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert
- 2 Wo**  
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier:  
 - maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude und Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Reihenhauseinheit in der Teilfläche WA1, siehe textliche Festsetzung D.1.2  
 - maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in den Teilflächen WA5 und WA6, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- GRZ 0,4**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4
- GFZ 0,8**  
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8
- Z Wo**  
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier z.B. 3 Vollgeschosse als Höchstzahl
- Höhe**  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Planertrag bzw. Nutzungsschablone, siehe auch textliche Festsetzung D.2.1:  
 - Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufstehenden Außenwand mit der Oberkante Dachtrauf), hier z.B. 106,0 m ü. NNH  
 - Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), hier z.B. 110,5 m ü. NNH  
 - Maximal zulässige Gesamthöhe (= Oberkante Flachdach/Attika), hier z.B. 105,0 m ü. NNH
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise (§ 22 BauNVO):  
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO  
 - durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfristrichtung und Gebäudeachsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach:  
 - parallel gemäß Planzeichen zur entsprechenden Baugrenze für das jeweilige Baugrundstück
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen, privat
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 - Private multifunktionale Mischfläche (Platzgestaltung mit Stellplätzen, Wendenlagen, Grünflächen etc.)  
 - Privater Fußweg
- Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- 5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen mit variierenden Böschungsniveaus (Ausbau gemäß wasserrechtlichen Verfahren)
- 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandgrünung mit Wegeverbindungen
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- 7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB, siehe auch textliche Festsetzung D.4):  
 - Erhalt der standortgerechten Gehölze mit eingemessenen Kronendurchmesser  
 - Baumstandorte/Baumgruppen mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift
- 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)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungs-träger inklusive der Gemeinde Steinhagen und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- Gerecht zu Gunsten der Anlieger, siehe textliche Festsetzung D.4.2
- Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilflächen des WA
- Maßangaben in Meter, z. B. 3 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 Planzeichnung, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:  
 - Satteldach (SD, Krüppelwaln unzulässig), Dachneigung hier z. B. 42° bis 48°  
 - Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°
- 10. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB**
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Pulverbachs

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Eingemessene Baumstandorte bzw. Kronentraubereiche (Einmessung Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, 02/2016)
- Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, 02/2016)
- 2. Planerische Darstellungen und Hinweise**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
- Vorgeschlagene Fußwegebeziehungen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

## 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 Teilflächen WA1, WA5 und WA6 mit entsprechendem Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
- a) Teilfläche WA1: Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude und Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Reihenhauseinheit. Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann für Reihenhauseinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.  
 b) Teilflächen WA5 und WA6: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, 18 BauNVO):**  
 a) Die maximal zulässigen Trauf-, First- sowie Gesamthöhen in Meter über NNH ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA6 und werden wie folgt definiert:  
 - Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.  
 - Als oberer Abschluss (= maximal zulässige First- bzw. Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: Die Oberkante First (Satteldach) bzw. der oberste Abschluss der aufstehenden Außenwand (Flachdach mit Oberkante Attika) bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.  
 b) Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhen in Meter über NNH z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.  
 c) In den Teilflächen WA5 und WA6 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2).  
 d) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)**
- 3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO in den Teilflächen des WA:** Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen und Eingangsüberdachungen u. ä. kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
- 3.2 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:**  
 a) Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind in den Teilflächen des WA1 und WA2 unzulässig.  
 b) Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) müssen über Punkt a) hinaus in allen Teilflächen des WA: Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen und Eingangsüberdachungen u. ä. kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
- 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
- 4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Vor- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Steinhagen, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
- 4.2 Gerecht (A):** Die Fläche ist in gesamter Breite mit einem Gerecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- 5. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß Planertrag nach § 9(1) Nr. 25b BauGB:** Der festgesetzte eingemessene standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stehenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zaunanlagen und Mauern 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. Ausnahmen können im Bereich der Bestandsgebäude (WA3 und WA4), im Bereich der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (multifunktionale Mischfläche), dem privaten Fußweg sowie des Regenwasserrückhaltebeckens unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.  
 Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Gemeindeverwaltung im Baumrat 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 (siehe auch Zeichenerklärung B.1). Krüppelwäldcher als Sonderform des Satteldachs sind unzulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung im gesamten Plangebiet:**  
 a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossene zulässig, im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Laggen) 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 Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).  
 c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.  
 d) Als Dachdeckung für geeignete Hauptdächer ab 22° Neigung sind Betondecksteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
 Glanzverglasierte oder glanzlos lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.  
 Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glorur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine Frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- e) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:**  
 - Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzubringen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.  
 - Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebengebäuden wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m in der Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebengebäuden einhalten.
- 1.3 Fassadengestaltung:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:  
 a) In den Teilflächen WA1 - WA5:  
 - Putz  
 - Ziegelmauerwerk  
 - Für untergeordnete Bauteile und Fassadenteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 12% in Fassadenteilen (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachrücke, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenteile wie Dachgiebelverkleidungen).  
 b) Im gesamten Plangebiet sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfasaden unzulässig.
- 1.4 Gestalterische Einheit:** Hausgruppen sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Firsthöhe), Dachdeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept für eine Hausgruppe zugelassen werden.
- 1.5 Abweichungen (§ 86(5) BauO NRW):** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
- 2.1 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen im gesamten Plangebiet:**  
 a) Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-Trockenmauer anzulegen. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Reihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich; die Höhe darf maximal die Oberkante erreichen. Die Außenkanten der Naturstein-/ Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu Verkehrsflächen einhalten.  
 b) Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere Heidekraut, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn; weitere Vorschläge gemäß Planliste und Beratungsangebot der Gemeinde.  
 Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
- 2.2 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet: Standplätze für Abfallbehälter** mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen, Kombinationen mit begrüntem Randstreifen sind zulässig.
- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften**
- 3.1 Gestalterische Einheit:** Das Plangebiet ist geprägt durch die Teilbereiche Hilterweg (WA1), Mitte (WA2 = WAS) und Siedlungsrand (WA6). Für die Gebäude der einzelnen Teilbereiche ist jeweils bezüglich Außenflächenmaterial, Farbe und Dachgestaltung ein aufeinander abgestimmtes Architekturkonzept zu erarbeiten.
- 3.2 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine Frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen** (siehe auch Hinweise 1.1). Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

