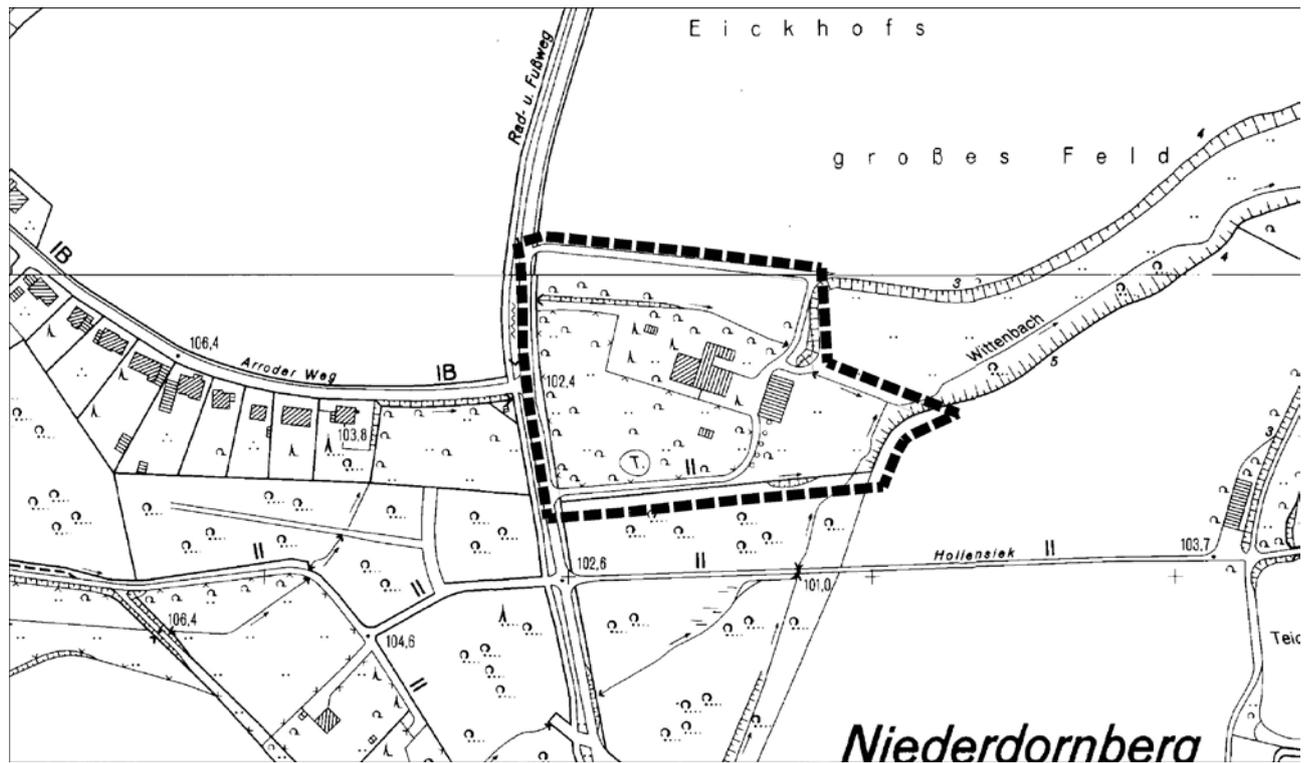


Anlage

A	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)• Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“- Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)• Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ - Nutzungsplan (ohne Maßstab)• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>
----------	--

