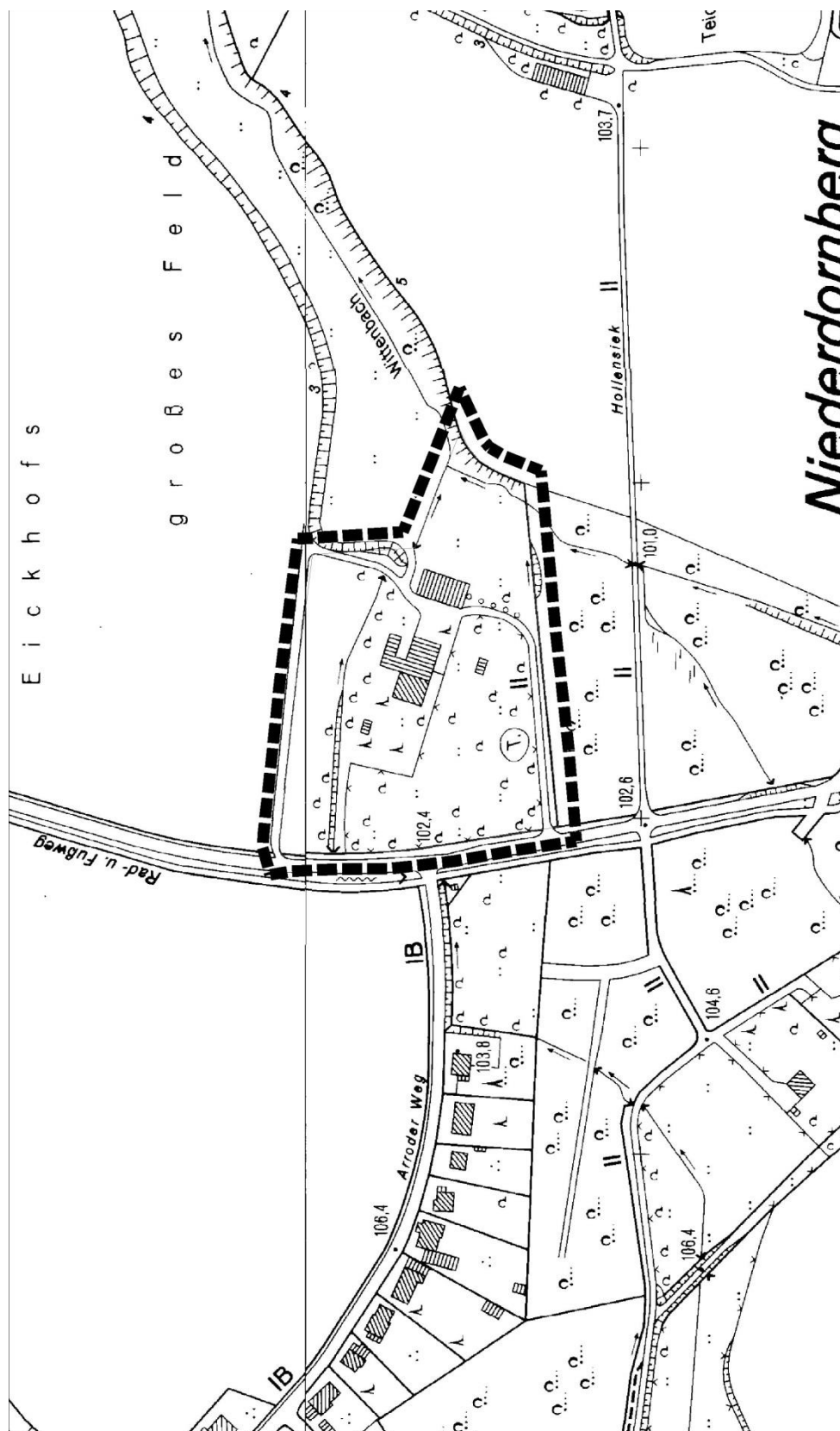


Anlage

B	Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ • 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 Satzungsbeschluss
----------	--

Übersicht des Geltungsbereiches (M 1:5000)



Norden

Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



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



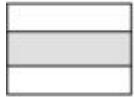
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Vorhaben- und Erschließungsplan - Legende



Plangebietsgrenze



Bestehendes, umzubauendes Gebäude



Private Verkehrsfläche und Zuwegung



Stellplätze



Tiefgarage



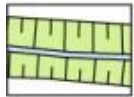
Hausgärten, extensive Grünflächen



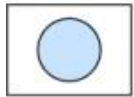
Wald



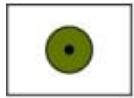
Landwirtschaftliche Fläche



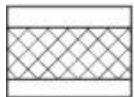
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01) mit Böschungsverlauf sowie Verlauf Wittenbach (Nr. 17.02)



Teichanlage



Bäume



Feuerwehruzufahrt



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“
Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Haupthaus**



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“
Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Scheune**



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



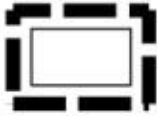
ANSICHT NORD

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Nutzungsplan - Planzeichenerklärung

