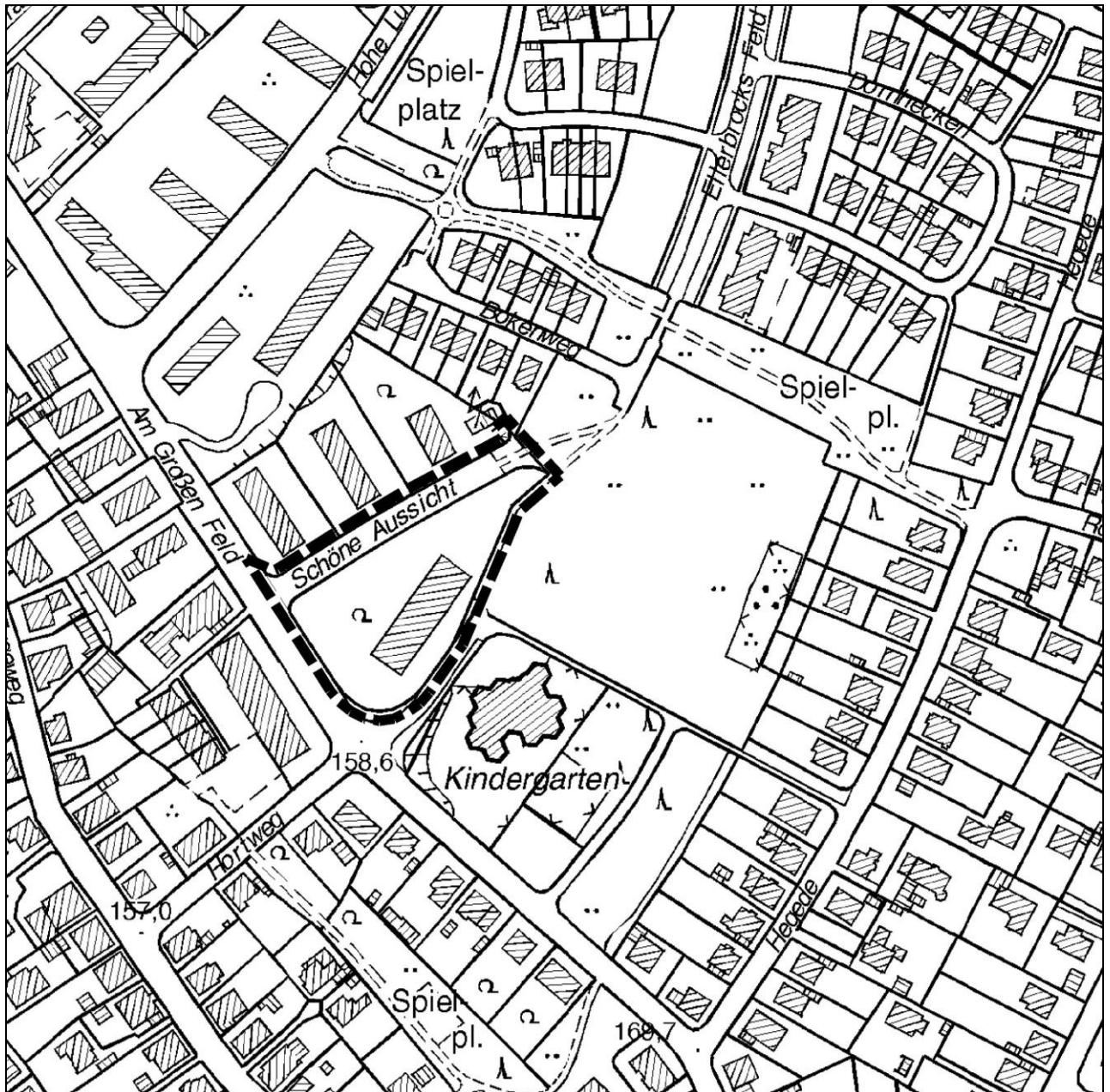


Anlage

B	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2500) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Ausschnitt Baunutzungsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Bestandsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Gestaltungsplan - Lageplan Legende: Gestaltungsplan • Ansichten des geplanten Vorhabens • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Nutzungsplan • Zeichenerklärungen • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise Entwurfsbeschluss
----------	--