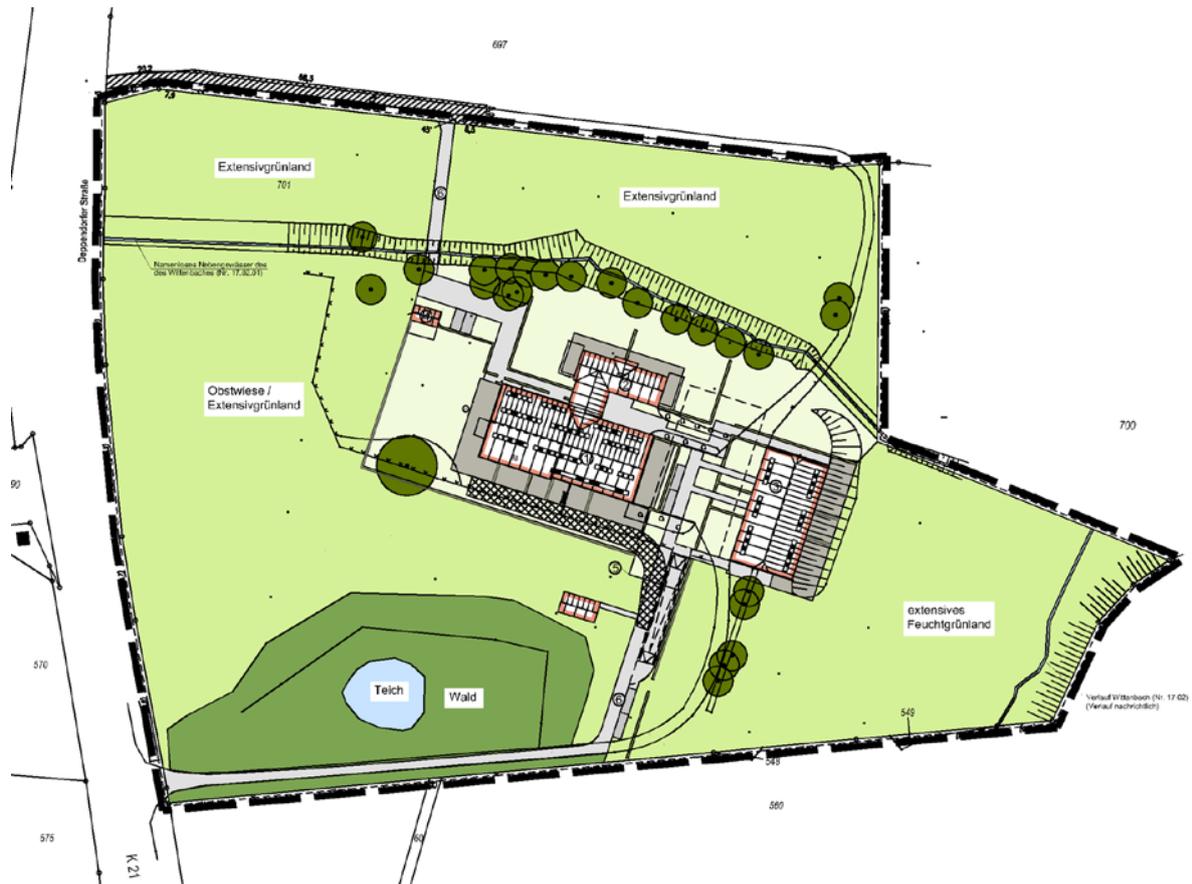
Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



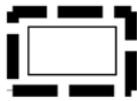
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



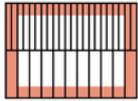
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“- Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)



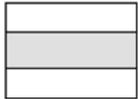
Legende Vorhaben- und Erschließungsplan



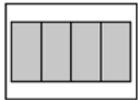
Plangebietsgrenze



Bestehendes, umzubauendes Gebäude



Private Verkehrsfläche und Zuwegung



Stellplätze



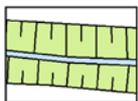
Hausgärten, extensive Grünflächen



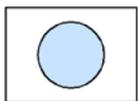
Wald



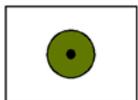
Landwirtschaftliche Fläche



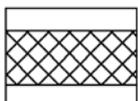
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01) mit Böschungsverlauf sowie Verlauf Wittenbach (Nr. 17.02) (nachrichtlich)



Teichanlage



Bäume



Feuerwehrezufahrt



Terrasse

① Wohngebäude (ehem. Haupthaus)

② Wohngebäude (ehem. Stall)

③ Wohngebäude (ehem. Scheune)

④ Gartenpavillon

⑤ Tiefgarage

⑥ Private Verkehrsfläche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ - Nutzungsplan (ohne Maßstab)

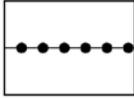


Zeichenerklärungen

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



Sonstiges Sondergebiet **SO** gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage

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

z.B. zulässige Grundfläche in den jeweils im Vorhabenbezogenen
GR 210 m² Bebauungsplan festgesetzten Standorten

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. $\textcircled{\text{OK}}$ TH zwingende Traufhöhe in Metern über NHN
103,55 NHN

z.B. $\textcircled{\text{OK}}$ FH zwingende Firsthöhe in Metern über NHN
105,40 NHN

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

o offene Bauweise



Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GR 425 m ²	3 WE	Grundfläche	Wohneinheiten
TH $\textcircled{\text{OK}}$ 105,80-105,90 NHN	FH $\textcircled{\text{OK}}$ 111,35 NHN	Traufhöhe	Firsthöhe
KWD	DN 36°	Dachform	Dachneigung

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB



Flächen für Stellplätze und Carports

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

z.B. 2 WE Maximal zulässige Wohneinheiten in den Wohngebäuden in den jeweils
im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten.

