

**Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Bebauungsplan M 1:1000

**Linien, Flächen und Planzeichen**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)**

**II** Anzahl der Vollgeschosse - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

**Höhe** maximale Höhenbegrenzung der Gebäude

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**

**O** offene 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 vorhanden
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße

**9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**Begleitgrün**

**13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**Anpflanzen: Baum**

**15. sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sportanlagen

**Nachrichtliche Angaben**

Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18.10.1988 in der Zeit geltende Fassung.  
 Satzung der Stadt Bünde vom 16.4.2019 über die Herstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder  
 Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 28.08.2012

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und der Anzahl der Geschosse bestimmt. Es gelten die festgesetzten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

1.3 Die Gebäudehöhen, sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Hinweis**  
 Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke i.S. des § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 ergibt sich aus der Höhenlage der jeweiligen Grundstückssockelpunkte bezogen auf das aktuelle Höhenbezugsystem. Die Höhenlage der Eckpunkte wird definiert durch die Höhenlagen der vorhandenen Verkehrsfläche, die der vorhandenen Nachbargrundstücke sowie die der neu geplanten Verkehrsfläche gemäß Erschließungsvertrag.  
 Für darüber hinaus geplante Geländeerfüllungen werden gem. § 8 Abs. 3 BauO NRW 2018 keine Genehmigungen in Aussicht gestellt.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Plan gekennzeichnet. Die Errichtung baulicher Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Abstandsflächen ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

2.3 Die Hauptfrischrichtung bzw. die Gebäudestellung sollte so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Sonnenenergie wirtschaftlich ist.

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

3.1 Die Grundstücksgröße wird auf mind. 500 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern auf mind. 2 x 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3.2 Im Falle von öffentlich geförderten Einzelhäusern sind für die Grundstücksgröße die Vorgaben der Wohnungsbauförderungsrichtlinien NRW zugrunde zu legen.

**4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

**5. Verkehrsflächen**

5.1 Die Erschließung des Flurstückes 356 erfolgt über die gemeinsame Zuwegung vom Herzogweg. Auf dem Flurstück 356 wird eine Planstraße errichtet, welche als öffentliche Straße dient und min. 7 m breit ist. Die hinteren vier Grundstücke, werden über einen Privatweg von min. 4 m Breite erschlossen. Die Unterhaltung dieses Privatwegs wird zu gleichen Teilen unter den angrenzenden Grundstücken geteilt. Der Privatweg ist versickerungsfähig herzustellen. Das Flurstück 587 wird über einen Privatweg von mind. 4 m von der Lübbecke Straße erschlossen. Bei einer baulichen Änderung der Zufahrt oder Änderung der zu erschließenden Bebauung ist der Privatweg zur Lübbecke Straße in einem 45° Winkel auf 6 m zu verbreitern. Für die Verbreiterung der Zufahrt ist ein Antrag auf Sondernutzungs Erlaubnis gemäß § 18 des Straßen- und Wegegesetzes zu stellen.

5.2 Private Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück zu realisieren. Für die privaten Parkmöglichkeiten des Flurstückes 587 sind Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück zu realisieren.

**6. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NRW)**

**6.1 Dachgestaltung**  
**Dachform:** Sattel-, Waln- und Pultdächer  
**Farbe der Dacheindeckung:** rot; braun; schwarz; anthrazit  
 Grelle Farben und hochglanzendes Material sind nicht erlaubt.  
 Bei geneigtem 2. Vollgeschoss/Dachgeschoss 30°-48°, bei nicht geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden + Dach) max. 30°, Pultdächer 15°-30°  
**Dachneigung:**

**Fortsetzung der textlichen Festsetzungen**

**6.1 Dachgestaltung**  
 Dachaufbauten: bis zur Hälfte der Traufhöhe zugelassen  
 Geeignete Dächer sollen möglichst begrünt werden.

