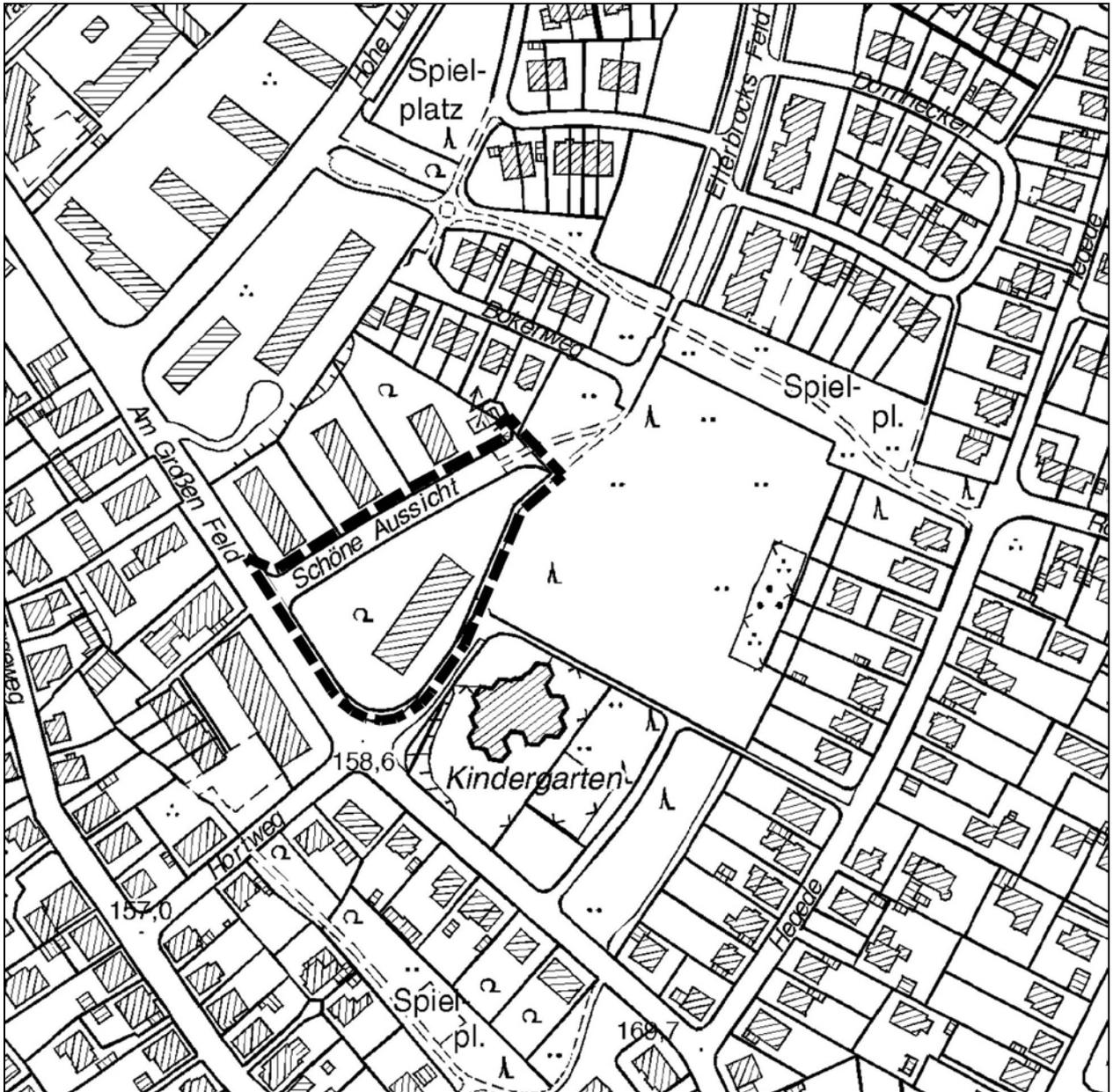


Anlage

B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 - Satzung• Legende: Gestaltungsplan• Ansichten des geplanten Vorhabens• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Nutzungsplan - Satzung• Legende: Nutzungsplan• Angabe der Rechtsgrundlagen• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise• Karte der Kampfmittelgefährdungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes <p>Satzungsbeschluss</p>
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

