

Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1

„Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1

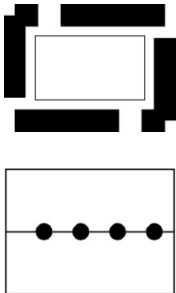
- 2. Änderung -

Angabe der Rechtsgrundlagen

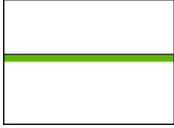
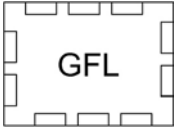
**Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen und
Hinweise**

Satzung

	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). <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: 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). Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4 ①,2	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)

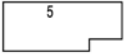
z.B. III	2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GH13,50m	2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte 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 (157,30 m ü.NN., bzw. 160,87 m ü.NN.) <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 begrüntem 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 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

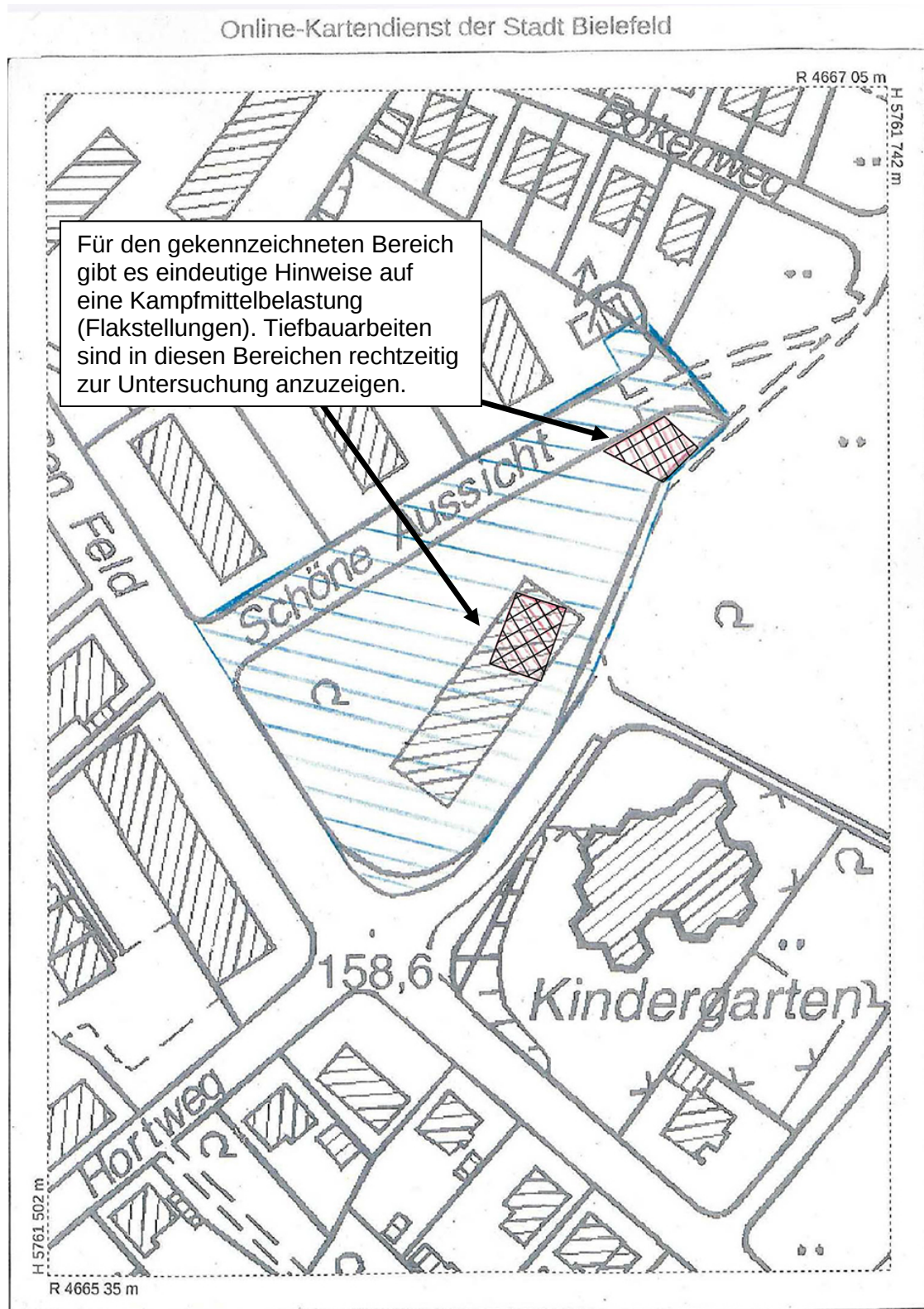
	> 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
	anzupflanzender Baum An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9	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 Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.
	überplanter Baum Bei der Beseitigung der Bäume muss durch einen Fachkundigen auf Veranlassung des Bauherrn geprüft werden, ob Fledermäuse den Baum als Quartier nutzen.
10	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gemäß § 9 (1a) BauGB
	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	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. 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. Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
	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.
	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. 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.
	Die vorhandene Elt-Versorgungstrasse soll im Zuge der Neuerschließung neu trassiert werden.

	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



eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastung (Flakstellungen)



keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich