



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Planzeichenvorordnung 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. 686, 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

Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
- 1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.2 **GE/E:** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente L_{EK} inklusive Zusatzkontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK,T} [dB(A)]	L _{EK,N} [dB(A)]
GE 1	55	40
GE 2	64	49

Es wird das im Plan und im Folgenden dargestellte Zusatzkontingent nach DIN 45691 vergeben.

Richtungssektor	L _{EK,ZUS} [dB(A)]
A	4
B	7
C	1
D	3
E	0
F	3
G	8

Der Bezugspunkt befindet sich bei den Koordinaten (Geodätisches Bezugssystem: UTM/Koordinaten ETRS89, GPS80)
 X = 32471106,3 und Y = 5784214,2

Die Winkel der Richtungssektoren (Nord = 0°) betragen:

- Sektor A: 27° - 85°
- Sektor B: 85° - 129°
- Sektor C: 129° - 250°
- Sektor D: 250° - 290°
- Sektor E: 290° - 320°
- Sektor F: 320° - 350°
- Sektor G: 350° - 27°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Für die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G liegende Immissionspunkte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Immissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK} + L_{EK,ZUS} ersetzt werden.

- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.4 Die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zulässig.
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO.
- 2.2 Im Bebauungsplangebiet wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO auf max. 12,0 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach die Oberkante der Attika. Bezugspunkt ist die OK Verkehrsfläche (§ 2 Abs. 4 BauONRW). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre etc. sind ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 20 m zulässig.

- 3.0 **Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)**
- 3.1 a = abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise, betriebstechnisch notwendige Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.0 **Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5.0 **Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Die öffentliche Grünfläche im Norden des Bebauungsplanes ist wie folgt auszubilden:
 a) Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein 5 m breiter Streifen als gehölzfreie Ruderalfläche auszubilden. Es ist eine Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil zu verwenden. Die Ruderalfläche wird 1-jährlich nach dem 15.06. gemäht.
 b) Im Anschluss an die Ruderalfläche werden auf einem Streifen von 9 m sechs Gehölzreihen in einem Abstand von je 1,5 m gesetzt. Die äußeren Gehölzreihen bestehen dabei aus Sträuchern der Pflanzliste mit wechselnden Pflanzabständen von 3 bis 6 m, die inneren Gehölzreihen bestehen aus Bäumen der Pflanzliste (siehe Umweltbericht) mit Pflanzabständen von 5 bis 10 m.
 c) Der südliche Randstreifen der Hecke mit einer Breite von 3 m ist ebenfalls als Ruderalfläche zu entwickeln (5.1.a).
- 6.0 **Beseitigung von Niederschlagswasser (Festsetzung gemäß § 44 LWG NRW)**
- 6.1 Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für die ortsnah Versickerung gem. § 44 Landeswassergesetz des auf den Dachflächen bzw. befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers durch Rigolen- bzw. Rohrsysteme in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Unabhängig davon, ob in ein Gewässer oder in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt auf 7,5 l / (s x ha) in das Gewässer bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise:
 Die Art und Weise der Rückhaltung wird in der Entwässerungsgenehmigung verbindlich geregelt.
 Gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) – Trennerlass vom 28.05.2005 – wird unter Umständen eine Regenwasserreinigung bestimmter, befestigter Flächen erforderlich.

- 7.0 **Ein- und Ausfahrten**
 Es sind entlang der „Neulandstraße“ keine Ein- bzw. Ausfahrten zulässig.
- 8.0 **Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Für den Bebauungsplan Nr. 123 „An der Neulandstraße / Lange Straße“ müssen landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Diese Kompensation erfolgt sowohl innerhalb des Bebauungsplangebietes (siehe Festsetzungen) als auch auf einer externen Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Als externe Ausgleichsfläche wird das nachfolgend bezeichnete Grundstück festgesetzt.