**6.2 Gebäudehöhen und Maße**  
**Gebäudehöhe:** Die maximale Gebäudehöhe bzw. bei geneigten Dächern die Firsthöhe wird auf 11 m festgesetzt. Maßgebliche Höhe ist die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW). Es sind zwei Vollgeschosse zulässig max. 12,00 m, bei Versatz kann die Giebelbreite ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden, bei geneigtem 2. Vollgeschoss max. 1,25 m, bei einem nicht geneigten 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden + Dach) ist kein Drempel zulässig, im Mittel 0,5 m über OK Verkehrsfläche gemäß genehmigter Ausbauplanung (Erschließungsvertrag).

**Geschosse:**  
**Giebelbreite:**  
**Drempelhöhe:**  
**Sockelhöhe:**

**6.3 Fassaden**  
 Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

**6.4 Einfriedung**  
 Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Privatwegen max. 1,00 m

**7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Lagebeschreibung:**  
 Das Plangebiet grenzt westlich an den Herzogweg und befindet sich hier im Einwirkungsbereich der anliegenden Sportanlage. Im Norden grenzt unmittelbar ein Kindergarten, welcher von der Lübbecke Straße erschlossen wird, an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befinden sich die anschließende Kirche der Gemeinde Spradow, sowie die Lübbecke Straße, von welcher Verkehrsgrünzüge ausgehen. Die Untersuchungen wurden gemäß 18. BImSchV durchgeführt und den Orientierungswerten der DIN 4109 zugrunde gelegt.

**7.1 WA 1**  
 Der Bereich WA 1 ist durch einen Sportplatz vorbelastet. Der Beurteilungspegel liegt hier mit 57 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Somit müssen für die Häuser im Bereich WA 1 passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen, wie eine geeignete Grundrissgestaltung als bauliche Maßnahme, bei welcher die schutzbedürftigen Räume (nach DIN 4109 Aufenthaltsräume: Wohnräume, Schlafräume, Arbeitsräume) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Sollten Fenster von zu schützenden Räumen an der Westfassade geplant sein, sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie bspw. verglaste Balkone/Loggien oder Wintergärten.

**7.2 WA 2**  
 Es sind keine Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

**7.3 WA 3**  
 Der Bereich WA 3 ist durch Verkehrsräusche der Lübbecke Straße vorbelastet. Der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich WA 3 liegt bei 66 dB(A) (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer 2019) und fällt somit in den Lärmpegelbereich IV. Dies ist im Falle der Neubebauung bei der Ausführung der relevanten Außenbauteile der betroffenen Fassaden (Osten, Norden, Süden) zu beachten. Das erforderliche Schalldämm-Maß liegt hier bei R<sub>W,geb</sub> = 36 dB. Bei einer Ausführung der Wohnhäuser in üblicher Bauweise, wie bspw. Massiv-Bauweise oder Holzrahmenbauweise mit einer Schallschutzverglasung der Fenster werden die erforderlichen Werte erzielt. Im Rahmen der Verfahren gem. §§ 63 - 66 BauO NRW sind für den Bereich WA 3 Bauteilnachweise vorzulegen.

**Hinweis**  
 Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Pfeifer, Ehringshausen, vom 7.11.2019 ist zu beachten.

**8. Pflanzgebot und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

8.1 Es ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein klein Kroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen. Für die Laubbaumpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einer Mindestpflanzqualität von 16-18 cm Stammumfang in 100 cm Höhe gemessen zu verwenden, für Obstbäume Hochstämme mit Umfängen von 7-8- cm.

Als Laubbaumarten sind Hochstämme aus folgender Liste anzupflanzen:  
 Feldahorn Acer campestre  
 Rot-Ahorn "Summerset" Acer rubrum "Summerset"  
 Purpur-Erle Alnus x spaethii  
 Blumen-Esche Fraxinus ornus  
 Eisenholzbaum Parrotia persica  
 Ulme "Lobel" Ulmus hollandica "Lobel"

Die Obstbaumarten sind frei wählbar.

Abweichungen von der Pflanzliste oder der Pflanzqualität sind mit der Verwaltung (Sachgebiet Grünflächen) abzustimmen.

8.2 Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 84 Abs. 1 BauO NRW) der genehmigten baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten.

