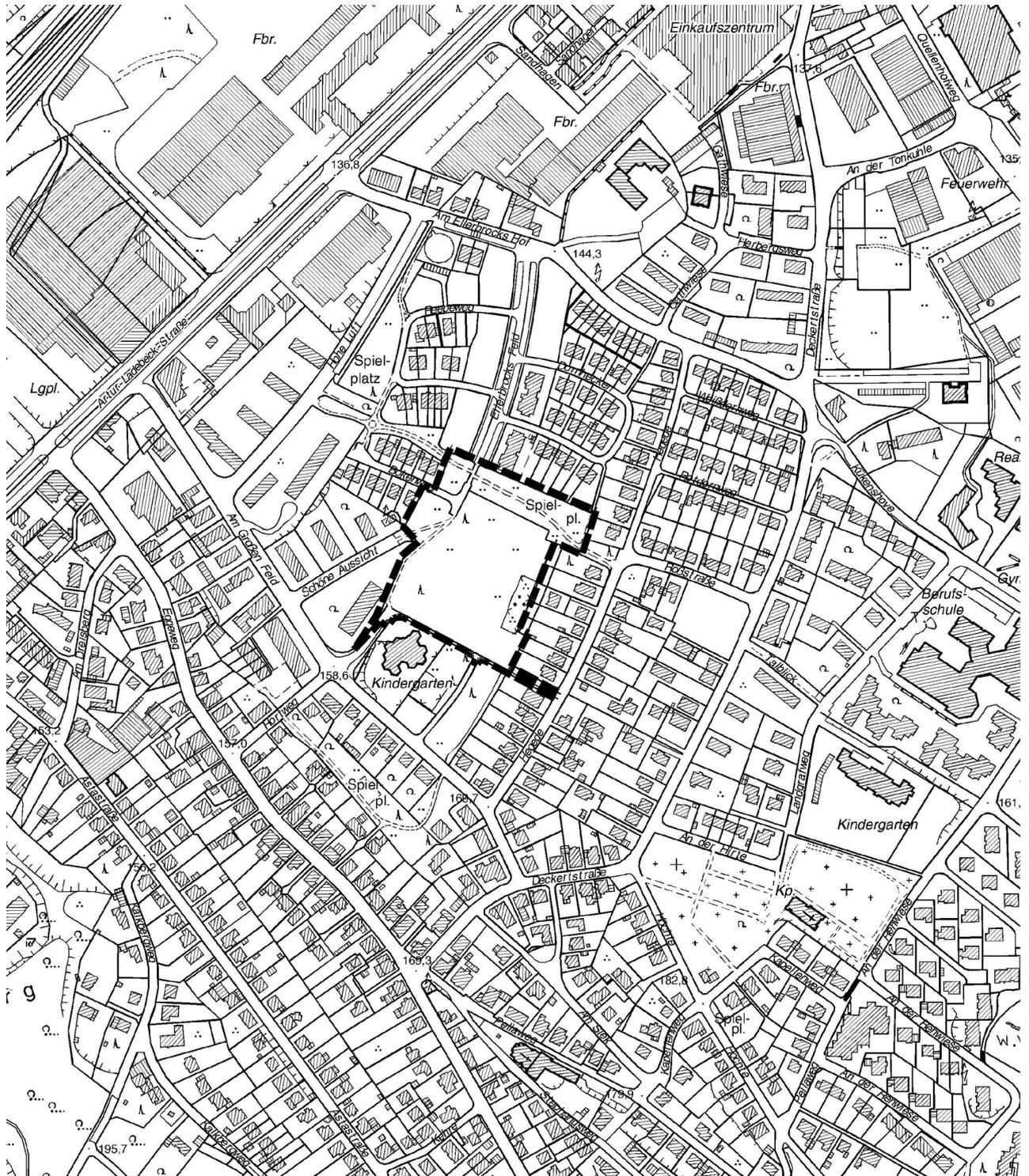


## Anlage

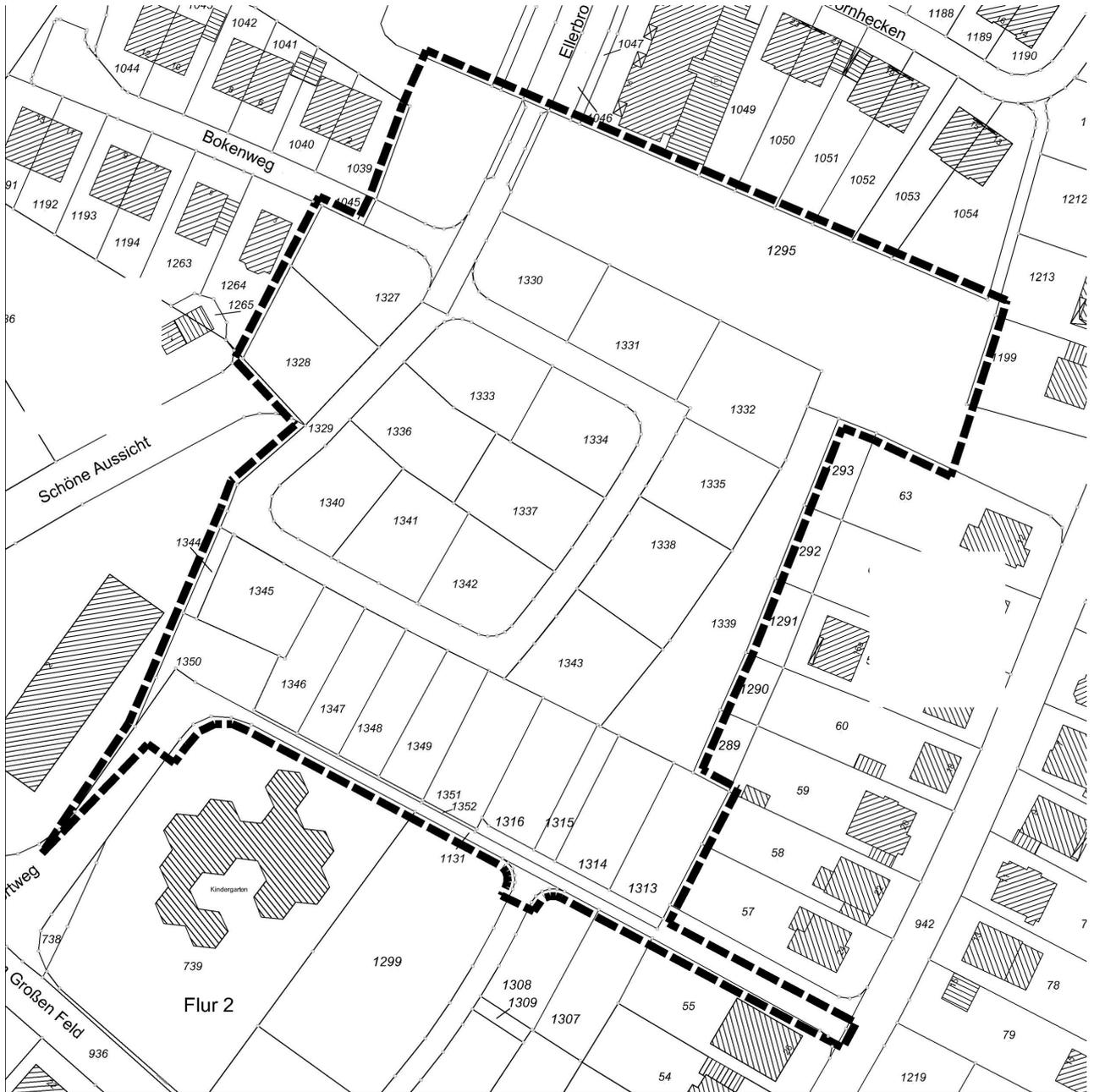
<b>B</b>	<p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 (M. 1 : 5.000)</li><li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</li><li>• Bebauungsplan III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Ausschnitt Baunutzungsplan</li><li>• 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Entwurf - Gestaltungsplan</li><li>• Legende: Gestaltungsplan</li><li>• 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Entwurf – Nutzungsplan</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <p><b>SATZUNG</b></p>
----------	---

**Lageplan des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1  
„Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Maßstab 1 : 5.000**