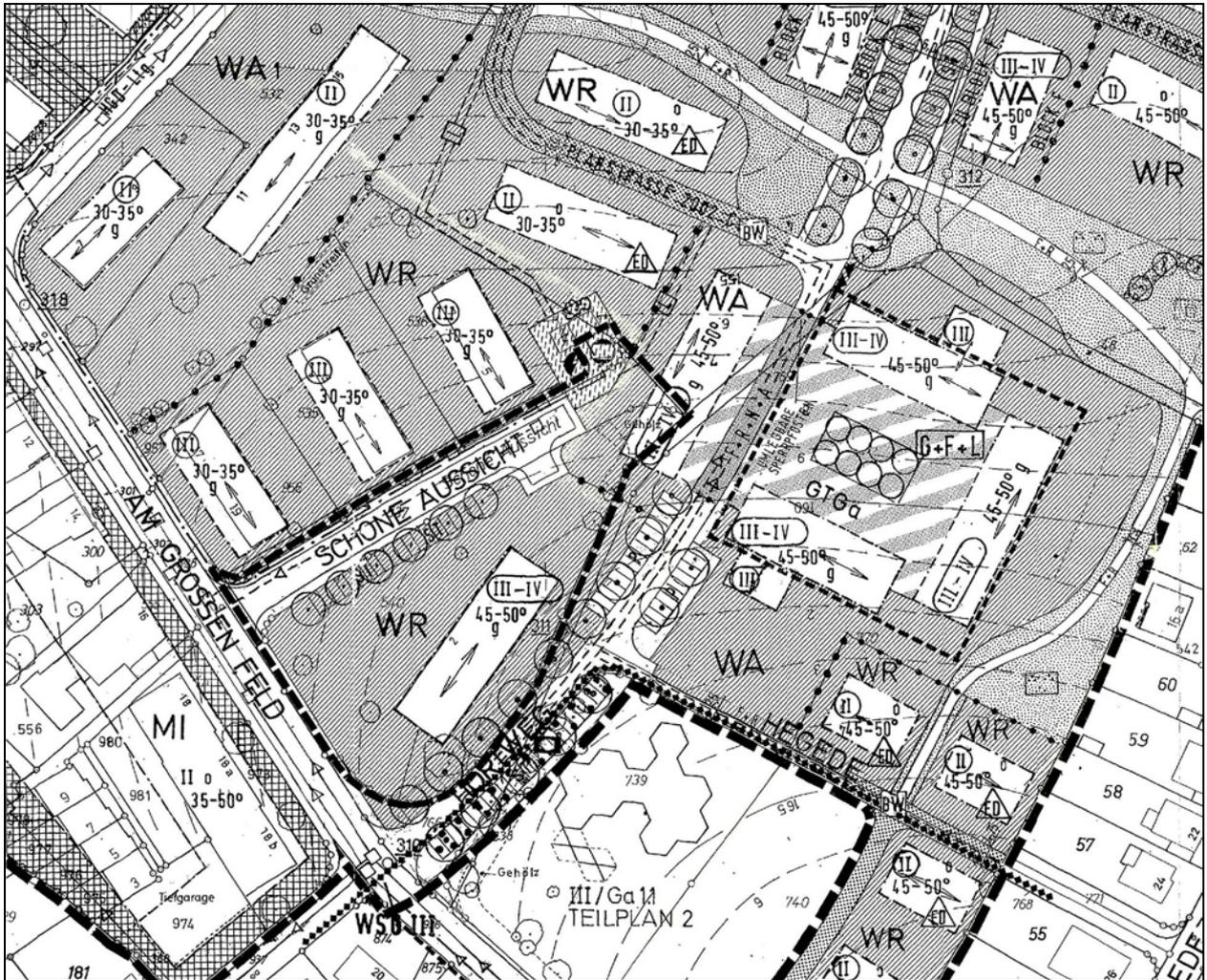
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:2500