## F. Sonstige Hinweise

- 1. Projektentwicklung und Beratungsangebote der Gemeinde Steinhagen:**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Schlüsselwörter sind Wasser- und Energieeffizienz, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnformgestaltung mit l.w. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölsen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen (bei Grenzgeräten mit nachbarlicher Zustimmung).
- Die Gemeinde Steinhagen bietet im Baum- und im Umwelt- und Klimaschutzmanagement umfangreiche Beratungsleistungen für die Entwicklung von Bauvorhaben, Energiekonzepten, naturnahe Wohnformgestaltung i. V. m. an. Im Zuge des Projekts Klimaschutzinitiative Hilterweg wurde u. a. auch ein Gestaltungshandbuch entwickelt, welches auch viele Anregungen für Bauvorhaben im Baugebiet Hilterweg 100 bietet und auf das hiermit verwiesen wird: [https://www.gemeinde-steinhausen.de/media/haendter/Gestaltungshandbuch\\_Klimaschutz\\_Hilterweg\\_Steinhagen\\_bws\\_03072023.pdf](https://www.gemeinde-steinhausen.de/media/haendter/Gestaltungshandbuch_Klimaschutz_Hilterweg_Steinhagen_bws_03072023.pdf). Informieren Sie sich!
- 2. Niederschlagswasserrückhaltung, Brauchwassernutzung:**  
 Das auf den Baugrundrissen anfallende, nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser soll im Sinne von § 44 Landeswasserschutzgesetz NRW auf den Baugrundrissen soweit möglich zurückgehalten und versickert werden.  
 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.  
 Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorger mitzuteilen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem örtlichen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
- 3. Altlasten:**  
 Im Plangebiet sind keine Alttablagerungen 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 Behörden (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.
- 4. Kampfmittel:**  
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenbrennlagern. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorhand durchgeführte, da Kampfmittelreste wie Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 5. Bodendenkmale:**  
 Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (19.01.2018) wird im Bereich des Plangebietes das Bodendenkmal „Kornbreiter Steinhäger“ (DZ 2919,3213) vermutet. Aus diesem Grund sind Abrissarbeiten und Bodeneingriffe nur unter Einbezug und Begleitung der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter- und Neuzeltarchäologie durchzuführen. Es wird empfohlen, diesbezüglich Abstimmungsarbeiten unter den Beteiligten frühzeitig vorzunehmen.
- 6. Brandschutz, Löschwasseremenge:**  
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasseremenge für zwei Standorte zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- 7. Natur- und Artenschutz:**  
 Im Sinne des Artenschutz sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtquellen mit einem geringen Spektralreichtum zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben = 2.000 Kelvin). Stromschärfen sind zu vermeiden, die zu unbedingten Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Abdimmen). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten.  
 In Anlehnung an den § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuluftstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrlöcher zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Überführung von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnet oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- 8. Baumschutzsatzung:**  
 Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.
- 9. Feuerehraufstellflächen:**  
 Die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet machen zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs je nach Gebäudeplanung den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr und ggf. Aufstellflächen für den Einsatz der Drehleiter auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären und sicherzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.
- GEMEINDE STEINHAGEN:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 33  
„Hilterweg 100“**
- Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000
- Planbearbeitung:  
 Stadtplanung und Kommunalberatung  
 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
- Entwurf, April 2019  
 Gezeichnet: Pr  
 Bearbeitet: Lo/Ti