



WA	I - II
ED	O
GRZ 0.4	WA 2 WO
FH Max H Max 11.00	SD WD FD PD

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ 0.4** Grundflächenzahl

**H MAX** Maximale Baukörperhöhe

**I - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

Baugrenze

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**P** Privat

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

**SD** Satteldach  
**WD** Walmdach  
**FD** Flachdach  
**PD** Pultdach

### Hinweise

Flurstücksnummer

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Baufeldfreimachung in einem abweichendem Zeitraum (Anfang März bis Ende August) ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung der Vegetationsbestände festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Fläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird.

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 878).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

### BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauO NRW

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den überbaubaren Flächen und Geschossflächenzahl bestimmt. Die in § 17(1) BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Gemäß § 22 (1) BauNVO gilt die offene Bauweise.
  - Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Die Hauptfirsrichtung bzw. Gebäudestellung ist so ausgerichtet, dass die Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Die Grundstücksgröße wird auf mind. 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern auf mind. 2 x 300 m<sup>2</sup> festgelegt.
- 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.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports sind mit den Einfahrten 5,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßengrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen.
- Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
  - Pflanzung von je 1 hochstämmigen Laubbaum auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
  - Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen. Auf der Fläche ist ein privater Grünstreifen mit heimischen Gehölzen oder eine Hecke anzulegen.
  - Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW) der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Sind durch Umwelteinflüsse, schädliche Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume i.S. dieser Festsetzungen abgängig oder abgestoßen, 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.
- Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Aufteilung der Flächen erfolgt in der Ausbauplanung gem. Erschließungsvertrag.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
  - Dachgestaltung**  
Dachform: Sattel-, Wal-, Pult- und Flachdach. Dachneigung bei geneigten 2. Vollgeschoss/Dachgeschoss = 30-48°. Dachneigung bei nicht geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden und Dach) = max. 30 Grad, Satteldächer 30-48°, Walmdächer 15-48°, Pultdächer 15-30°. Dachaufbauten: bis zu 1/2 der Traufhöhe, bei vollem 2. Geschoss sind keine Dachaufbauten zulässig. Dachendeckung: Dachpfannen in Rot-, Braun und hieraus gebildete Zwischentöne sowie in Anthrazit, hochglänzendes glasiertes Material ist nicht zulässig.
  - Gebäudehöhen**  
Gebäude/Firsthöhe: max. 11,00 m über OK Verkehrsfläche der Lessingstraße in der Mitte der Grundstücksfläche gemessen. Sockelhöhe: im Mittel 0,50 m über OK Verkehrsfläche (wie bei Firsthöhe). Giebelbreite: max. 12,00 m. Drempelhöhe: bei geneigtem 2. Vollgeschoss max. 1,25 m, bei einem nicht geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden und Dach) ist kein Drempel zulässig. Abweichungen sind bei einer Pultdachbebauung zulässig.
  - Geschosse**  
Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
  - Fassade**  
Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder vollständig verblendet werden. Glasiertes Material ist unzulässig.
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a (2) LWG NRW)**

Das Niederschlagswasser von privaten Baugrundstücken ist auf diesen zu versickern bzw. z.B. über Hausanlagen zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser darf gemäß der durch die Stadt Bünde / Bereich Planen und Bauen, Abt. Bauverwaltung, genehmigten Ausbauplanung (Erschließungsvertrag) in die bestehenden Entsorgungsanlagen abgeleitet werden.

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

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

Bünde, den .....

(Koch)  
Bürgermeister

#### Planverfasser

Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt von espKrüger, Königstraße 25-27, 32423 Minden.

Minden, den .....

Dipl. Ing. Holger Krüger  
Im Auftrage:

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom ..... über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Bünde, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom ..... bis .....

Bünde, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

### Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. (§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch). Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bünde, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am **12.07.2017** ..... als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 Baugesetzbuch, § 86 Absatz 4 - BauO NRW -).

Bünde, den **26. September 2017**

(Koch)  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom **12.07.2017** ..... wurde am **21.09.2017** ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).

Bünde, den **26. September 2017**....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage: *Jutts*

# STADT BÜNDE

## BEBAUUNGSPLAN GEMARKUNG DÜNNE NR. 11 "An der Lessingstrasse"

Lage des Plangebietes ○

Übersichtskarte o.M.

Stand: 01.06.2017

esp krüger  
entwicklungsplanung