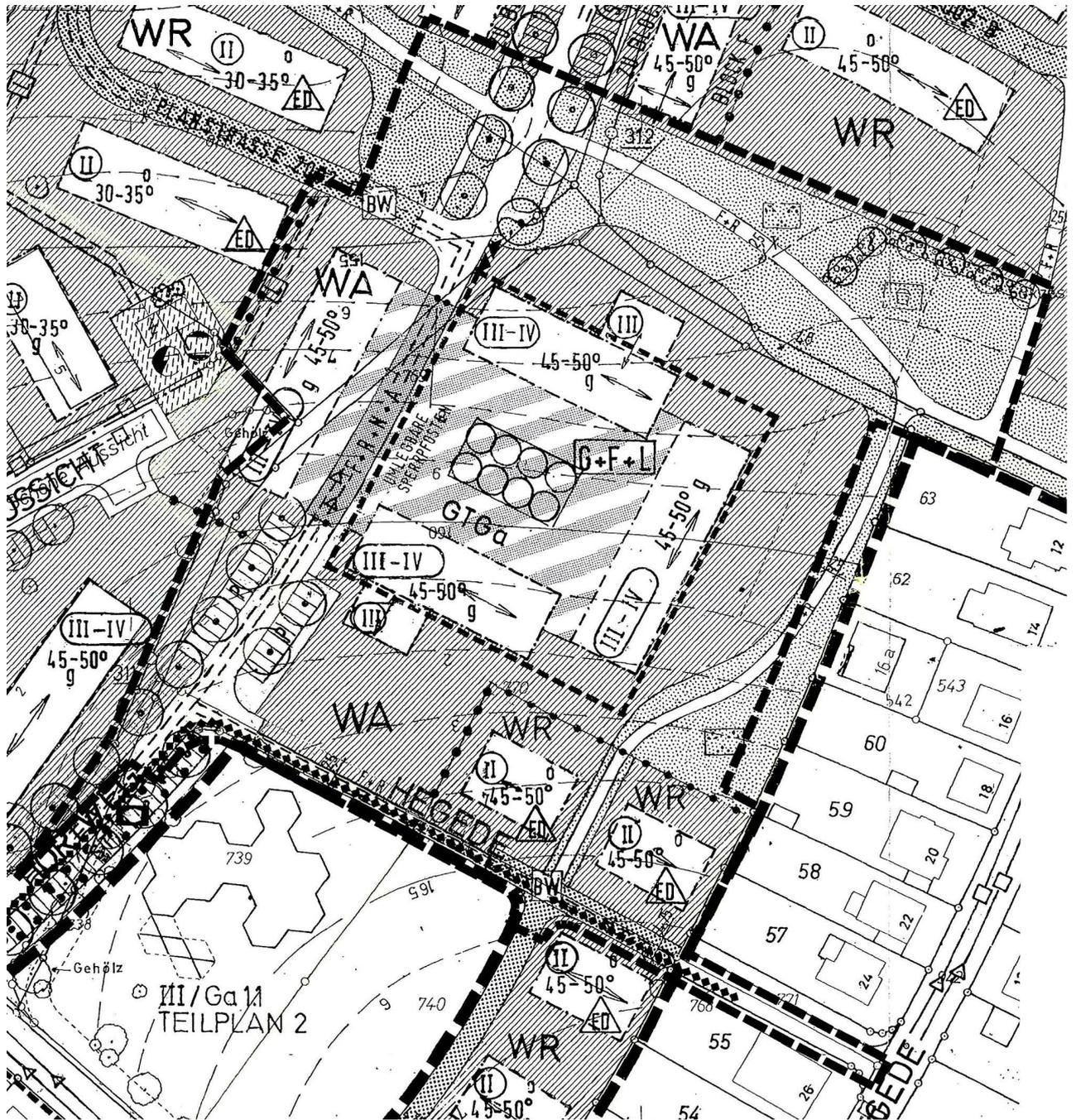




# Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1



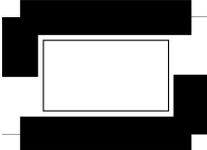
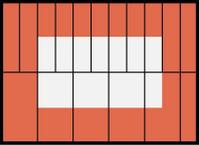
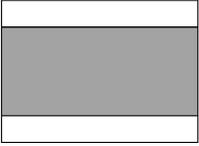
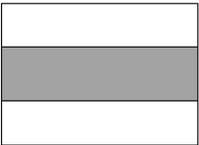
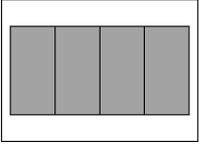
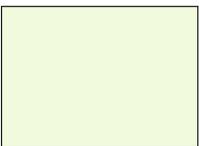
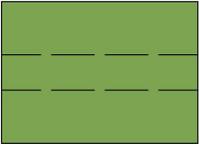
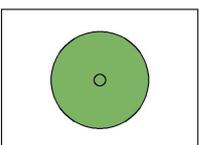
**Bebauungsplan III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 –  
Ausschnitt Baunutzungsplan**



