

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauO NRW

LINIEN; FLÄCHEN UND PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform
- MI Mischgebiet
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- O offene Bauweise
- E Einzelhäuser zulässig
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwand 4,50m-
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- GD Geneigtes Dach 30-45°
- FD Flachdach 0-5°

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 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

ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNG VON: 1. Kreis Herford 2. Straßen NRW

RATSBESCHLUS VOM: 15. DEZEMBER 2015

ÄNDERUNGSZWECK

- Ergänzungen zum Immissionsschutz
- Änderung Geltungsbereich

HINWEISE

- 460 vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 42 Gebäude mit Hausnummer
- (1) Nebenanlage, Garage
- (*) Vorhandene Lärmschutzwand, 4m Höhe
- (*) Baufeld- notwendige Maßnahmen zu Immissionsschutz beachten, s. Punkt 3.1 der Textlichen Festsetzungen

Bodenschutz

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfüllung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Denkmalschutz

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 Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24 a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§51 a Abs. 2 LWG NRW)

Bei Neubebauung ist eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss $Q_{zul} = 10 l/(s \cdot ha)$ bezogen auf die maximal befestigte Grundstücksfläche (GRZ) vorzusehen.

Hinweis

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)
 - Für das Plangebiet wird "Mischgebiet" festgesetzt, folgende Nutzungen werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO für alle Teilbereiche der MI-Gebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 6 auch als Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und der Geschosshöhe bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.
 - Gemäß § 16 (4) BauNVO ist für die Zahl der Vollgeschosse teilweise ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
 - Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Plangebiet "offene Bauweise" festgesetzt.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
 - Die Hauptfächrichtung bzw. die Gebäudestellung sollte so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.
 - Immissionsschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Hinweis:**
- Das Plangebiet liegt in einem von Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Bereich, betroffen sind insbesondere die nach Norden ausgerichteten Teile der überbaubaren Flächen. Die Vorbelastung wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung (DEKRA Automobil GmbH, Prognose Schallimmissionen, Bericht-Nr.: 21486/A26692/553004307-B01 vom 24.02.2015) dokumentiert. Vom Gutachter wurden für das EG, I.OG und DG Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, siehe Anlage IV, Blatt 1-3 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Aktiver Lärmschutz

Vor einer Bebauung, des mit (*) gekennzeichneten Baufeldes, ist auf den gekennzeichneten Flächen eine Lärmschutzwand in Höhe von 4,50 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss im eingebauten und betriebsfertigen Zustand ein Schalldämm-Maß von $R_w \geq 25dB$ aufweisen. Dies wird durch alle einschaligen, dichten Bauelemente mit einem Flächengewicht von $m^2 \geq 10 kg/m^2$ erreicht. Lärmschutzwände können bei geeigneter Konstruktion und Ausführung aus den Baustoffen Holz, Stein, Beton, Glas, Metall, Kunststoff etc. unter Berücksichtigung des Flächengewichtes und den Herstellerangaben ausgeführt werden.
 - Passiver Lärmschutz

Die Anordnung der schutzbedürftigen Räume innerhalb der geplanten Gebäude sollte zur schallabgewandten Seite erfolgen, dementsprechend sind die Grundrisse auszuarbeiten.

Entlang der betroffenen Gebäudefronten, müssen unter Berücksichtigung der oben genannten Lärmpegelbereiche, bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109- "Schallschutz im Hochbau" - Ausgabe November 1989 erfüllt werden.

In der Tabelle 5 werden die schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches zusammenfassend dargestellt. Ein entsprechender Nachweis für das Einhalten der Innenschallpegel ist im Baugenehmigungs- sowie im Freistellungsverfahren zu erbringen.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeselten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Tabelle 5 - Beispiel für Schalldämm-Maße bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 60 %

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w, req}$ [dB(A)]		Schalldämm-Maß R_w von Wand bzw. Dach [dB(A)]		Schalldämm-Maß $R_{w, req}$ der Fenster [dB(A)]	
	Bürosumme	Wohnsumme	Bürosumme	Wohnsumme	Bürosumme	Wohnsumme
I	30	30	30	30	30	30
II	30	30	30	30	30	30
III	30	35	30	45	30	32
IV	35	40	45	50	32	37
V	40	45	45	50	37	42
VI	45	50	50	55	42	47

Auch die Rollädenkästen sollten das erf. Schalldämm-Maß der Fenster erbringen.
 Ein Schalldämm-Maß der Fenster von $R_w = 31 dB$ wird üblicherweise bereits durch ein gewöhnliches Fenster mit Isolierverglasung erreicht, wie es ebenfalls in EN12793 vorzusehen ist.

- Für die festgesetzten Mischgebiete (MI) gelten folgende Festsetzungen:
 - Dachaufbauten

Dachgauben sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gliederung der darunterliegenden Fassade beziehen.

Bei dreigeschossiger Bebauung sind Dachaufbauten nicht gestattet, ausgenommen sind Nebenanlagen wie z.B. Aufzugschächte oder Anlagen für die Gebäudeversorgung.
 - Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben sowie hochglänzendes und farbmusterbildendes Material verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
 - Fassade

Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder vollflächig verblendet werden.
- Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen an der Stätte der Leistung angebracht und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.

Je Ansicht und Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Es sind nur Hinweisschilder mit einer Größe von max. 1 m² unterhalb der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Wesentliche architektonische Gliederungen dürfen durch die Werbeanlage nicht überschritten werden.

Das gilt für flächig angebrachte sowie für winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen. Werbeanlagen sind auch als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig. Großformatige Werbepanels, die der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am 2015, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh Nr. 39 "An der Wilhelmstraße" beschlossen (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch) Als Ortsüblich bekanntgemacht vom bis

Bünde, den (Koch) Bürgermeister

Der Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 39 "An der Wilhelmstraße" ist entworfen und angefertigt von Enderweit + Partner GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Bünde, den

Enderweit + Partner GmbH
 Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
 Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
 e-mail: info@enderweit.de 16.09.2015

Öffentliche Auslegung

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung (§§ 3 und 4 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch) des Entwurfes einschließlich der Begründung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden Als Ortsüblich bekanntgemacht am

Bünde, den Der Bürgermeister Im Auftrage:

Satzungsbeschluss

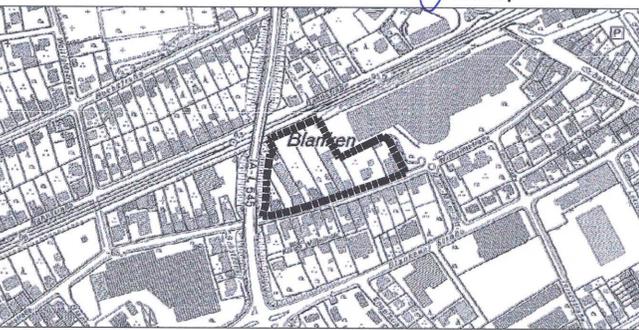
Der Rat der Stadt Bünde hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh Nr. 39 "An der Wilhelmstraße" in einer Sitzung am 15. 12. 2015 als Satzung beschlossen (§10 Absatz 1 Baugesetzbuch)

Bünde, den 20. Juni 2016 (Koch) Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 15.12.2015 wurde am 22.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).

Bünde, den 20. Juni 2016 Der Bürgermeister Im Auftrage: Müller (MÜLLER)



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

STADT BÜNDE

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a Baugesetzbuch

Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr.39 "An der Wilhelmstraße"

Gemarkung: Ennigloh Flur: 5
M 1:1000

Größe des Plangebietes: 1,25 ha
Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterflurkarte 1:1000
Stand: November 2014