0. Abgrenzungen

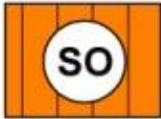


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



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. **(OK)** TH zwingende Traufhöhe in Metern über NHN
103,55 NHN

z.B. **(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 (OK) 105,80-105,90 NHN	FH (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

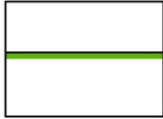


Flächen für Stellplätze

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

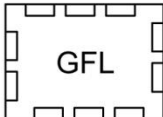


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(Private Verkehrsfläche)

7. 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



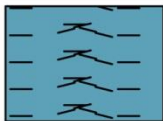
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

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



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgärten

9. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

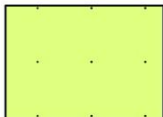


Wittenbach (Nr. 17.02)
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01)

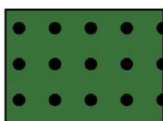


Teichanlage

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

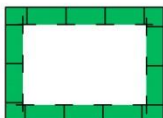


Flächen für die Landwirtschaft



Wald

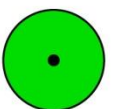
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



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

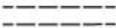


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum

12. Sonstige Planzeichen

SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
	Hauptfistrichtung
	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

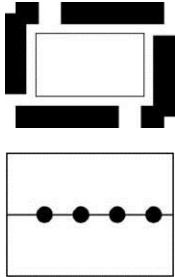
13. Kennzeichnungen

	Altablagerung (AA 496)
	Überschwemmungsgebiet
	vorh. Schmutzwasserkanal
	vorh. Telekomleitung
	Gewässer verrohrt

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

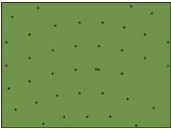
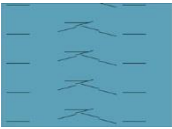
	Angabe der Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154); § 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); 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). <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. Zu widerhandlungen 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.
--	--

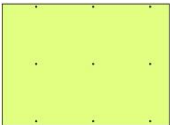
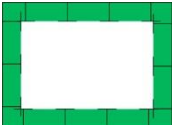
Stand: 24.02.2015

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 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 gem. § 11 BauNVO <u>Zweckbestimmung:</u> Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage In den jeweils im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind ausschließlich zulässig: 1) Wohngebäude (ehem. Haupthaus) 2) Wohngebäude (ehem. Stall) 3) Wohngebäude (ehem. Scheune) 4) Gartenpavillon 5) Tiefgarage mit 20 Stellplätzen (Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4, Private Verkehrsfläche siehe Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen) <u>Hinweis:</u> Das Gemeinschaftshaus ist als bauliche Anlage innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft in den Grundmaßen des Bestandes (ehem. Hühnerstall) zulässig (siehe Ziffer 10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffern 18 a und b BauGB).

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
z.B. GR 210 m²	2.1 Grundfläche gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundfläche (GR) in den jeweils im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten 1)Wohngebäude (ehem. Haupthaus) 2)Wohngebäude (ehem. Stall) 3)Wohngebäude (ehem. Scheune) 4)Gartenpavillon 5)Tiefgarage gem. § 19 (4) Satz 1 Ziffer 3 BauNVO 6)Private Verkehrsfläche 645 m² 210 m² 425 m² 25 m² 780 m² 492 m² Gemeinschaftshaus (ehem. Hühnerstall) innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ 45 m² (Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4, Private Verkehrsfläche siehe Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen) 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO z.B. TH OK 103.55 NHN z.B. FH OK 105.40 NHN zwingende Oberkante (OK) Traufhöhe (TH) in Metern über NHN zwingende Oberkante (OK) Firsthöhe (FH) in Metern über NHN Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO NHN-Höhe nach UTM-Koordinaten als Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO für die OK-Traufhöhe (Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) sowie für die OK-Firsthöhe (Schnittpunkt der Dachhaut als Oberkante First) Abweichungen der festgesetzten Höhen können bis maximal 0,10 m gemäß § 18 (2) BauNVO zugelassen werden.

3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baulinie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche 3.3 Stellung baulicher Anlagen Hauptfistrichtung
4	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in dem Vorhabengebiet unzulässig. 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. 4.2 Flächen für Stellplätze Flächen für Stellplätze Stellplätze sowie ihre Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hinweis: Die Tiefgaragenzu- / abfahrt (Rampe) befindet sich in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Private Verkehrsfläche). Die Fläche der Tiefgarage ist durch Baulinien festgesetzt / umgrenzt.

5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
z.B. 2 WE	5.1 Maximal zulässige Wohneinheiten in den Wohngebäuden in den jeweils im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten: 1) Wohngebäude Haupthaus max. 7 WE 2) Wohngebäude ehem. Stall max. 2 WE 3) Wohngebäude ehem. Scheune max. 3 WE
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	6.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
8	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	8.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgärten
9	Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB
	9.1 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

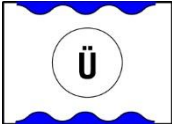
	Verlauf des Wittenbaches im Osten als nicht lagegenau gekennzeichnet, da die Abschnitte nicht eingemessen worden sind. 9.2 Teichanlage
10	Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 a und b BauGB
 	10.1 Flächen für die Landwirtschaft Hinweis: Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist in den Grundmaßen des Bestandes (ehem. Hühnerstall) die bauliche Anlage „Gemeinschaftshaus“ zulässig. Die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche ist im Nutzungsplan festgesetzt. 10.2 Wald
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
 1	11.1 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB <u>Fläche 1: Obstwiese/Extensivgrünland westlich und südlich des Sondergebietes</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. Das Grünland darf mit einer Besatzdichte von maximal 2 GVE/ha mit Rindern, Pferden und Schafen beweidet werden. Eine Beweidung darf nur im Zeitraum vom 15.03. bis zum 31.10. erfolgen.