Gemarkung: Muckum
 Flur: 3
 Flurstück: 304

Auf dem genannten Flurstück werden durch die Stadt Bünde die Kompensationsmaßnahmen gemäß Planung / Bilanzierung des Büros Objekt und Landschaft (Wertpunkte insgesamt: 49.884) vom 26.01.2016 durchgeführt.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und das angegebene Ausgleichsgrundstück wird den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 123 „An der Neulandstraße / Lange Straße“ zugeordnet.

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden und die externen Kompensationsmaßnahmen finanziert die Stadt Bünde vor. Hinsichtlich der zu erstattenden Kosten wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bünde hat am 27. Mai 2014 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch).
 Bünde, den (Koch) Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom 27. Mai 2015 über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 21. Januar 2015 ortsüblich bekanntgemacht.
 Bünde, den Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt von der Stadt Bünde - Bereich Planen und Bauen -
 Bünde, den Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom 2. Februar 2015 bis 4. März 2015.
 Ortsübliche Bekanntmachung am 21. Januar 2015.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom 2. Februar 2015 bis 4. März 2015.

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:

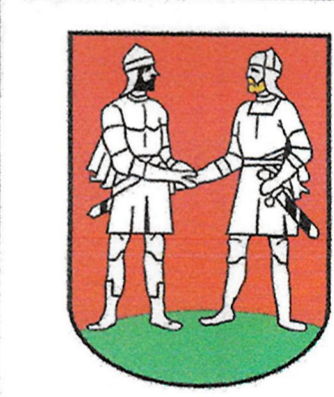
Öffentliche Auslegung
 Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt (§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch).
 Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 Bünde, den Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 13.12.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 Baugesetzbuch, § 86 Absatz 4 - BauO NRW -).
 Bünde, den 23. März 2017

(Koch)
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 13.12.2016 wurde am 11.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).
 Bünde, den 23. März 2017

