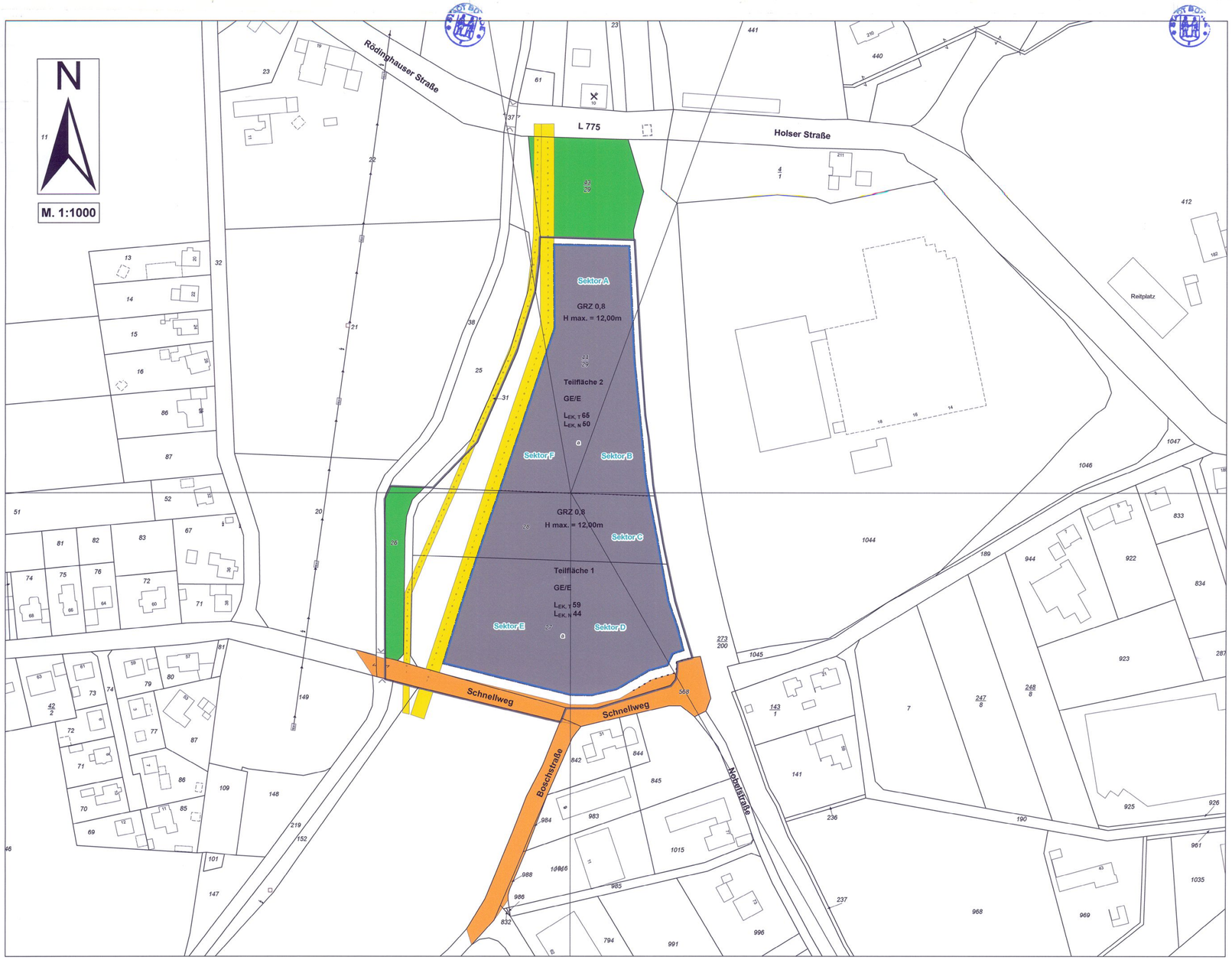


Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch

Linien, Flächen und Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 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)

Baulinie

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

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)

Bahnen

7. Flächen f. Versorgungsanlagen, f. die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen; Anlagen, Einricht. u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§5 (2) Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 u. (4), §9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Hauptversorungungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch, mit Schutzstreifen

HS Hochspannungsleitung 110KV

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 und (6) BauGB)

Grünflächen

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

Hinweise

Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

13 Hauptgebäude

Nebengebäude

Bodenschutz
Die Flächeninanspruchnahme auf ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961 zu melden und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

Landschaftsschutz
Die im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Nachrichtliche Angaben

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

Änderungen

Änderungen nach der Offenlegung auf Anregungen von

① LWL-Archäologie für Westfalen
Aufgrund der erhöhten topographischen Lage an einem Gewässer sind archäologische Fundplätze im geplanten Baugebiet anzunehmen. Um diese vermuteten Bodendenkmäler verifizieren und in ihrer Ausdehnung fassen zu können, sind vor einer Erschließung Prospektionsschnitte anzulegen.
Für diese Arbeit ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen.

② Löschwasserversorgung
Aus brandschutztechnischer Sicht muss zur Sicherung von wirksamen Löscharbeiten eine ausreichende Löschwasserversorgung vorgesehen werden bzw. vorhanden sein. Die hier erforderliche Löschwassermenge muss gemäß den Vorgaben aus der Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) entsprechen.
Weitere Details sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

③ Naturschutz
Das Grundstück Gemarkung Holsen, Flur 6, Flurstück 26 soll als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 festgesetzt werden (hier Vogelschutz-Gehölz)

Nr.	Ratsbeschluss vom:	03.09.2020
	Änderung	
①	Archäologie	
②	Löschwasserversorgung	
③	Gehölzbestand zum Vogelschutz	

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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 GE/E: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmimmissionskontingente 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} tags [dB(A)]	L_{EK} nachts [dB(A)]
TF 1	59	44
TF 2	65	50

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

Sektor	Anfang [°]	Ende [°]	$EK_{zus,T}$ [dB(A)]	$EK_{zus,N}$ [dB(A)]
A	350,0	20,0	3	3
B	20,0	90,0	5	5
C	90,0	150,0	4	4
D	150,0	180,0	0	0
E	180,0	270,0	6	6
F	270,0	350,0	0	0

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X:32468177,76 / Y:5783932,60
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,j}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Die Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch ein Einzelgutachten nachzuweisen.

1.3 Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Sie sind erst ab einem Abstand von 10 m entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zulässig. In Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn Fenster in Richtung der Schienenstrecke orientiert sind. Die Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster vorgesehen sind, die nicht in Richtung der Schienenstrecke orientiert 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 Abs. 1 BauNVO.

2.2 Im Bebauungsplangebiet wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) gemäß § 16 Abs. 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 Attika. Bezugspunkt ist die OK Verkehrsfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW).
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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB)

5.1 Mit den Baumaßnahmen sollte außerhalb der Hauptbrutzeit (1. März – 30. August) der Vögel begonnen werden. Soll mit 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 Vergrämung brutplatzsuchender Vogelarten Anfang März z.B. durch die Installation von Flatterband möglich.

5.2 Die Ausrichtung von Lichtemittenten muss ins Innere des Gewerbegebietes erfolgen.

6.0 Beseitigung von Niederschlagswasser (Festsetzung gemäß § 44 LWG NRW)

6.1 Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Für die ortsnahe 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 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 26.05.2005 – wird unter Umständen eine Regenwasserreinigung bestimmter, befestigter Flächen erforderlich.

7.0 Ein- und Ausfahrten
Ein- und Ausfahrten sind erst ab einem Abstand von 38 m zum Bahnübergang zulässig.

8.0 Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Für den Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schnellweg" müssen landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Diese Kompensation erfolgt sowohl auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie über das Ökokonto der Stadt Bünde. Als externe Ausgleichsfläche werden nachfolgend bezeichnete Grundstücke festgesetzt:
- Gemarkung Ennigloh, Flur 14, Flurstück 301 (6.175 m²)
- Gemarkung Holsen, Flur 16, Flurstück 51 (2.000 m²)
- Gemarkung Holsen, Flur 6, Flurstück 43/29 (3.313 m²)

Auf den genannten Flurstücken fand eine Aufwertung um jeweils 4 Biotopwertpunkte pro m² statt. Auf den aufgeführten externen Kompensationsflächen konnten somit 45.952 Biotopwertpunkte kompensiert werden. Die übrigen 10.015 Biotopwertpunkte werden vom Ökokonto der Stadt Bünde abgebucht. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Schnellweg" zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Bünde vorfinanziert. Hinsichtlich der zu erstattenden Kosten wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);
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 Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bünde, Bahnhofstraße 13 + 15, 32257 Bünde einsehbar.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bünde hat am beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch)
Bünde, den

(Koch)
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Bünde, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage

(Müller)

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

(Müller)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom bis
Ortsübliche Bekanntmachung am
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom bis
Bünde, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Müller)

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:

(Müller)

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

(Müller)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 03.03.2020 als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 Baugesetzbuch).
Bünde, den 29. Oktober 2020

(Koch)
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 11.11.2020 wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).
Bünde, den 06. Mai 2021

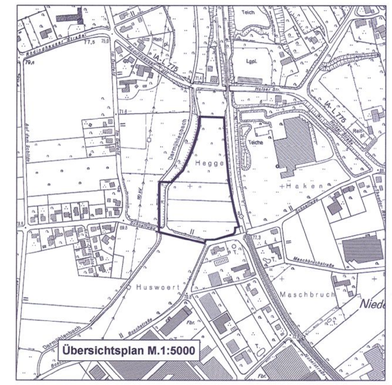
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Müller)

Stadt Bünde

Bebauungsplan Nr. 124

"Am Schnellweg"

Gemarkung Holsen Flur 6 **M. 1:1000**

Größe des Plangebietes: 3,04 ha
Kartengrundlage: Katasterflurkarte
Stand: Juli 2020