8.3 Sind durch Umwelteinflüsse, schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume abgängig oder abgestorben, so ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu leisten.

**9. Beseitigung Niederschlagswasser (§ 44 LWG NRW)**

Bei Neubebauung ist eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicher zu stellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss Q<sub>z,zul</sub> = 10 l/(s\*ha) vorzusehen.

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

Auf der neuen öffentlichen Straße werden zwei multifunktionale Pflanzbeete vorgesehen, welche zur Entlastung des Regenwasserkanalisation beitragen. Der fortführende Privatweg, wie auch der des Grundstückes 587, ist versickerungsfähig herzustellen.

**10. Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Für das Flurstück 356 ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 14,588 Biotopwertpunkten, sowie für das Flurstück 587 von 1,328 Biotopwertpunkten zum Ausgleich des ökologischen Wertes. Zur Kompensation der Biotopwertpunkte der Flurstücke 356 und 587 liegen der Stadt Bünde ausreichend Biotopwertpunkte vor. Die Kompensationsmaßnahme wird vom Ökotoxiko der Stadt Bünde im Bereich "Strangbach" auf folgenden Grundstücken vorgesehen: Gemarkung Hunnebrock Flur 5, Flurstück 282, 27, 177, 178, 283 (tlw.), 44/1 (tlw.), 154 (tlw.), 45 (tlw.), 46/1 (tlw.), sowie Gemarkung Hunnebrock Flur 6, Flurstück 143 (tlw.), 84 mit einer Gesamtfläche von 26,261 m<sup>2</sup>. Die geplante Maßnahme ist eine naturnahe Gestaltung des Strangbaches mit Gewässerentwicklungsräumen, die Anpflanzung von Gebüsch und die Entwicklung einer Hochstaudenflur durch gelenkte Sukzession. Der Kompensation des Bebauungsplans Gemarkung Spradow Nr. 20 "Gebiet östlich des Herzogweges" wird eine Fläche von 4,775 m<sup>2</sup> mit einem Wert von 15,916 Biotopwertpunkten zugewiesen.

Diese externen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Bünde vorfinanziert. Hinsichtlich der zu ersetzenden Flächen wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 28.08.2012 für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

Für das Flurstück 587 werden die Kostenersatzungsbeträge gem. vorgenannter Satzung erforderlich, sobald es hier zu einer Neubebauung kommt.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bünde hat am ... beschlossen,  
 den Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 20  
 "Gebiet östlich des Herzogweges" aufzustellen (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch).

Bünde, den ...  
 (Koch)  
 Bürgermeister

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

Bünde, den ...  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage:

Der Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 20 "Gebiet östlich des Herzogweges" ist  
 entworfen und angefertigt von Planpluswerk GmbH & Co.KG, Zum Stellwerk 19-23, 32257  
 Bünde.

Bünde, den ...  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage:



**Änderungen**

Änderungen der Offenlegung auf Einwendung von:

Nr. Ratsbeschluss vom: **23.06.2020**  
 Änderungszweck:

1. **Auf Anregung von Kreis Herford:**  
 Der Beurteilungspegel liegt hier mit 57 dB (A) über dem Immissionsrichtwert von 55 dB (A)

2. **Auf Anregung von LWL - Archäologie für Westfalen:**  
 Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50 Fax : 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mind. 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**Hinweise**

- Flurstücksgrenze
- 1 vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Flurstücksgrenze

**Bodenschutz**  
 Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfüllung des Erdbaus, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände während der Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu kontaktieren, sowie ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde.  
 Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den freigestellten Bodenschutz zu beachten und ggf. die entsprechende Behörde zu verständigen.

**Denkmalschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Im freigestellten Verfahren nach §63 BauO NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechende Behörde zu informieren.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, Fax 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**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 - PlanV) 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.

**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:

**Beteiligung der Behörden**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern 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.

