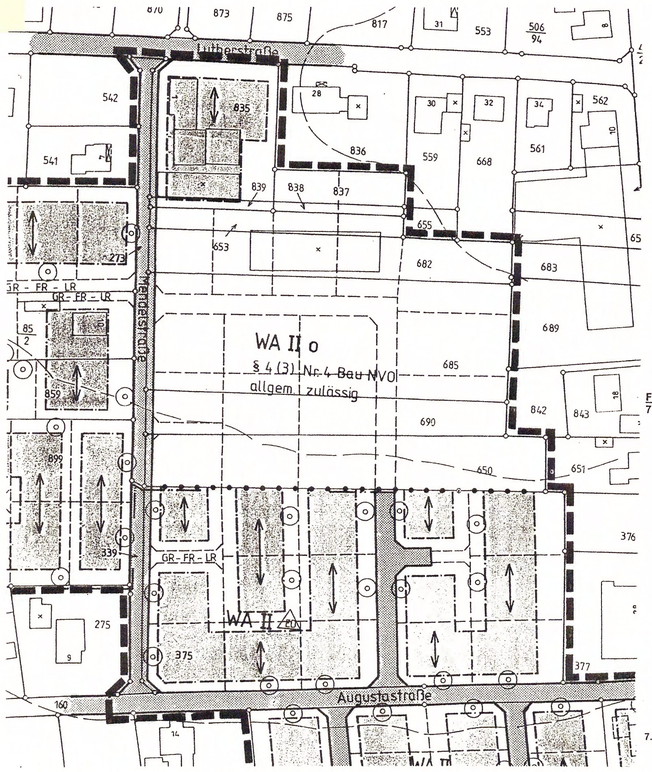
HN/WF 25-2/1+R



-Alte Darstellung-

- Neue Darstellung-

Fortsetzung der textlichen Festsetzungen

7.0 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis ①

Der Änderungsbereich südlich der Erschließungsstraße ist durch Betriebsgeräusche, die von den dort angrenzenden Betrieben ausgehen, vorbelastet. Die Lage der Grundstücke in einem vorbelasteten Gebiet führt zu einer Duldung höherer Lärmwerte, als dies in einem unbelasteten Gebiet der Fall ist. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der geplanten Wohnnutzung.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen (Wand-, Dach- und Fensteraufbau) tragen nur innerhalb des Gebäudes zur Lärmpegelminderung bei. Es wird ein Innenpegel von $L_i \leq 30$ dB(A) zugrunde gelegt. Der Außenwohnbereich der Grundstücke ist auf den lärmzugewandten Grundstücksflächen ungeschützt.

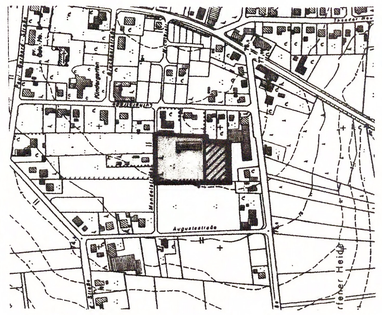
Hinweis ②

Für die betroffenen Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) erforderlich, um die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

7.1 **Passiver Schallschutz**

In dem gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden die Außenbauteile für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ >30 dB (Lärmpegelbereich II, DIN 4109) auszustatten. Es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) zu verwenden.

Ein entsprechender Schallschutznachweis ist erforderlich.



Übersichtsplan M. 1:5000

FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

LINIEN, FLÄCHEN UND PLANZEICHEN

- ~~Grenze des Geltungsbereiches~~
- ~~Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung~~
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche
- ~~Straßenverkehrsfläche~~
- WA allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- ~~anzupflanzende Bäume~~
- ~~zu erhaltende Sträucher~~
- zu erhaltende Anpflanzung - Hecke -
- Geltungsbereich
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes -passiver Lärmschutz- (s. textliche Festsetzungen Ziffer 7.0)

BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauO NRW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und Geschoßzahl bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen, insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), dürfen auch durch Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.2 Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Die Hauptfirstrichtung wird informatorisch durch das Planzeichen dargestellt. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

3.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße wird auf mind. 500 m² , bei Doppelhäusern auf mind. 2 x 250 m² festgelegt. Im Falle von öffentlich geförderten Familienheimen sind für die Grundstücksgröße die Vorgaben der Wohnungsbauförderungsrichtlinien NW zugrunde zu legen.

4.0 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude, bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Beim Miet- oder Eigentumswohnungsbau sind ausnahmsweise bis zu 4 Wohnungen zulässig, wenn das betreffende Baugrundstück direkter Anlieger an einer öffentlichen Straße ist.

5.0 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzung von je 1 hochstämmigen Laubbaum U = 16 cm auf den privaten Baugrundstücken, vorrangig entlang der Straßen i. S. der zeichnerischen Festsetzungen.

5.2 Es sind mindestens 15% der jeweiligen Grundstücksfläche mit landschaftsgebundenen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzte Heckenfläche ist darauf anzurechnen.

5.3 Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NW 1995) der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NW anzulegen und dauernd zu erhalten.

