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);

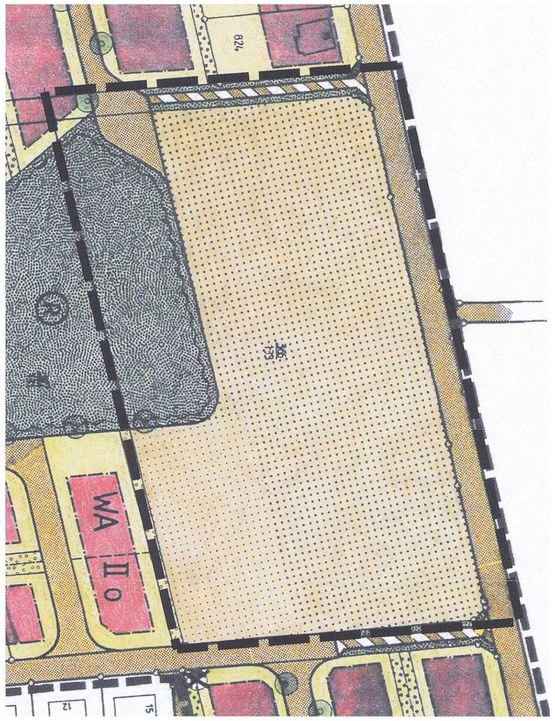
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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);

ALTE FESTSETZUNGEN



HINWEISE

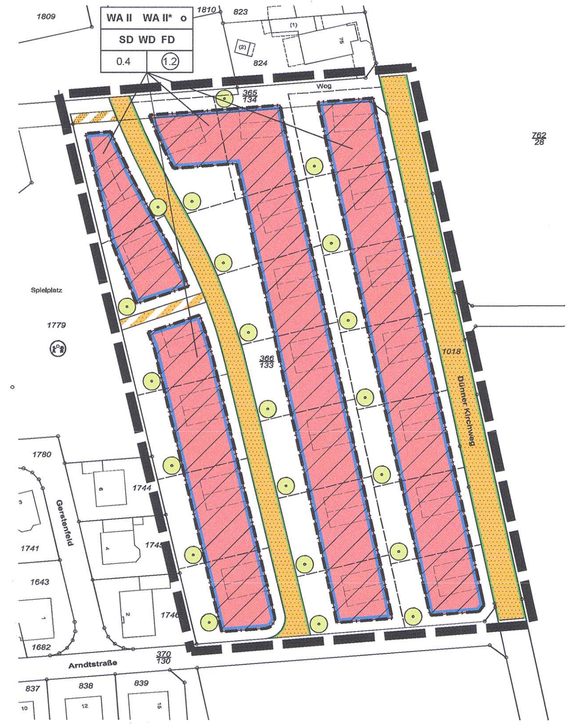
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude

ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGEN DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNGEN VON:

NR.	RATSBESCHLUSS VOM: ÄNDERUNGSZWECK

NEUE FESTSETZUNGEN



FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

LINIEN, FLÄCHEN UND PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0.4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- (1.2) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II II* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Rad- u. Fußweg
- anzupflanzende Bäume

BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauO NRW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 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 dürfen nicht überschritten werden.

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

2.1 Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Gemäß § 22 (1) BauNVO gilt die offene Bauweise.

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

Die Grundstücksgröße wird auf mind. 500 m², bei Doppelhäusern auf mind. 2 x 250 m² festgelegt. Ausnahmen sind bei verdichteten Wohnformen zulässig.

4 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.

5 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzung von je 1 hochstämmigen Laubbaum auf den privaten Baugrundstücken, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche.

Es sind mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit landschaftsgebundenen standortgerechten Bäumen und Sträuchern z.B.: Hainbuche, Feldahorn, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Faulbaum, Wildrose, Brombeere, Holunder, Schneeball, Weiden, Eicheln, Buchen, Linden und Vogelbeere zu bepflanzen.

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

5.3 Sind durch Umwelteinflüsse, schädliche Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher 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.