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

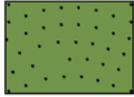


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



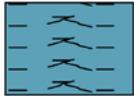
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(Private Verkehrsfläche)

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgärten

8. Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB

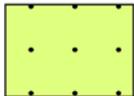


Wittenbach (Nr. 17.02) (nachrichtlich)
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01)



Teichanlage

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 und (6) BauGB

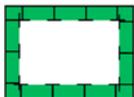


Flächen für die Landwirtschaft

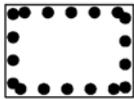


Wald

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB



zu erhaltener Baum

11. Sonstige Planzeichen

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

↔ Hauptfirstrichtung

□ vorhandene Bebauung

—• vorhandene Flurstücksgrenze

• 701 Flurstücksnummer

/// Böschungen

----- Zuwegung innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft (nicht lagegenau)

① Wohngebäude (ehem. Haupthaus)

② Wohngebäude (ehem. Stall)

③ Wohngebäude (ehem. Scheune)

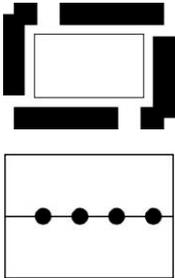
④ Gartenpavillon

⑤ Tiefgarage

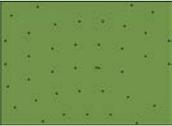
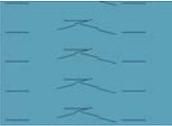
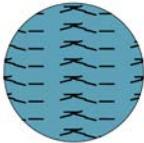
⑥ Private Verkehrsfläche

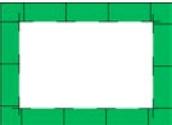
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

	<p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);</p> <p>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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);</p> <p>§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);</p> <p>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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

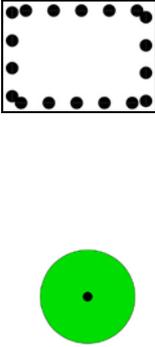
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage</p> <p>In den jeweils im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind ausschließlich zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Wohngebäude (ehem. Haupthaus) 2) Wohngebäude (ehem. Stall) 3) Wohngebäude (ehem. Scheune) 4) Gartenpavillon 5) Tiefgarage mit 20 Stellplätzen <p>(Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen siehe Ziffer 4, Private Verkehrsfläche siehe Ziffer 7, der textlichen Festsetzungen)</p> <p>Hinweis: Das Gemeinschaftshaus ist als bauliche Anlage innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft in den Grundmaßen des Bestandes (ehem. Hühnerstall) zulässig (siehe Ziffer 9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 a und b BauGB).</p>

<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baulinie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>3.3 Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in dem Vorhabengebiet unzulässig.</p> <p>Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>4.2 Flächen für Stellplätze und Carports</p> <p>Flächen für Stellplätze / Carports</p> <p>Stellplätze und Carports sowie ihre Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Hinweis: Die Tiefgaragenzu- / abfahrt (Rampe) befindet sich in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Private Verkehrsfläche). Die Fläche der Tiefgarage ist durch Baulinien festgesetzt / umgrenzt.</p>

5	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
z.B. 2 WE	<p>5.1 Maximal zulässige Wohneinheiten in den Wohngebäuden in den jeweils im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten:</p> <p>1) Wohngebäude Haupthaus max. 7 WE 2) Wohngebäude ehem. Stall max. 2 WE 3) Wohngebäude ehem. Scheune max. 3 WE</p>
6	<p>Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgärten</p>
7	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
	<p>7.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche</p>
8	<p>Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB</p>
 	<p>8.1 Namenloses Nebengewässer des Wittenbachs (Gewässer Nr. 17.02.01) sowie Wittenbach (Gewässer Nr. 17.02) Hinweis: Der Verlauf des Gewässers ist im Nordwesten ebenso wie der Verlauf des Wittenbaches im Osten nachrichtlich wiedergegeben, da hier keine Veränderungen geplant sind.</p> <p>8.2 Teichanlage</p>