# 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Satzung - Gestaltungsplan

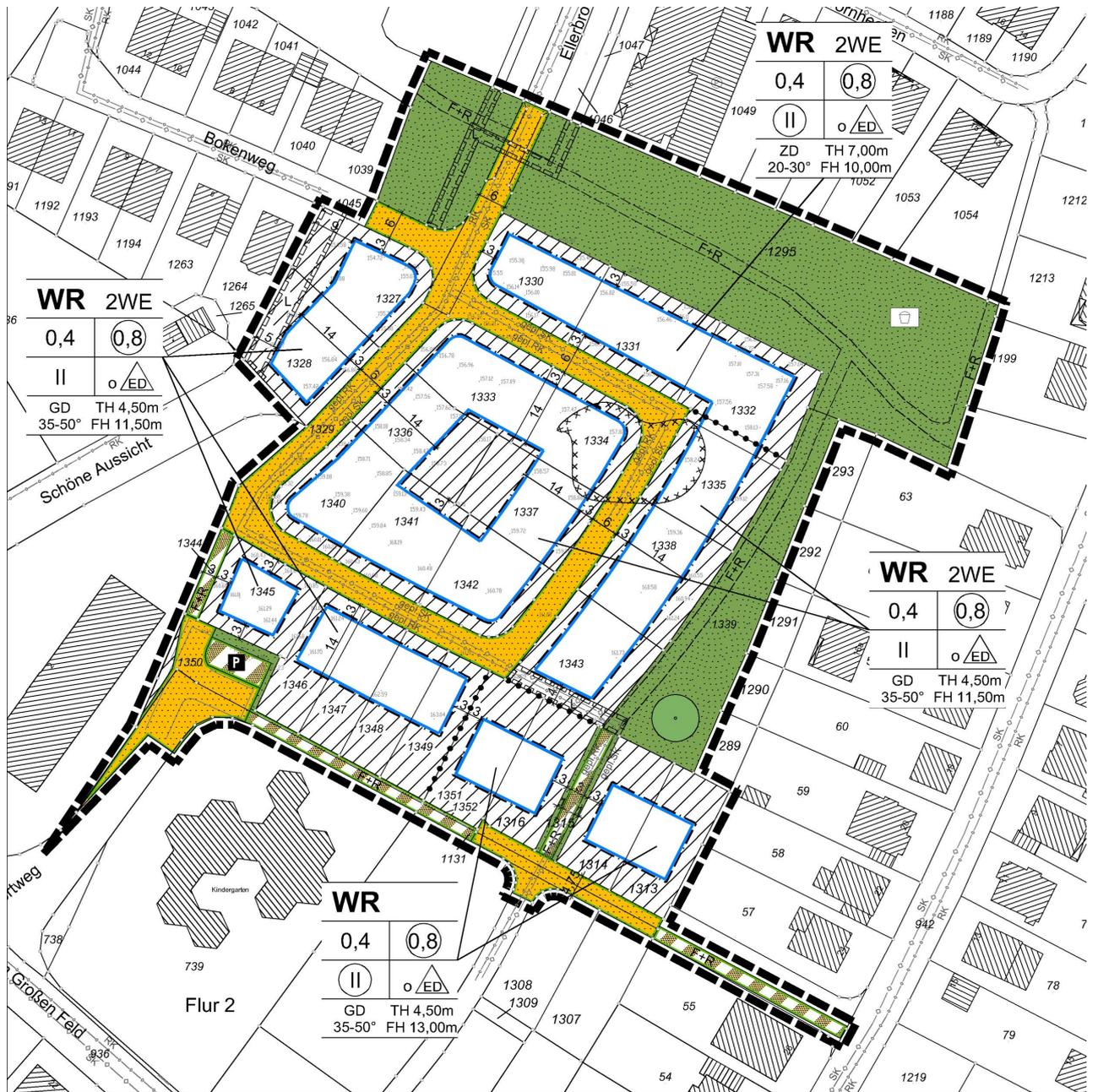


**Legende: Gestaltungsplan**

	Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes
	Vorschlag für neues Gebäude im Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentlicher Fuß- und Radweg
	Öffentliche Parkplätze
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche mit darin integrierten Fuß- und Radwegen
	Spielplatz
	Anzupflanzender Baum
	schon vorhandene Baugrenzen aus dem Bebauungsplan Nr. III / Ga 1.1 "Ellerbrocks Feld"



# 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Satzung - Nutzungsplan



## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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, 479);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);

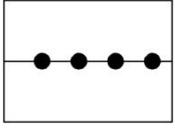
Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271).

### Anmerkung

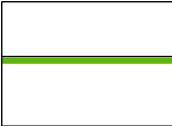
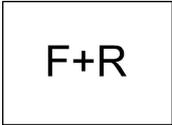
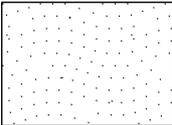
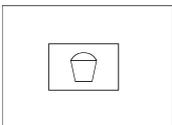
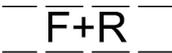
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

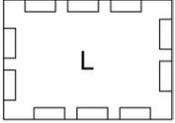
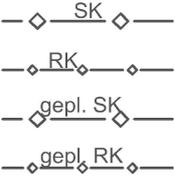
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	<b>- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Reine Wohngebiete</b> gem. § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen) gem. § 3 (2) und (4) BauNVO</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4	<p>2.1 <b>Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p>

<p>0,8</p> <p>II</p> <p>II</p> <p>z.B. TH 4,50m</p> <p>z.B. FH 11,50m</p>	<p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.2 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>2.3 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt gilt die innerhalb der Grundfläche der zu errichtenden baulichen Anlagen gemittelte / interpolierte NN-Höhe. Die für das Plangebiet maßgeblichen NN-Höhen im Gelände sind in der Planzeichnung eingetragen.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p> <p>Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3- Baukörperlänge zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist zum Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zulässig.</p>
<p>3</p>	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p>ED</p> <p>— — — —</p>	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

	<p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
--	--

<p><b>4</b></p>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
<p>2WE</p>	<p>Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
