

Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411); 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90); Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bünde, Bahnhofstraße 13 + 15, 32257 Bünde einsehbar.

Hinweise

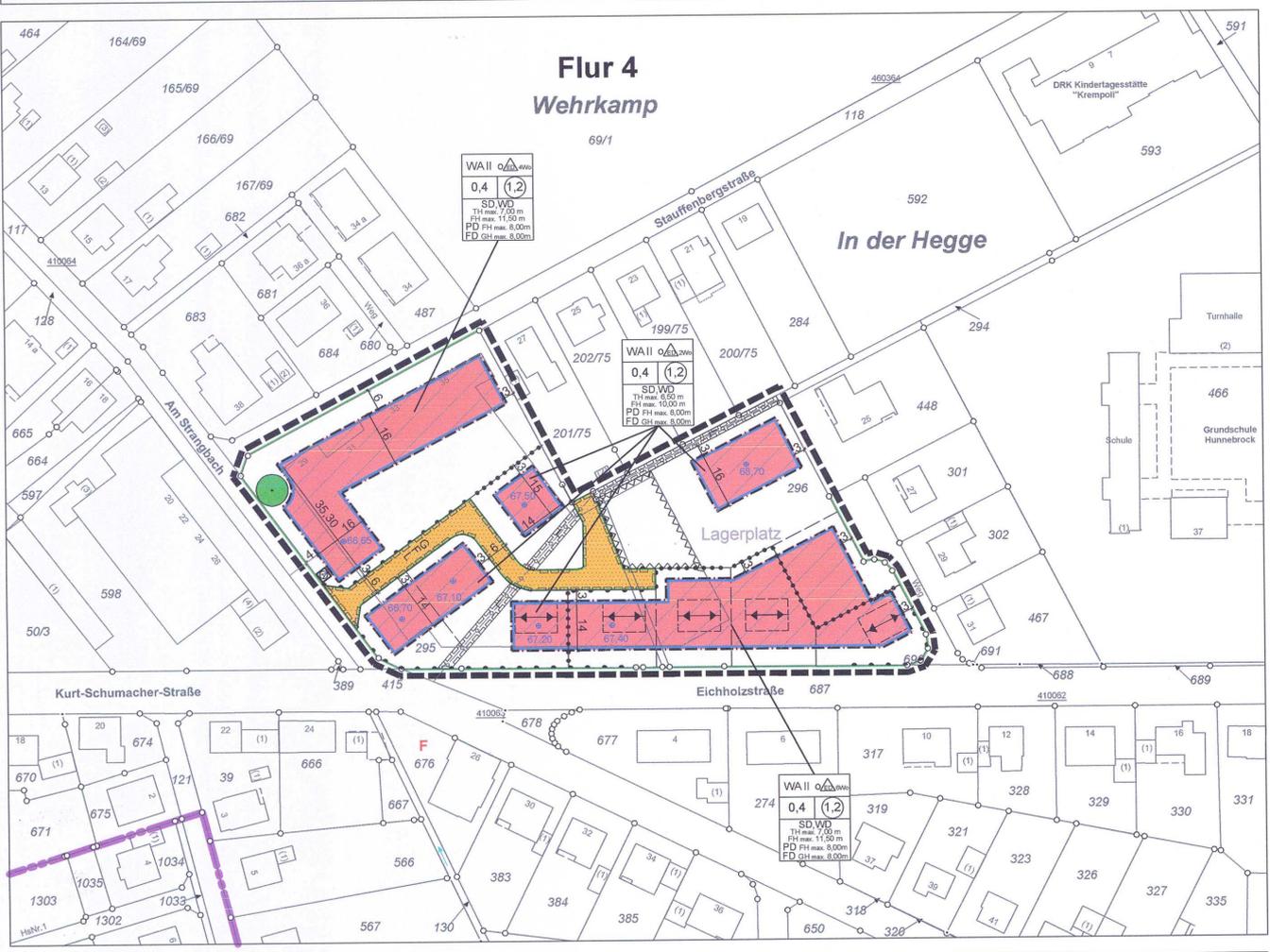
- Flurstücksgrenze
- 296 Flurstücksnummer
- 15 vorhandene Hauptgebäude
- 17 vorhandene Nebengebäude