(Müller)
 Bürgermeister

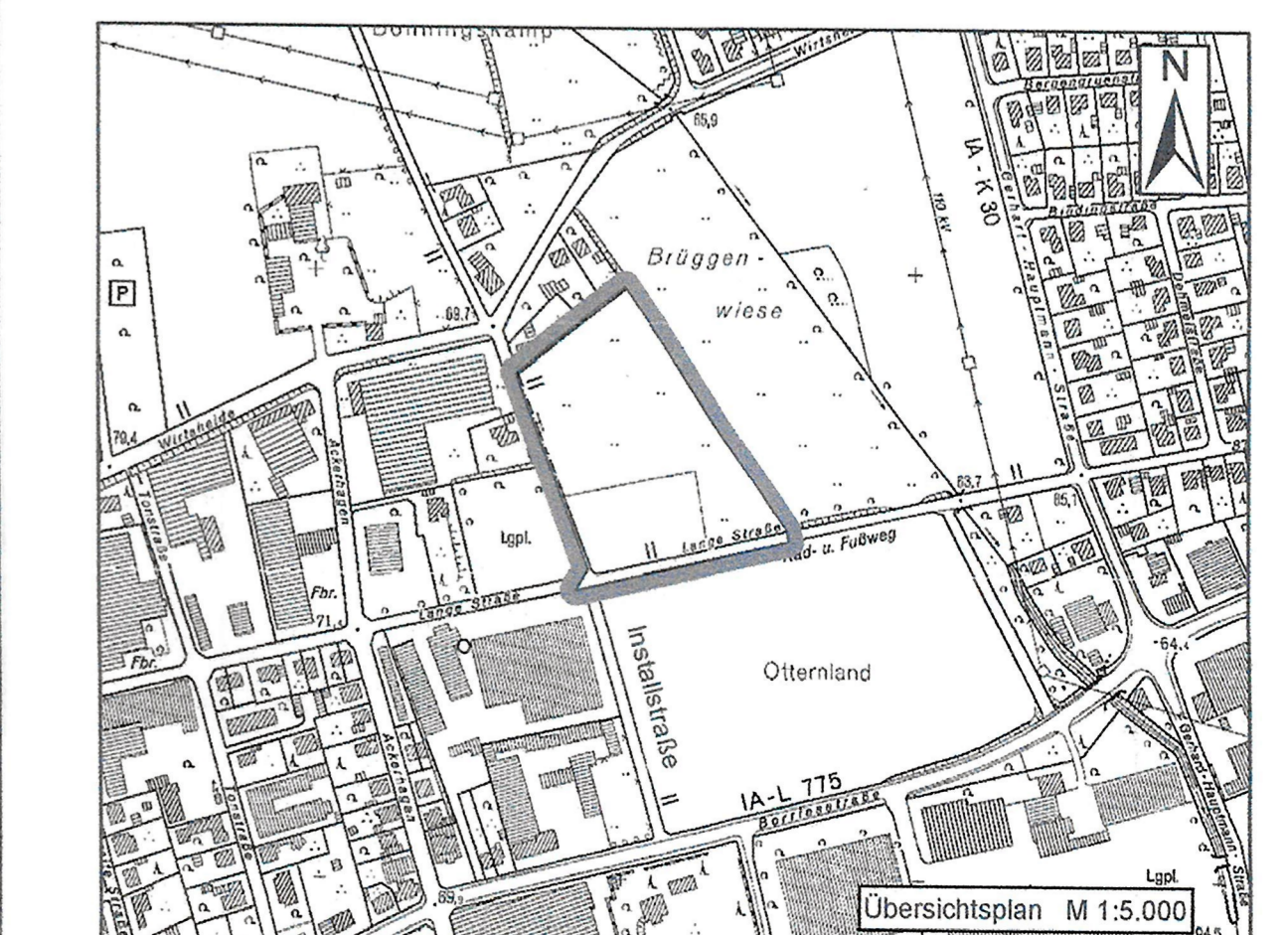


Stadt Bünde

**Bebauungsplan Nr. 123
 "An der Neulandstraße/ Lange Straße"**

Gemarkung Ennigloh Flur 3
 M 1 : 1.000

Größe des Plangebietes: 1,97 ha
 Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterfurkarte M 1:1.000
 Stand: Mai 2016



Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch

- Linien, Flächen und Planzeichen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 (BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 ■ Anzahl der Vollgeschosse - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 — Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 ■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
Ö Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
 ■ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 ■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
 15. Sonstige Planzeichen
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
 — Richtungssektoren
 L_{EK} Lärmemissionskontingent
 H_{max} Höhenbegrenzung der Gebäude
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschosflächenzahl

- Hinweise**
- Flurstücksgrenze
 - 5 Hauptgebäude
 - x Nebengebäude

Nachrichtliche Angaben

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
 Mit den Baumaßnahmen sollte außerhalb der Hauptbauzeit (1. März – 30. August) der Vogelbeginn werden. Soll mit den Baumaßnahmen in der Zeit vom 1. März – 30. August begonnen werden, so ist die Baufläche auf Brutplätze vor Baubeginn durch einen sachkundigen Gutachter zu überprüfen. Der Gutachter hat schriftlich zu attestieren, dass die Baufläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird. Gegebenenfalls ist eine Vergrößerung Brutplatzsuchender Vogelarten Anfang März z.B. durch die Installation von Flatterband möglich.

Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18. Oktober 1988 in der z. Zt. geltenden Fassung
 Landeswassergesetz NRW

- Änderungen**
- Änderungen nach der öffentlichen Auslegung auf Anregung von:
- 1) Kreis Herford
 - 2) private Eigentümer
- Ratsbeschluss vom: 13. Dezember 2016
- | Nr. | Änderung |
|-----|---|
| 1.) | der Gesetzesgrundlage (früher § 51a Landeswassergesetz (LWG) jetzt § 44 LWG |
| 2.) | der textlichen Festsetzung zur Regenwasser-rückhaltung auf 7,5 l / (s x ha) |