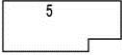
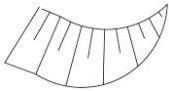
2	Eine Nachmahd als Pflegemaßnahme ist nach dem 31.10. möglich. Das Schnittgut ist innerhalb von 14 Tagen von der Fläche zu entfernen. Eine Einzäunung der Obstwiese ist ausschließlich mit einem landschaftsgerechten ortsüblichen Weidezaun zulässig. Sollte eine Beweidung nicht stattfinden, ist das Grünland 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 Jahres erfolgen. 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. <u>Fläche 2: Extensivgrünland im Norden des Plangebietes</u> Pflege des Extensivgrünlands nördlich des Wasserlaufs des namenslosen Gewässers 17.02.01. 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. Alternativ kann die Fläche auch mit einer Besatzdichte von max. 2 GVE/ha mit Rindern, 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. 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. 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. Die Flächen 1 und 2 sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Sondergebietes und der privaten Verkehrsfläche zugeordnet. <u>Fläche 3: Extensives Feuchtgrünland südöstlich des Sondergebietes</u> Pflege der Feuchtwiese
3	

 	Das Grünland darf maximal zweimal jährlich gemäht werden. 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. 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. 11.2 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 11.3 zu erhaltender Baum
12	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen) gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	12.1 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. 12.2 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. 12.3 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. 12.4 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.																		
13	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW																		
z.B. SD 45°	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 13.1 <u>Dachform / Dachneigung</u> Als Dachform und Dachneigung sind ausschließlich zulässig: <table><tr><th>Bauliche Anlage</th><th>Dachform</th><th>Dachneigung (DN)</th></tr><tr><td>1) Wohngebäude Haupt haus Gaube</td><td>SD - Satteldach</td><td>45° 35° als Schleppgaube</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></table> 13.2 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u> Dachaufbauten sind bis auf die Bestandsgaube in Fachwerkkonstruktion auf der Südseite im Wohngebäude-Haupt haus unzulässig. Dacheinschnitte / Loggien sind ausschließlich im Bereich der Südseite des Wohngebäude-Haupt hauses zulässig. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig. 13.3 <u>Fassaden, Dacheindeckungs- sowie Türen- und Fenstermaterial</u> <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-Haupt hauses ist im unteren Bereich mit einer Brettverschalung mit integrierten Fenstern/ Fensterläden und im oberen Bereich (kleines Giebel-dreieck) mit einer grünen Brettverschalung nach historischem Vorbild auszuführen. Der Giebel der Ansicht West des Wohngebäude-Haupt hauses ist	Bauliche Anlage	Dachform	Dachneigung (DN)	1) Wohngebäude Haupt haus Gaube	SD - Satteldach	45° 35° als Schleppgaube	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 Haupt haus Gaube	SD - Satteldach	45° 35° als Schleppgaube																	
2) Wohngebäude (ehem. Stall)	SD - Satteldach	45°																	
3) Wohngebäude ehem. Scheune	KWD – Krüppel- Walmdach	36°																	
4) Gartenpavillon	SD - Satteldach	45°																	
Gemeinschaftshaus	SD - Satteldach	35°																	

	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. <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 (schwarz-grau 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 Feuerwehruzufahrt auszulegen. <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 Erdgeschossesebene Holzläden anzubringen. Hinweis: Einzelheiten sind den abgebildeten Ansichten auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
13.4	<u>Außenanlagen</u> 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.
13.5	Bepflanzung Zur Anpflanzung sind ausschließlich heimische Gehölzarten / Obstgehölze zu verwenden.

14	Kennzeichnungen
    	Altablagerung (AA 496) Überschwemmungsgebiet vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandene Telekomleitung Gewässer verrohrt
	Sonstige Hinweise
	<u>Kulturgeschichtliche 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. <u>Bodenaushub</u> 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. <u>Telekommunikationslinien</u> Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen (nachrichtlich im Nutzungsplan dargestellten) Telekommunikationslinie (Tk-Linie) vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu der Tk-Linie jederzeit möglich ist. Daher ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der

	zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom zu informieren. <u>Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen</u> Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht eine Bergbauberechtigung (Konzession) des Erlaubnisfeldes Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. <u>Überflutungsschutz</u> Aufgrund der Nähe zum gekennzeichneten Überschwemmungsgebiet ist bei Baumaßnahmen die Erforderlichkeit eines Überflutungsschutzes zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
  z.B. 701  	vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Böschungen Zuwegung innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft (nicht lagegenau)