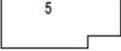
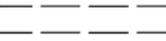
<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 a und b BauGB</p>
 	<p>9.1 Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Hinweis: Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist in den Grundmaßen des Bestandes (ehem. Hühnerstall) die bauliche Anlage „Gemeinschaftshaus“ zulässig. Die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche ist im Nutzungsplan festgesetzt.</p> <p>9.2 Wald</p>
<p style="text-align: center;">10</p>	<p style="text-align: center;">Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</p>
 <p style="text-align: center;">1</p>	<p>10.1 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p> <p><u>Fläche 1:</u> Auf der vorhandenen Obstwiese sind als Ergänzung des Baumbestands 5 neue Obstbäume zu pflanzen. (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v, Stammumfang 8 – 10 cm). Es sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 8 – 10 m zueinander zu pflanzen, in den ersten Jahren durch einen Baumpfahl zu sichern und gegen Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Bei einer Beweidung der Fläche ist zusätzlich um jeden Baum ein Beweidungsverbisschutz in Form eines Vierbocks zu setzen und dieser mit Maschendraht zu ummanteln. Bei einer Beweidung mit Pferden ist der Vierbock so zu erstellen, dass die Tiere nicht die Baumkrone verbeißen können.</p> <p>Das Grünland darf mit einer Besatzdichte von maximal 2 GVE/ha mit Kühen, Pferden und Schafen beweidet werden. Eine Beweidung darf nur im Zeitraum vom 15.03. bis zum 31.10. erfolgen. Eine Nachmahd als Pflegemaßnahme ist nach dem 31.10. möglich. Das Schnittgut ist innerhalb von 14 Tagen von der Fläche zu entfernen.</p> <p>Eine Einzäunung der Obstwiese ist ausschließlich mit einem landschaftsgerechten ortsüblichen Weidezaun zulässig.</p> <p>Sollte eine Beweidung mit Schafen oder Pferden nicht stattfinden, ist das Grünland der Obstwiese zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen. Die 1. Mahd darf frühestens nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 15.08. eines jeden</p>

<p style="text-align: center;">2</p>	<p>Jahres erfolgen.</p> <p>Ein Einsatz von N-Dünger und Pflanzenschutzmitteln, eine Nachsaat, ein Pflegeumbruch und eine Kalkung sind unzulässig. Pflegemaßnahmen wie z.B. Umbruch, Schleppen, Walzen sind ebenfalls unzulässig.</p> <p><u>Fläche 2:</u> Pflege des Extensivgrünlands nördlich des Wasserlaufs des namenslosen Gewässers 17.02.01</p> <p>Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen. Die 1. Mahd darf frühestens nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 15.08. eines jeden Jahres erfolgen.</p> <p>Alternativ kann die Fläche auch mit einer Besatzdichte von max. 2 GVE/ha mit Kühen, Pferden und Schafen beweidet werden. Eine Beweidung darf nur im Zeitraum vom 15.03. bis zum 31.10. erfolgen. Eine Nachmahd als Pflegemaßnahme ist nach dem 31.10. möglich. Das Schnittgut ist innerhalb von 14 Tagen von der Fläche zu entfernen. Eine Einzäunung des Grünlandes ist ausschließlich während des Beweidungszeitraumes eine jeden Jahres mit einem mobilen, landschaftsgerechten ortsüblichen Weidezaun zulässig.</p> <p>Ein Einsatz von N-Dünger und Pflanzenschutzmitteln, eine Nachsaat, ein Pflegeumbruch und eine Kalkung sind unzulässig. Pflegemaßnahmen wie z.B. Umbruch, Schleppen, Walzen) sind ebenfalls unzulässig.</p> <p>Der im Nordosten des Gebietes befindliche landwirtschaftliche Weg ist vollständig zurückzubauen und die Fläche anschließend als Extensivgrünland herzustellen. Für die Herstellung ist eine standortangepasste landwirtschaftliche Grünlandmischung ohne Kleeanteile mit einer Saatgutmenge von 30 kg/ha auszubringen.</p> <p>Die Flächen 1 und 2 sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Sondergebietes und der privaten Verkehrsfläche zugeordnet.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p><u>Fläche 3:</u> Pflege der Feuchtwiese</p> <p>Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen aufzunehmen und zu entfernen. Die 1. Mahd darf frühestens nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 15.08. eines jeden Jahres erfolgen. Eine Beweidung der Fläche ist unzulässig.</p> <p>Ein Einsatz von N-Dünger und Pflanzenschutzmitteln, eine Nachsaat, ein Pflegeumbruch und eine Kalkung sind unzulässig. Pflegemaßnahmen wie z.B. Umbruch, Schleppen, Walzen) sind ebenfalls unzulässig.</p>