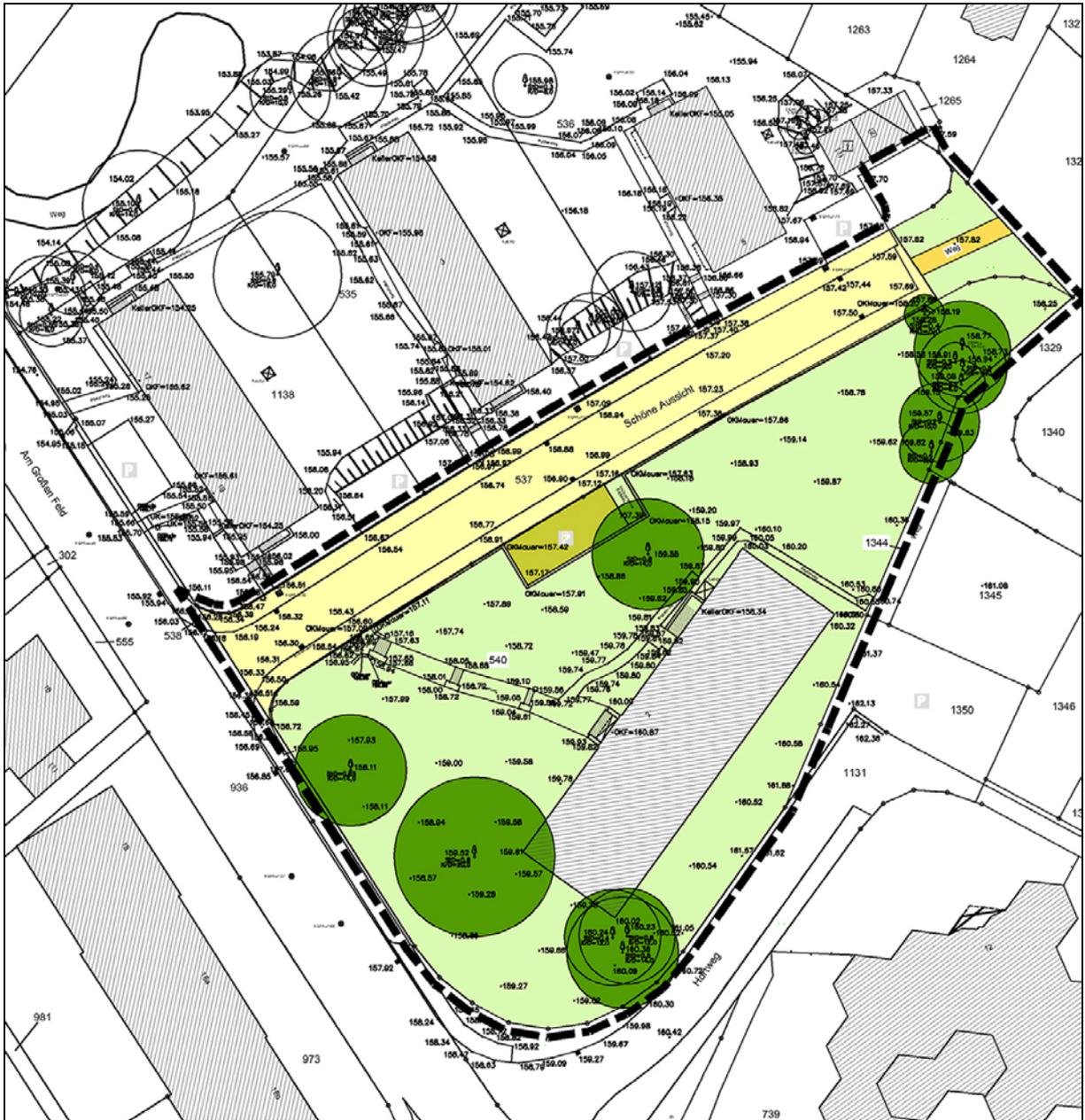
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



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



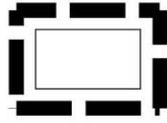
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Bestandsplan



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



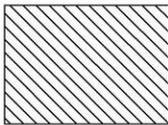
Legende: Gestaltungsplan



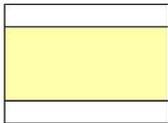
Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



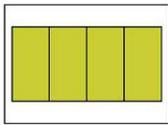
Vorschlag für neues Gebäude
im Wohngebiet



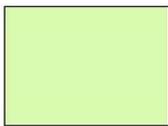
vorhandene Gebäude



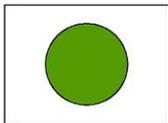
Öffentliche Verkehrsfläche



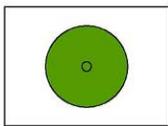
Parkplätze



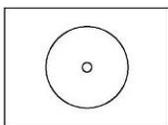
Grundstücksfläche



Vorhandener Baum



Anzupflanzender Baum



zu entfernender Baum

Ansichten des geplanten Vorhabens





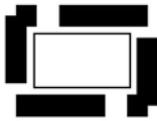
- Entwurfsplanung -								
<p>Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten</p> <p>Projekt Schöne Aussicht 4; Bielefeld</p>				<p>ARCHITEKTEN PAPPERT + WEICHYNIK GmbH & Co.KG Falkstraße 17 33602 Bielefeld fon. (0521) 56 04 6-0 fax. (0521) 56 04 6-26 info@pw-architekten.de www.pw-architekten.de</p>				
<p>Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e.G.</p> <p>Bauherr Kirchweg 11; 33647 Bielefeld</p> 								
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 - Satzung



Legende: Nutzungsplan

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



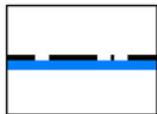
Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Ⓢ(1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen
- GH maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR		Art der baulichen Nutzung	
0,4	Ⓢ(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	o	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FD / GD GH 13,50m ≤ 20°		Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		Dachform Dachneigung	Gebäudehöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



Private Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal

6. 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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



anzupflanzender Baum

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum



überplanter Baum

9. Sonstige Planzeichen

z.B. $\leq 20^\circ$ Dachneigung

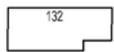
FD Flachdach

GD Geneigtes Dach

SD Satteldach

4

z.B. Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1294

Flurstücksnummer



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

- Parkbauwerk bauliche Anlage ausschließlich zu Park- / Stellplatzzwecken, überdacht

z.B.
160,87 m ü.NN

Höhe über NN

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

§ 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

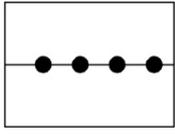
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Anmerkung

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.

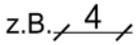
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen), gemäß § 3 (2) und (4) BauNVO. 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (gemäß § 3 (2) Ziffer 2). <p>Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl – GFZ gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p>
(1,2)	

5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 und 22 BauGB
  	5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber der privaten Verkehrsflächen 5.2 Private Verkehrsfläche 5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
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 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
	Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand zur Schaffung einer Wohnnutzung in allen Geschossen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei den Gebäuden Hortweg 2 (Bestand, Umbau) und Schöne Aussicht (Neubau) im WR mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von

	<p>> 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>
8	<p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>anzupflanzender Baum</p> <p>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>
9	<p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
	<p>zu erhaltender Baum</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p>
	<p>überplanter Baum</p> <p>Bei der Beseitigung der Bäume muss durch einen Fachkundigen auf Veranlassung des Bauherrn geprüft werden, ob Fledermäuse den Baum als Quartier nutzen.</p>
10	<p>Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gemäß § 9 (1a) BauGB</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gebüsche dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres gerodet werden, 2. Höhlenbäume dürfen nur im September oder Oktober gefällt werden, 3. zur Sanierung des Wohnheimes darf die Eternitverkleidung auf der Südwestseite des Gebäudes nur im September oder Oktober entfernt werden, 4. bei einer Brut von Mehlschwalben am Wohnheimdach ist der Ausflug der Jungtiere vor weiteren Arbeiten abzuwarten, 5. alternativ zu den Punkten 1. – 3. können die Arbeiten ganzjährig durchgeführt werden, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten von einem Experten bestätigt wird, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind.

11	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD / GD ≤ 20° GD 45 - 50°</p>	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Flachdach oder geneigtes Dach, max. 20 Grad Neigung</p> <p>symmetrisch geneigtes Dach, 45 - 50 Grad Neigung</p> <p>Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p>Fassadenmaterial</p> <p>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.</p> <p>Werbeanlagen</p> <p>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.</p>

	<p style="text-align: center;">Sonstige Hinweise</p>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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 vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere im Bereich der vorhandenen Gas- und Wasserhausanschlussleitung, gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1m 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 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 der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Eine Überbauung / Bepflanzung der genannten Hausanschlussleitungstrasse ist nicht gestattet.</p>
	<p>Die vorhandene Elt-Versorgungstrasse soll im Zuge der Neuerschließung neu trassiert werden.</p>

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
1344	Flurstücksnummer
160,87 m ü.NN	Höhe über NN

Karte der Kampfmittelgefährdungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes



Datum: 23.08.2013 / Maßstab ca. 1 : 1000 (der exakte Maßstab ist abhängig von Ihren Einstellungen)

© Amt für Geoinformation und Kataster



eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastung (Flakstellungen)



keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich