

Bebauungsplan M 1:1000

**Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch**

**Linien, Flächen und Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

II Anzahl der Vollgeschosse - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Anzahl der Vollgeschosse - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe maximale Höhenbegrenzung der Gebäude

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

**15. sonstige Planzeichen**

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Hinweise**

Flurstücksgrenze

x vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

**Bodenschutz**

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfüllung des Erdhubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände während der Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu kontaktieren, sowie ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodenschutz zu beachten und ggf. die entsprechende Behörde zu verständigen.

**Denkmalschutz**

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, bei der Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde während der Erdarbeiten, die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Bielefeld) zu melden und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG-).

**Änderungen**

Änderungen der Offenlegung auf Einwendung von:

Nr. Ratsbeschluss vom: Änderungszweck

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plans 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256, SGV. NRW. 232) in der zur Zeit geltenden Fassung

**Textliche Festsetzungen**

Bebauungsplan "Bereich Heidestraße/Humboldtstraße"

Gemarkung Bünde

Flur 16

Flurstück 229, 230, 231, 443, 462, 476, 477, T.a. 557

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Nutzung des Flurstückes 230 besteht der Bestandsschutz einer gewerblichen Nutzung der bestehenden und aktuell ungenutzten Fabrik. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3-5 werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und der Anzahl der Geschosse bestimmt. Es gelten die festgesetzten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

1.3 Die Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und beziehen sich auf die Oberkante der Planstraße.

**Hinweis**

Die Geländeoberfläche i.S. des § 9 Abs. 3 BauO NRW soll die Höhenlage der vorhandenen Verkehrsfläche und der Nachbargrundstücke nicht überschreiten. Dabei ist der natürliche Geländeverlauf in die Planung einzubeziehen und zu beachten.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 2.1 Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Plan gekennzeichnet. Die Errichtung baulicher Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Abstandflächen ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 2.3 Die Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudestellung sollte so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.
- 2.4 Zwischen Garagen/Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

**3. Verkehrsflächen**

- 3.1 Die Erschließung des Flurstückes 557 erfolgt über die gemeinsame Zuwegung im südlichen Bereich des Kirchengeländes Arche Noah. Auf dem Flurstück 557 wird eine Planstraße errichtet, welche als private Erschließung der Baufelder dient und min. 5 m breit ist. Die Flurstücke 229, 230, 231 werden über die Heidestraße erschlossen; die Flurstücke 443, 477, 476, 462 über die Humboldtstraße.
- 3.2 Private Parkmöglichkeiten, sowie eine Wendemöglichkeit sind auf dem Grundstück zu realisieren.

**4. Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 86 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NRW)

- 4.1 **Dachgestaltung**  
 Flachdach: Dachaufbauten sind nicht zulässig. (außer Anlagen der Haustechnik)  
 Pultdach: Dachneigung 12-30°  
 Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig  
 Satteldach: Dachneigung 12-48°  
 Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig  
 Walmdach: Dachneigung 12-48°  
 Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig  
 Bei der Dachdeckung dürfen keine grellen Farben oder hochglänzendes Material eingesetzt werden.  
 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind konstruktiv z.B. mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche einzubinden.
- 4.2 Die maximale Gebäudehöhe darf 11 m über OK Gelände/Verkehrsfläche betragen.
- 4.3 **Fassaden**  
 Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht vollständig in greller Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.
- 4.4 **Gebäudemasse**  
 Giebelbreite bei Flach- bzw. Pultdach: 16 m  
 Giebelbreite bei Sattel- bzw. Walmdach: 12 m  
 Dämpfungshöhe bei geneigtem Geschoss: 1,50 m

**5. Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Planung und Ausführung zu beachten. Unter Berücksichtigung einer möglichen Wiederaufnahme der aktuell ungenutzten Gewerbefläche wird die Flächenschallquelle mit 55 dB (A)/m² tags und 42 dB (A)/m² nachts festgelegt. Kurzzeitige Geräuschspitzen von 106 dB (A)/m² tags und 81 dB (A)/m² nachts sind zulässig. Aufgrund der Berücksichtigung der Flächenschallquelle in Anlehnung an die DIN 18005 ist für die aktuelle Gegebenheit ein ausreichendes Emissionskontingent für eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Die ausführliche schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 5. Oktober 2016 liegt vor.

**6. Beseitigung Niederschlagswasser (§ 44 LWG NRW)**

Bei Neubebauung ist eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicher zu stellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss  $Q_{zul} = 10 l/(s \cdot ha)$  vorzusehen.

**Hinweis**

Die Art und Weise der Rückhaltung wird in der Entwässerungsgenehmigung verbindlich geregelt.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bünde hat am 22.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 38 "Bereich Heidestraße/Humboldtstraße" aufzustellen (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch). Bünde, den **23. März 2018**

Koch  
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom 22.09.2015 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am **14.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Bünde, den **23. März 2018**

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:  
Jüttb (MÜLLER)

Der Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 38 "Bereich Heidestraße/Humboldtstraße" ist entworfen und angefertigt von planpluswerk GmbH & Co.KG, Zum Stellwerk 19-23, 32257 Bünde. Bünde, den



**Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom **22.06.2017** bis **28.07.2017**. Bünde, den **23. März 2018**

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:  
Jüttb (MÜLLER)

**Öffentliche Auslegung**

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung vom **19.04.2017** in der Zeit vom **26.06.2017** bis **28.07.2017** öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch). Die öffentliche Auslegung wurde am **14.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Bünde, den **23. März 2018**

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:  
Jüttb (MÜLLER)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am **12.12.17** als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 Baugesetzbuch, § 86 Absatz 4 - BauO NRW -). Bünde, den **23. März 2018**

Koch  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom **12.12.2017** wurde am **17.01.2018** ortsüblich bekanntgemacht (§10 Absatz 3 Baugesetzbuch). Bünde, den **23. März 2018**

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:  
Jüttb (MÜLLER)

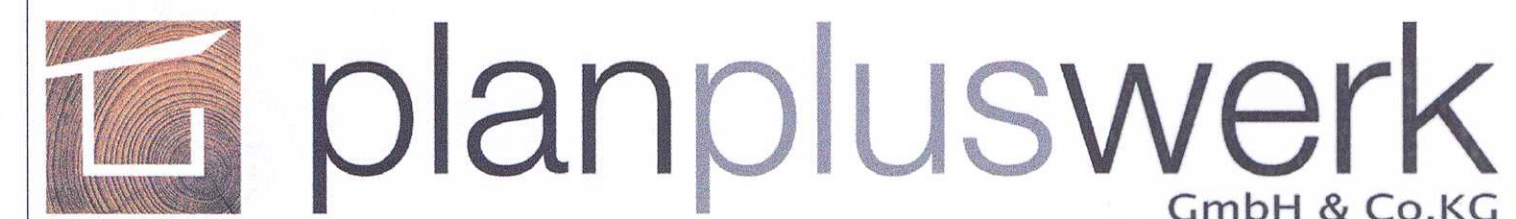


Stadt Bünde

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
§ 13 a Baugesetzbuch

**Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 38  
"Bereich Heidestraße/Humboldtstraße"**

Gemarkung Bünde Flur 16  
M 1:1000  
Größe des Plangebietes: 0,863 ha  
19. April 2017



Dipl.-Ing. Architekt Martin Kremer | Zum Stellwerk 19-23 | 32257 Bünde  
tel. 05223-653199 | email: info@planpluswerk.de | www.planpluswerk.de