	<p>10.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p> <p>10.3 zu erhaltender Baum</p>
<p>11</p>	<p>Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen) gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p>11.1 Vor Baubeginn ist in einer Begehung durch einen Biologen zweifelsfrei festzustellen, dass der Dachboden des Haupthauses und die Scheune nicht durch Vögel besetzt sind. Die Einflugöffnungen sind danach sofort zu verschließen. Eventuell aufgefundene Einzeltiere sind möglichst schonend zu vergrämen.</p> <p>11.2 Als Ersatz für die entfallende Ruhestätte und potentielle Fortpflanzungsstätte des Waldkauzes auf dem Dachboden des Haupthauses sind vor Baubeginn zwei Eulenhöhlen (Firma Schwegler Typ Eulenhöhle Nr. 5 – www.schwegler-natur.de oder Firma Strobel Art. 510 – www.naturschutzbedarf-strobel.de oder vergleichbare Modelle) an geeigneter Stelle in den Baumbestand am Haus bzw. im Bereich der Obstwiese zu installieren. Die Aufhängehöhe liegt zwischen 4 und 6 m.</p> <p>11.3 Als Ersatz für entfallende Tagesverstecke für Fledermäuse im Mauerwerk der Scheune sind vor Beginn der Baumaßnahme an geeigneten Stellen im benachbarten Wald oder an vorhandenen Bäumen drei Fledermausquartiere (Firma Schwegler Typ 1FF oder Typ 2FN – www.schwegler-natur.de oder Firma Strobel Art.122 oder 120 – www.naturschutzbedarf-strobel.de oder vergleichbare Modelle) aufzuhängen. Die Kästen sind in einer Höhe zwischen 4 bis 6 m mit einer Exposition in südöstlicher Richtung aufzuhängen. Auf einen freien, ungehinderten Anflug ist zu achten.</p> <p>11.4 Weiterhin sind am sanierten Scheunengebäude im Rahmen der Fassadenarbeiten bzw. unverzüglich nach Fertigstellung der Baumaßnahme zwei Fledermausflachkästen (Firma Schwegler Fassadenkasten 1FQ – www.schwegler-natur.de oder Firma Strobel Art.123 oder 128 – www.naturschutzbedarf-strobel.de oder vergleichbare Modelle) anzubringen. Die Standorte der Kästen bzw. die Aufhängungsvorrichtungen sind bereits in die Planung einzubeziehen, um ggf. Probleme mit der Gebäudedämmung zu vermeiden. Die Kästen sind in einer Höhe zwischen 4 bis 6 m aufzuhängen. Auf einen freien, ungehinderten Anflug ist zu achten.</p>

12	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>																		
<p>z.B. SD 45°</p>	<p style="text-align: center;">Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>12.1 <u>Dachform / Dachneigung</u></p> <p>Als Dachform und Dachneigung sind ausschließlich zulässig:</p> <table border="1" data-bbox="587 526 1441 1039"> <thead> <tr> <th>Bauliche Anlage</th> <th>Dachform</th> <th>Dachneigung (DN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) Wohngebäude Haupthaus Gaube</td> <td>SD - Satteldach</td> <td>45° 35° als Schleppegaupe</td> </tr> <tr> <td>2) Wohngebäude (ehem. Stall)</td> <td>SD - Satteldach</td> <td>45°</td> </tr> <tr> <td>3) Wohngebäude ehem. Scheune</td> <td>KWD – Krüppel- Walmdach</td> <td>36°</td> </tr> <tr> <td>4) Gartenpavillon</td> <td>SD - Satteldach</td> <td>45°</td> </tr> <tr> <td>Gemeinschaftshaus</td> <td>SD - Satteldach</td> <td>35°</td> </tr> </tbody> </table> <p>12.2 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u></p> <p>Dachaufbauten sind bis auf die Bestandsgaube in Fachwerkkonstruktion auf der Südseite im Wohngebäude-Haupthaus unzulässig. Dacheinschnitte / Loggien sind ausschließlich im Bereich der Südseite des Wohngebäudes-Haupthaus zulässig. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig.</p> <p>12.3 <u>Fassaden, Dacheindeckungs- sowie Türen- und Fenstermaterial</u></p> <p><u>Fassade</u> Das vorhandene Außenwandmaterial ist als Ziegelmauerwerk / Klinkerfassade (rotbraun) zu erhalten bzw. bestandsgleich zu ertüchtigen (Innendämmung). Der Giebel der Ansicht Ost des Wohngebäude-Haupthauses ist im unteren Bereich mit einer Brettverschalung mit integrierten Fenstern/ Fensterläden und im oberen Bereich (kleines Giebeldreieck) mit einer grünen Brettverschalung nach historischem Vorbild auszuführen. Der Giebel der Ansicht West des Wohngebäude-Haupthauses ist im unteren Bereich als Fachwerk und im oberen Bereich (Giebel) mit Brettverschalung (grün / weiß) auszuführen. Das Vordach der Südseite des Wohngebäudes-ehem. Scheune ist in Holzständerkonstruktion (weiß) auszuführen.</p>	Bauliche Anlage	Dachform	Dachneigung (DN)	1) Wohngebäude Haupthaus Gaube	SD - Satteldach	45° 35° als Schleppegaupe	2) Wohngebäude (ehem. Stall)	SD - Satteldach	45°	3) Wohngebäude ehem. Scheune	KWD – Krüppel- Walmdach	36°	4) Gartenpavillon	SD - Satteldach	45°	Gemeinschaftshaus	SD - Satteldach	35°
Bauliche Anlage	Dachform	Dachneigung (DN)																	
1) Wohngebäude Haupthaus Gaube	SD - Satteldach	45° 35° als Schleppegaupe																	
2) Wohngebäude (ehem. Stall)	SD - Satteldach	45°																	
3) Wohngebäude ehem. Scheune	KWD – Krüppel- Walmdach	36°																	
4) Gartenpavillon	SD - Satteldach	45°																	
Gemeinschaftshaus	SD - Satteldach	35°																	

	<p><u>Dacheindeckung</u> Die Dachziegel (rot bis rotbraun als Doppelmuldenfalzziegel) sind zu erhalten bzw. bestandsgleich zu ertüchtigen. Die Dachfläche des Vordaches des Wohngebäudes-ehem. Scheune ist bituminös oder als Gründach auszuführen. Dachfenster sind bündig einzubauen und gruppenartig mit zwischen liegenden Aluminiumpaneelen (dunkel anthrazit) auszuführen. Teildachflächen sind im Bereich der Dacheinschnitte / Loggien an der Südseite des Wohngebäude-Haupthauses mit zwischen liegenden Holzpaneelen auszuführen. Schornsteinstülpköpfe sind in glattem Faserzement (schwarzgrau oder rot) auszuführen. Rinnen und Fallrohre etc. sind in Zink auszuführen. Lüftungselemente auf dem Dach der Tiefgarage sind in Sichtbeton mit Lüftungsgittern (dunkel anthrazit) auszuführen. Das Dach der Tiefgarage ist extensiv zu begrünen und als Feuerwehrrzufahrt auszulegen.</p> <p><u>Türen / Fenster</u> Außenfenster sind als Holz-Sprossenfenster (weiß) oder als Holz-Alufenster (Außenfarbe dunkel anthrazit) auszuführen. An der Südseite des Erdgeschosses Wohngebäude-Haupthaus sind Holzelemente zwischen den geschosshohen Terrassenfenstern auszuführen. Am Westgiebel des Wohngebäude-Haupthauses sind in der Erdgeschossebene Holzläden anzubringen.</p> <p>Hinweis. Einzelheiten sind den abgebildeten Ansichten auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.</p> <p>12.4 <u>Außenanlagen</u></p> <p>Zufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen. Die Wände und die Brüstung an der Rampe und der Zugangstreppe der Tiefgarage sind in Sichtbeton auszuführen.</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Bodenfunde</u> 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><u>Bodenaushub</u> Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</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><u>Ausbau des Telekommunikationsnetzes</u> Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die 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>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
  <p>z.B. 701</p>  	<p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Böschungen</p> <p>Zuwegung innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft (nicht lagegenau)</p>