Nachrichtliche Angabe:
 Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18.10.1988 in der zurzeit geltenden Fassung

Änderungen

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung auf Anregung von:

Ratsbeschluss vom:	
Nr.	Änderung



Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Linien, Flächen und Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - z.B. 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- (1,2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH, FH max Höhenbegrenzung der Gebäude
 - GH max
- 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (privat)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Grundstückszu- und abfahrt
- 13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
- zu erhaltender Baum
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - GFL Geh-, Fahr und Leitungsrecht
 - L Leitungsrecht
 - 0,6, 7,0 Höhenlage für die Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossbodens (OKFF) in m über NHN - Normalhöhennull (§ 9 (3) BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Retentionsfläche) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter am Abfuhrtag
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Textliche Festsetzungen**
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- vorhandener Regenwasserkanal
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und Geschosshöhe bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- 1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.4 Für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen gilt jeweils der Eintrag in der Planzeichnung. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m bzw. 7,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 10,00 m bzw. 11,50 m beim Sattel- und Walmdach, auf 8,00 m beim Pultdach sowie die zulässige Gebäudehöhe beim Flachdach auf 8,00 m festgesetzt.
- Unterer Bezugspunkt
 Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO ist die jeweilige Erschließungsstraße oder die festgesetzte Höhenlage für die Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossbodens (OKFF in m über NHN - Normalhöhennull) maßgeblich. Wird die Höhenlage OKFF nicht vorgegeben gilt entweder die Oberkante der bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen (Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße) oder die Oberkante der festgesetzten neu zu errichtenden privaten Straßenverkehrsfläche gemäß des Entwässerungskonzeptes / Entwurfsplanung für die Tiefbautechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Juni 2018). Wird die Höhenlage OKFF vorgegeben, gilt diese auch als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO. Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.
- Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
- Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante Attika. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Gemäß § 22 (1) BauNVO gilt die offene Bauweise.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Offene Kleingaragen sind mit den Einfahrten 3,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen. Geschlossene Kleingaragen sind mit den Einfahrten 5,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen.
- 4. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 4.1 Für die Anzahl der zulässigen Wohnungen gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (3) BauGB - Höhenlage baulicher Anlagen)**
- 5.1 Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist gemäß des Entwässerungskonzeptes / Entwurfsplanung für die Tiefbautechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Juni 2018) als Notfließweg für den Hochwasserbemessungsfall HQ₁₀₀ auszuführen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB)**
- 6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG
- Fledermäuse**
 Vor dem Abbruch des Gebäudebestandes ist dieser auf eine Besiedlung von Breitflügel- und Zwergfledermäusen durch einen Fachgutachter mittels visueller Kontrolle aller potenziellen Quartiere oder detektorgestützter Quartiersuche zu untersuchen.
 Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens und Verletzens zu benennen (z.B. Verschiebung des Abbruchzeitpunkts, manuelle Demontage, Verschluss potenzieller Quartierstrukturen, nach Ausflug der Tiere).
 Für nachweislich genutzte Quartiere ist ein Ersatz in Form von künstlichen Fledermausquartieren an geeigneten Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes zu montieren. Die genaue Festlegung zur Notwendigkeit, Art und Lage von Ersatzquartieren hat nach der tiefergehenden Untersuchung zu erfolgen.
- Vögel**
 Um ein Töten und Verletzen von Jungvögeln zu vermeiden, müssen Abbruch- und Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Abweichend hiervon können Abbruch und Fällung auch innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erfolgen, wenn durch einen Gutachter vor Beginn der Abbruch- bzw. Fällarbeiten sichergestellt wird, dass die zu entfernenden Strukturen frei von einer Nutzung der Vögel sind.
 Nachweislich genutzte Fortpflanzungsstätten durch die Arten Feldsperling und Turmfalke sind auszugleichen. Die Anzahl der erforderlichen Ersatznistkästen muss im Rahmen einer detaillierten Untersuchung der Gehölze und des Gebäudekomplexes ermittelt werden. Hierzu eignet sich für den Feldsperling die Nisthöhle 1B der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller bzw. die Turmfalkennisthöhle Nr. 28 der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller. Die Montage der Kästen kann lagebezogen an den Gehölzen im Umfeld (z. B. Gehölze an der Kita, Schule oder am Rand des Feldgehölzes) erfolgen. Die Kästen sollten dabei in Richtung von Grünflächen ausgerichtet werden.
- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 7.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt.
 Für die festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger (Kommunalbetriebe Bünde) und Anlieger festgesetzt.
Hinweis:
 Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.
- 8. Pflanzgebote und Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 8.1 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist 1 kleinkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Für die Einzelbaumpflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume mit einer Mindestpflanzqualität von einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,00 m Höhe zu wählen.
 Als Baumarten sind Hochstämme aus folgender Liste anzupflanzen:
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Laubbäume (Hochstamm): | Obstbäume (Hochstamm): |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Esskastanie | Castanea sativa |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| | Apfelbäume |
| | Malus (in Arten) |
| | Birnbäume |
| | Pyrus (in Arten) |
| | Kirschbäume |
| | Prunus cerasus |
| | Pflaumenbäume |
| | Prunus domestica |
- 8.2 Es sind mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche - unter Berücksichtigung der für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen - mit landschaftsgebundenen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.3 Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW) genehmigter baulicher Anlagen der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 8.4 Sind durch Umwelteinflüsse, schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher i. S. dieser Festsetzungen sowie der zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumstandorte, abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.
Hinweis:
 Der Grundstücksberechtigte hat in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen der Stadt Bünde einen Begrünungsplan zu erarbeiten, in dem die festgesetzten Anpflanzungen und Pflanzenarten auf den Grundstücken darzustellen sind.
- 9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) und (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
- 9.1 **Dachgestaltung**
- Flachdach **FD**: Dachneigung maximal 7°
 - Satteldach **SD**: Dachneigung 30°-45°, Dachaufbauten bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.
 - Walmdach **WD**: Dachneigung 15°-45°, Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30° bis zu 1/4 der Traufhöhe zulässig.
 - Pultdach **PD**: Dachneigung maximal 25°, Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Zulässig sind Dachpfannen in den Farben Rot, Braun, Dunkelgrau (Anthrazit), schwarz. Hochglänzendes oder glasiertes Material ist unzulässig.
- 9.2 **Fassade**
 Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder vollständig verblendet werden.
 Verblendungen mit hochglänzendem oder glasiertem Material sind unzulässig.
- 10. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 44 (2) LWG NRW)**
- 10.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitung von 10 l / (sec*ha) herzustellen.

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bünde hat am beschlossen, den Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ aufzustellen (§ 2 (1) BauGB).

Bünde, den

(Koch)
 Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom über die Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bünde, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Müller)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ wurde angefertigt von

Drees & Huesmann
 Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 22679
 fax +49 5205 22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, den

Bünde, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Müller)

(Dipl.-Ing. J.-P. Huesmann)

Beteiligung der Behörden
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) wurde durchgeführt vom bis

Bünde, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Müller)

Öffentliche Auslegung
 Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung vom In der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB, § 86 (4) BauO NRW). Die öffentlich Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bünde, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Müller)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ in seiner Sitzung am **03.02.13.** als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bünde, den **..10.. April 2019**

(Koch)
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom **03.02.13.** wurde am **20.03.13.** ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 (3) BauGB).

Bünde, den **..10.. April 2019**

Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

(Müller)

Stadt Bünde

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 § 13a Baugesetzbuch
Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“

Gemarkung Hunnebrock Flur 4

Größe des Plangebietes: 1,13 ha
 Kartengrundlage: Katasterflurkarte M 1:1000
 Stand: August 2017

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000 09.01.2019 Norden

Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 22679
 fax +49 5205 22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de