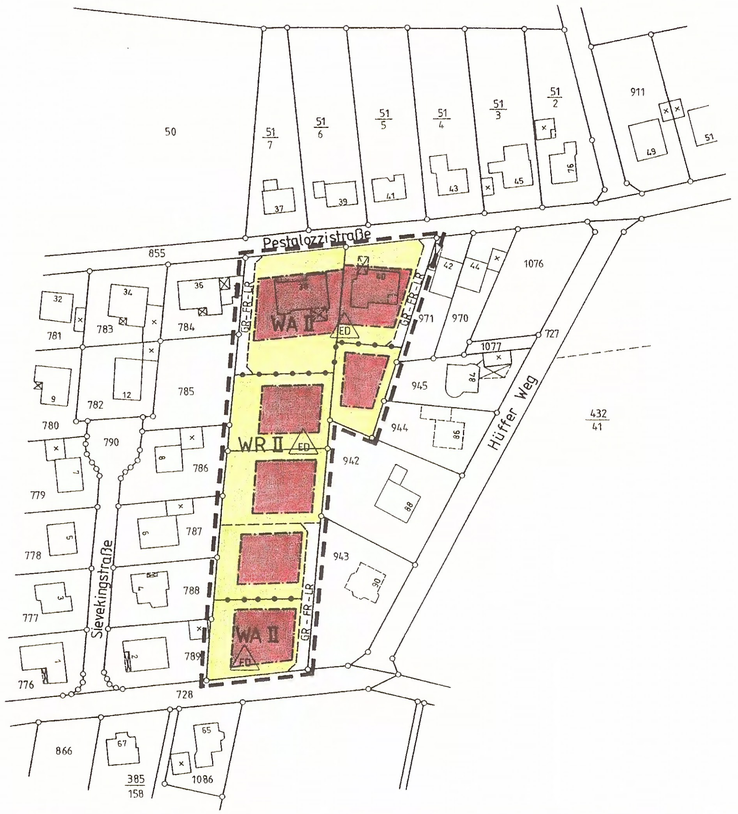


FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

LINIEN, FLÄCHEN UND PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- GR-FR-LR mit Geh,-Fahr-u. Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der betreffenden Anlieger u. Versorgungsunternehmen
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ED nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig

BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauO NRW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und Geschoßzahl bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.2 Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im Gebiet **WR II ED** auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

4.1 Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / private Zufahrten sind zugunsten der betreffenden Anlieger abzusichern.

4.3 Die Breite der Zufahrten ist abhängig von der Anzahl der angeschlossenen Baugrundstücke:
1 Baugrundstück, b = 3,0 m;
ab 2 Baugrundstücken, b = 4,0 m.

5.0 Pflanzgebot bei Neubebauung

5.1 Pflanzung von je 1 hochstämmigen Laubbaum U = 14-16 cm auf den privaten Baugrundstücken.

5.2 Es sind mindestens 15% der jeweiligen Grundstücksfläche -unter Berücksichtigung der für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen- mit landschaftsgebundenen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5.3 Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW 2000) genehmigter baulicher Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NW anzulegen und dauernd zu erhalten.

5.4 Sind durch Umwelteinflüsse, schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher i. S. dieser Festsetzungen 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 auf den Grundstücken darzustellen sind.

6.0 WR II ED 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 Traufläge
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 vorh. Gelände
Sockelhöhe:	im Mittel 0,50 m über OK vorh. Gelände

6.3 **Geschosse**
Das zweite Vollgeschoss ist als geneigtes Dachgeschoss unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen.

6.4 **Fassade**
Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.
Verblendungen mit glasiertem Material sind nicht zulässig.

6.5 **Einfriedung**
Höhe straßenseitig und zur Nachbargrenze: max. 1,00 m; ausnahmsweise sind Einfriedungen zur Nachbargrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Hinweis
Die Geländeoberfläche i. S. des § 9 Abs. 3 BauO NRW kann verändert werden. Sie soll die Höhenlage der Nachbargrundstücke nicht überschreiten. Der natürliche Geländeverlauf im Plangebiet ist in die Planung einzubeziehen und zu beachten.

7.0 Beseitigung von Niederschlagswasser
Festsetzungen gemäß § 51 a Abs. 2 LWG NRW)
Bei Neubebauung ist eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist, gedrosselt, in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss Qr zul. = 10 l/(s*ha) bezogen auf die maximal befestigte Grundstücksfläche (GRZ 0,6) vorzusehen.
Hinweis:
Die Art und Weise der Rückhaltung wird in der Entwässerungsgenehmigung verbindlich geregelt.

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Hauptgebäude
- × Nebengebäude
- 86 vorh.Gebäude,aber noch nicht eingemessen

Nachrichtl. Angaben

Baumschutzsatzung der Stadt Bünde

ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNGEN VON:

NR.	RATSBESCHLUSS VOM: ÄNDERUNGSZWECK

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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 - 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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am 25.10.2005 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Absatz 1 BauGB).

Ortsübliche Bekanntmachung in der Zeit vom 31.10.2005 bis 19.12.2005

Bünde, den 07.11.2005

(Kleine-Döpke-Güse)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt von der Stadt Bünde - Bereich Stadtplanung -.

Bünde, den 07.11.2005

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

(Pichler)

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

Die öffentliche Auslegung (§§ 3 und 4 i. V. m. § 13 BauGB.) des Entwurfes einschließlich der Begründung vom 29.09.2005 hat in der Zeit vom 15.11.2005 bis 16.12.2005 stattgefunden.

Ortsübliche Bekanntmachung vom 31.10.2005 bis 19.12.2005

Bünde, den 05.01.2006

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Pichler)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 03.04.2006 als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 Baugesetzbuch, § 86 Absatz 4 - BauO NRW -).

Bünde, den 24.04.2006

(Kleine-Döpke-Güse)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 03.04.2006 wurde in der Zeit vom 07.04.2006 bis 18.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).

Bünde, den 24.04.2006

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Pichler)

Stadt Bünde

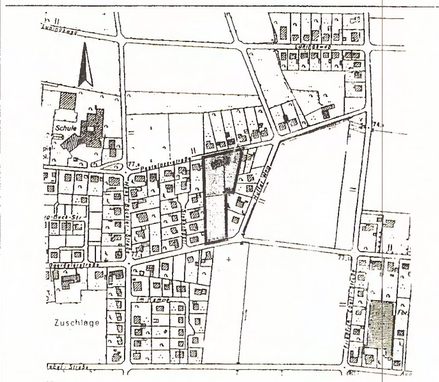
Vereinfachtes Verfahren
(§ 13 Absatz 1 Baugesetzbuch)

Bebauungsplan Nr. 8
"Pestalozzistraße"

Gemarkung Hüffen — **Flur 1**

M. 1 : 1000

Größe des Plangebietes: 0,5846 ha
Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterflurkarte
Stand: August 2005



Übersichtsplan M. 1:5000