Hinweise: Der Grundstücksberechtige hat in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen der Stadt Bünde einen Begrünungsplan zu erarbeiten.

6 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 i.V. m. Abs. 4 BauO NRW)

6.1 Dachgestaltung

Dachform: Sattel-, Walm- und Flachdach

WA II - Dachneigung: 30 - 48°
WA II* - Dachneigung bis 40°
WA II - Dachaufbauten: bis zur Hälfte der Traufflänge
WA II* - Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten
- Dacheindeckung: rot, braun, schwarz; glasiertes Material ist nicht zulässig

6.2 Gebäudehöhen und -maße

- Giebelbreite: max. 12,00 m
- Firsthöhe: max. 11,00 m über OK Verkehrsfläche, gemäß der durch die Stadt Bünde / Bereich Planen und Bauen, Abt. Bauverwaltung genehmigten Ausbauplanung (Erschließungsvertrag) bzw. für in überbaubaren Grundstücksflächen westlich des "Dünner Kirchweges": Oberkante Verkehrsfläche "Dünner Kirchweg"

WA II - Drempelhöhe: max. 1,25 m
WA II* - Drempelhöhe: max. 0,50 m
- Sockelhöhe: im Mittel 0,50 m über OK Verkehrsfläche (wie bei Firsthöhe)
- Gebäudehöhe FD: min. 7,00 m über OK Verkehrsfläche (wie bei Firsthöhe)

6.3 Geschosse

WA II - Das zweite Vollgeschoss ist als geneigtes Dachgeschoss unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen.

WA II*- zwei Vollgeschosse ohne ausbaufähiges Dachgeschoss, unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen (bei Flachdach ohne Staffelgeschoss).

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, Linsen, Mauervorsprüngen etc. zu gliedern.

7 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a (2) LWG NRW)

Zur Entwässerung des auf privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind geeignete Anschlüsse an die öffentlichen Abwasseranlagen in den Verkehrsflächen gemäß der durch die Stadt Bünde / Bereich Planen und Bauen, Abt. Bauverwaltung genehmigten Ausbauplanung (Erschließungsvertrag) herzustellen.

HINWEISE

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 Vegetations- bestände festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Fläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am 11.11.2014 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 27 „An der Gerhart-Hauptmann-Straße" durchzuführen (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch).
Ortsüblich bekanntgemacht ~~vom~~ ..am..... ~~bis~~ 10.02.2016

Bünde, den ..21.. Juni 2016

(Koch)
Bürgermeister

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 05.11.2015 hat in der Zeit vom 22.02.2016 bis 31.03.2016 stattgefunden.
Ortsüblich bekanntgemacht am .10.02.2016

Bünde, den 21.06.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Müller)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 27 „An der Gerhart-Hauptmann-Straße" in seiner Sitzung am 11.05.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 Baugesetzbuch).

Bünde, den ..21.. Juni 2016

(Koch)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 11.05.2016 wurde ~~in der Zeit vom~~ ..am..... ~~bis~~ 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).

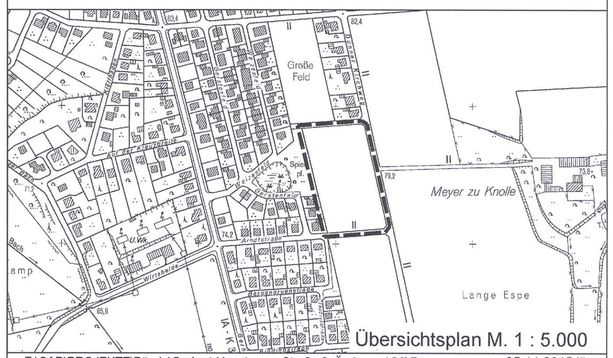
Bünde, den ..21.. Juni 2016

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
(Müller)

Stadt Bünde

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Gerhart-Hauptmann-Straße"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB
sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\CAD\PROJEKTE\Bünde\Gerhart-Hauptmann-Straße 3. Änderung\Off-Fass 05.11.2015Jü.

Größe des Plangebietes: 1,57 ha

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 05.11.2015 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de