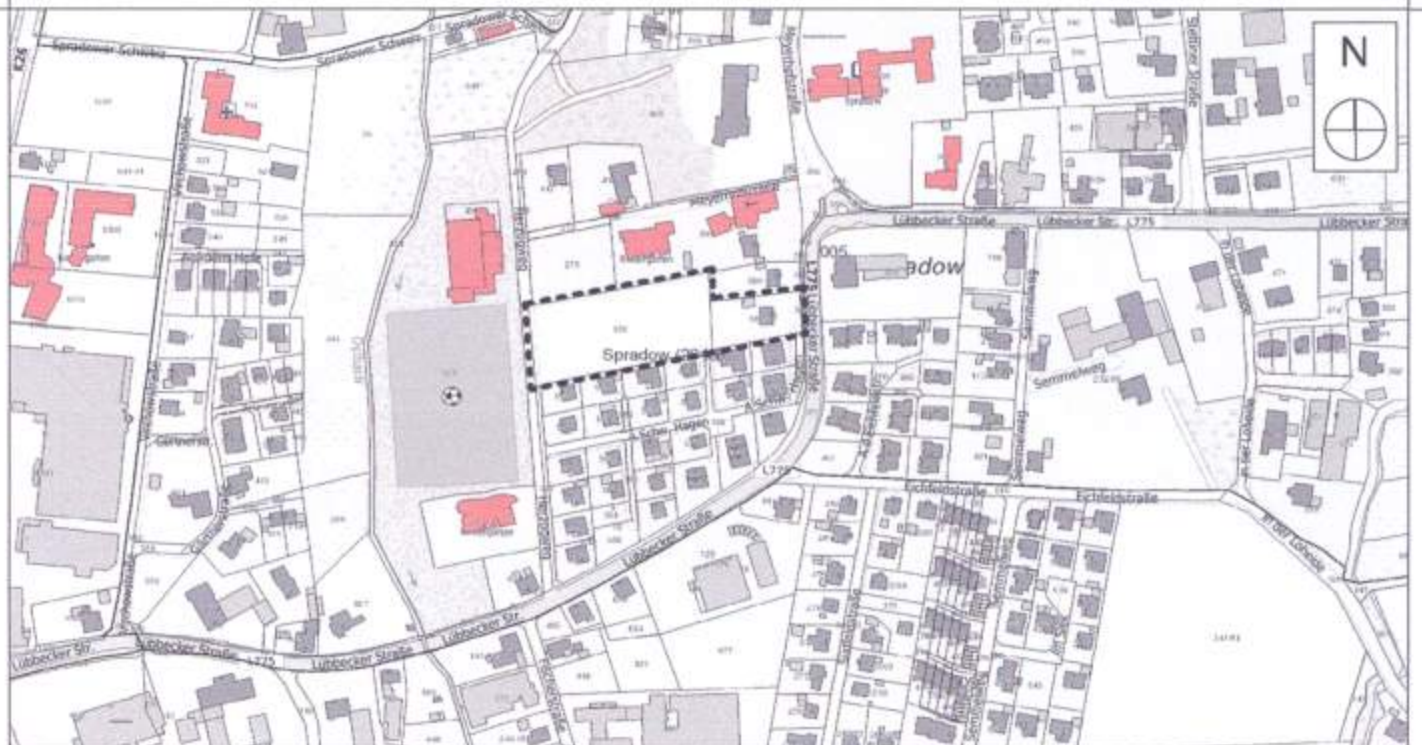
Bünde, den ...  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage:

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bünde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am **23.06.2020** als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 Baugesetzbuch).

Bünde, den **20. Oktober 2020**  
 (Koch)  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom **23.06.2020** wurde am **08.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht (§10 Absatz 3 Baugesetzbuch).

Bünde, den **20. Oktober 2020**  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage:  
 (Müller)  
 Müller



Stadt Bünde

**Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 20 "Gebiet östlich des Herzogweges"**

Gemarkung Spradow Flur 5, Flurstück 356 und 587  
 M 1:1000

Größe des Plangebietes:  
 0,82 ha

Stand: 14. April 2020



Dipl.-Ing. Architekt Martin Kremer | Zum Stellwerk 19-23 | 32257 Bünde  
 Tel. 05223-653199 | email: info@planpluswerk.de | www.planpluswerk.de