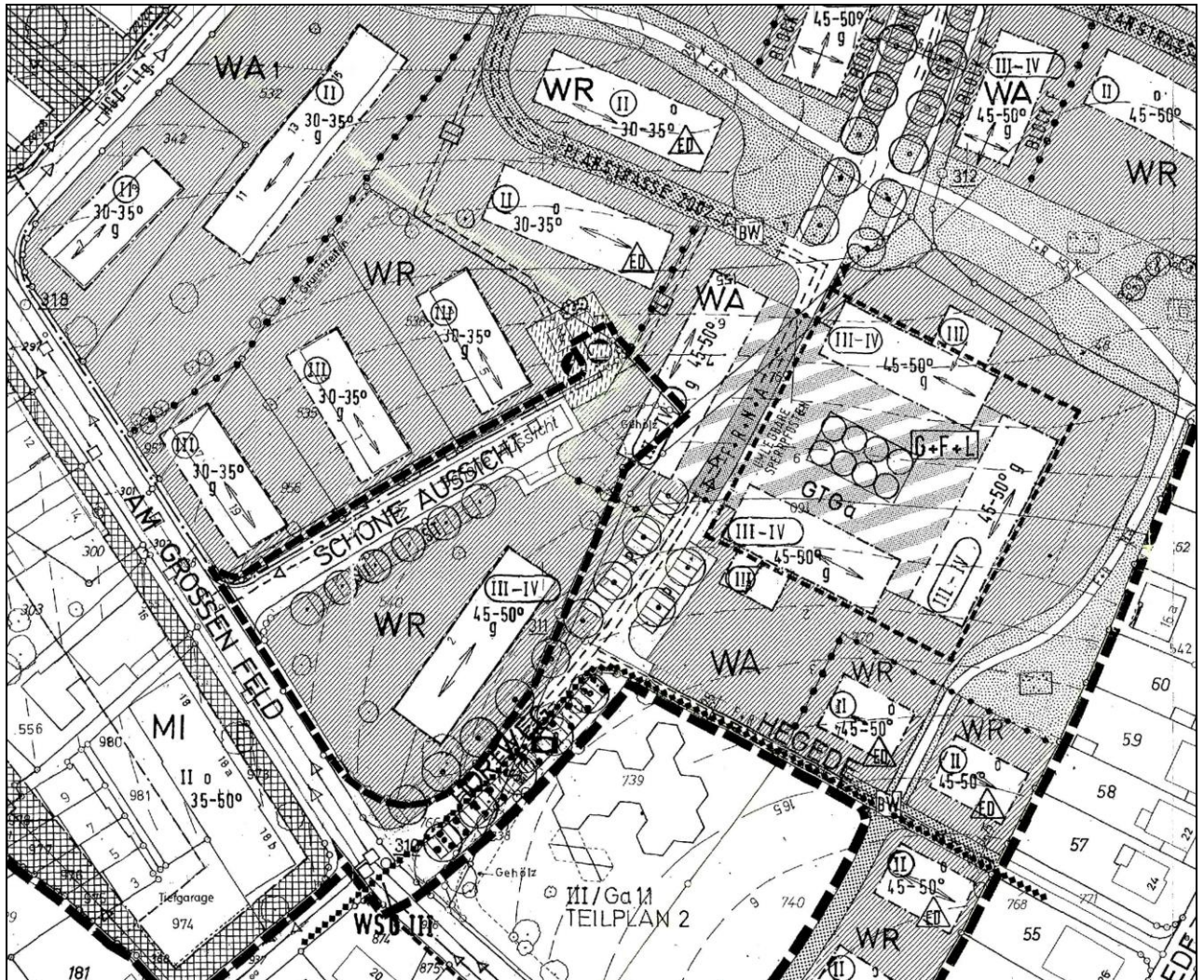
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:2500



Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



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



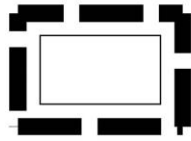
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Bestandsplan



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Gestaltungsplan



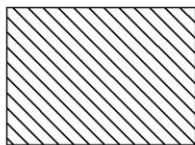
Legende: Gestaltungsplan



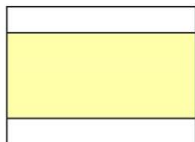
Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



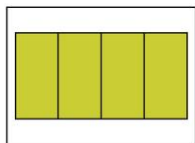
Vorschlag für neues Gebäude
im Wohngebiet



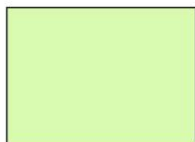
vorhandene Gebäude



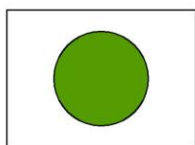
Öffentliche Verkehrsfläche



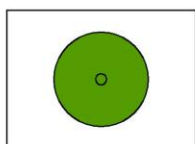
Parkplätze



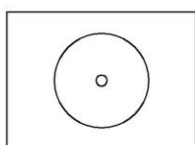
Grundstücksfläche



Vorhandener Baum



Anzupflanzender Baum



zu entfernender Baum

Ansichten des geplanten Vorhabens





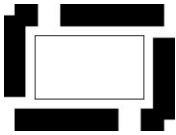
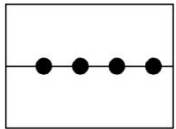
- Entwurfsplanung -

Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten		ARCHITEKTEN PAPPERT + WEICHYNIK GmbH & Co.KG Falkstraße 17 33602 Bielefeld fon. (0521) 56 04 6-0 fax. (0521) 56 04 6-26 info@pw-architekten.de www.pw-architekten.de					
Projekt	Schöne Aussicht 4; Bielefeld						
Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e.G. Bauherr Kirchweg 11; 33647 Bielefeld							
							
Planinhalt	Ansichten	Maßstab	Format	Proj. Nr.	Phase	Gez.	Datum
		1:100	A3	12-387	2	BK	24.04.2013

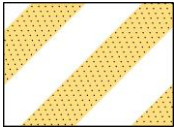
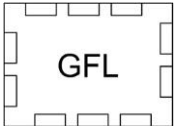
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Nutzungsplan



	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 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); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist; § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142); 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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.
--	--

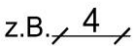
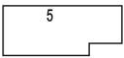
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO Allgemein zulässig sind: - Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen) gemäß § 3 (2) und (4) BauNVO. Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4 ①,2 z.B. III	2.1 Grundflächenzahl - GRZ gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 2.2 Geschossflächenzahl – GFZ gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

z.B. GH13,50m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt: <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO gilt die in der Planzeichnung in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte NN-Höhe. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika) Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o. ä. zulässig.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o — — . —	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB
Parkbauwerk St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB Parkbauwerk (überdacht) Das Parkbauwerk ist mit einem begrünten Dach auszuführen. Stellplätze

5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 und 22 BauGB
 	5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber der privaten Verkehrsflächen 5.2 Private Verkehrsfläche
6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB
  	6.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit 6.2 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen vorhandener Regenwasserkanal vorhandener Schmutzwasserkanal
7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
	anzupflanzender Baum
8	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
	zu erhaltender Baum
	überplanter Baum Bei der Beseitigung der Bäume muss durch einen Fachkundigen auf Veranlassung des Bauherrn geprüft werden, ob Fledermäuse den

	Baum als Quartier nutzen.
9	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gemäß § 9 (1a) BauGB
	In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September dürfen keine Gehölze gefällt werden.
10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD / GD ≤ 20° GD 45 - 50°	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung Flachdach oder geneigtes Dach, max. 20 Grad Neigung symmetrisch geneigtes Dach, 45 - 50 Grad Neigung Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig. Fassadenmaterial In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun. Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Werbeanlagen Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene 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, Am Stadtholz 24a, 33609 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.
	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
   1344 Flurstücksnummer	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
160,87 m ü.NN	Höhe über NN