5.4 Die festgesetzten vorhandenen Anpflanzungen / Hecke und Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten.

5.5 Sind durch Umwelteinflüsse, schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume, Sträucher oder Hecke i. S. dieser Festsetzungen abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

Für jeden abgängigen oder abgestorbenen Baum ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen.

Hinweis zum Pflanzgebot

Der Grundstücksberechtigte hat in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen der Stadt Bünde einen Begrünungsplan zu erarbeiten, in dem die Pflanzenarten der Bäume und Standorte der festgesetzten Anpflanzungen auf den Grundstücken darzustellen sind.

6.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 i.V. m. Abs. 4 BauO NW)

6.1 Dachgestaltung

Dachform: Sattel- und Walmdach

Dachneigung: 30 - 48 °

Dachaufbauten: bis zu ½ der Trauflänge

Dacheindeckung: rot, braun, schwarz; glasiertes Material ist nicht zulässig

6.2 Gebäudehöhen und -maße

Giebelbreite: max. 12,00 m

Drempelhöhe: max. 1,25 m

Firsthöhe: max. 11,00 m über OK Verkehrsfläche bzw. OK vorh. Gelände / gewachsener Boden

Sockelhöhe: im Mittel 0,50 m über OK Verkehrsfläche bzw. OK vorh. Gelände / gewachsener Boden

6.3 Geschosse

Das zweite Vollgeschoß ist als geneigtes Dachgeschoß unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen.

6.4 Fassade

Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder vollständig verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt. Klinkerfassaden sind z.B. mit Rollschichten, Lisenen, Mauervorsprüngen etc. zu gliedern.

6.5 Einfriedigung

Höhe straßenseitig: max. 0,70 m,

zur Nachbargrenze: max. 1,00 m; ausgenommen sind Sichtschutzzäune auf den gemeinsam bebauten Grenzen bei Doppelhäusern, Länge max. 5,00 m.

HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- nicht eingemessenes, vorh. Gebäude (Abbruch)
- dB Schall-Isophone gemäß schalltechnischem Gutachten

~~Der Änderungsbereich ist südlich der Erschließungsstraße durch Betriebsgeräusche, die von den dort angrenzenden Betrieben ausgehen, vorbelastet.~~

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme lässt an der Nahtstelle benachbarter unterschiedlicher Nutzungen eine uneingeschränkte Anwendung allgemein geltender Standards i. S. des Immissionsschutzes nicht zu. Es führt nicht nur zu einer einseitigen Einschränkung der emittierenden Nutzung, sondern erfordert auch eine den Bestand respektierende Duldungspflicht derer, die in der Nähe von solchen "legalen" Belästigungsquellen bauen und wohnen.

Konkrete passive Schallschutzmaßnahmen sollen nicht festgesetzt werden. An die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist erforderlich. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen (Wand-, Dach- und Fensteraufbau) tragen nur innerhalb des Gebäudes zur Lärmpegelminderung bei. ~~Der Außenbereich der Grundstücke ist ungeschützt.~~

Nachrichtl. Angaben

Baumschutzsatzung der Stadt Bünde

ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNGEN VON:

NR.	RATSBESCHLUSS VOM: ÄNDERUNGSINHALT

STADT BÜNDE
1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2
« HÜFFENER HEIDE »
-Bereich südlich der Erschließungsstraße-

GEMARKUNG: HÜFFEN FLUR: 1

M. 1:1000

. AUSFERTIGUNG

Größe des Plangebietes: ~~0,526~~ 0,184 ha.

Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterflurkarte M. 1:1000
Stand: September 2001

Rechtsgrundlagen §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauO NW-, Baunutzungsverordnung -BauNVO-, Planzeichenverordnung -PlanzV- in den z. Zt. geltenden Fassungen	Die Kartengrundlage stimmt mit dem Katasternachweis vom überein. Herford, den	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den	Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt von der Stadt Bünde -Bereich Stadtplanung- Bünde, den 23.01.2003 Die Bürgermeisterin i.A. (Pichler)	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt. Bünde, den Die Bürgermeisterin	Von der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Bünde, den 13.06.2002 Die Bürgermeisterin i.A. gez.: Pichler (Pichler)	Der Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bünde vom 14.05.2002 aufgestellt. Bünde, den 13.06.2002 gez.: Kleine-Döpke-Güse (Kleine-Döpke-Güse) Bürgermeisterin	Der Beschluß des Rates der Stadt Bünde vom 14.05.2002 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom 12.06.2002 bis 25.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bünde, den 26.07.2002 Die Bürgermeisterin i.A gez.: Pichler (Pichler)	Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.01.2003 bis 28.02.2003 öffentlich ausgelegen. Ortsübliche Bekanntmachung vom 20.01.2003 bis 03.03.2003 Bünde, den 04.03.2003 Die Bürgermeisterin i.V. (Brockmeier)	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 86 BauO NW vom Rat der Stadt Bünde am 20.05.2003 als Satzung beschlossen worden. Bünde, den 16.06.2003 (Kleine-Döpke-Güse) Bürgermeisterin			Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluß ~~am~~ vom 30.05.03 bis 10.06.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bünde, den 16.06.03 Die Bürgermeisterin i.A. (Pichler)