    	<p>5.1 <b>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b></p> <p>5.2 <b>Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)</b></p> <p>5.3 <b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</b></p> <p>5.4 <b>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</b></p> <p>5.5 <b>Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche</b></p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
  	<p>6.1 <b>Öffentliche Grünflächen</b> Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage</p> <p>6.2 Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>6.3 mit integrierten Fuß- und Radwegen (nicht lagegenau)</p>

7	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</b></p>
  	<p>7.1 <b>Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</b></p> <p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p>
8	<p><b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</b></p>
	<p>Anzupflanzender Baum: Stieleiche (quercus robur) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 18-20 cm</p>
9	<p><b>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</b></p>
	<p>Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die Einhaltung eines Innenraumpegels von mindestens 30 dB(A) für Schlafräume und 35 dB(A) für Wohnräume nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>

10	<p align="center"><b>Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)</b> gem. § 9 (1a) BauGB</p>
	<p>Die Rodung von Bäumen und Sträuchern darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.</p>
11	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>ZD 20-30° GD 35-50°</p>	<p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</b></p> <p><b>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</b></p> <p>Zeltdach                    20° - 30°</p> <p>Geneigtes Dach 35° - 50°</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p> <p>Gemeinschaftsgaragen / -Carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten.</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p><b>Fassadenmaterial</b></p> <p>In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun.</p> <p>Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene</p>

Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

### **Sonstige Hinweise**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

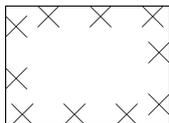
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW

(Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

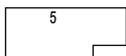
Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



z.B.  $\frac{4}{\text{---}}$



1277

• 157.62

Verdachtsfläche: Boden- und Bauschuttablagerung  
Bis zum Satzungsbeschluss wird eine Untersuchung mit der Aussage zur ordnungsgemäßen Entsorgung vorgenommen.

Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

NN – Höhe