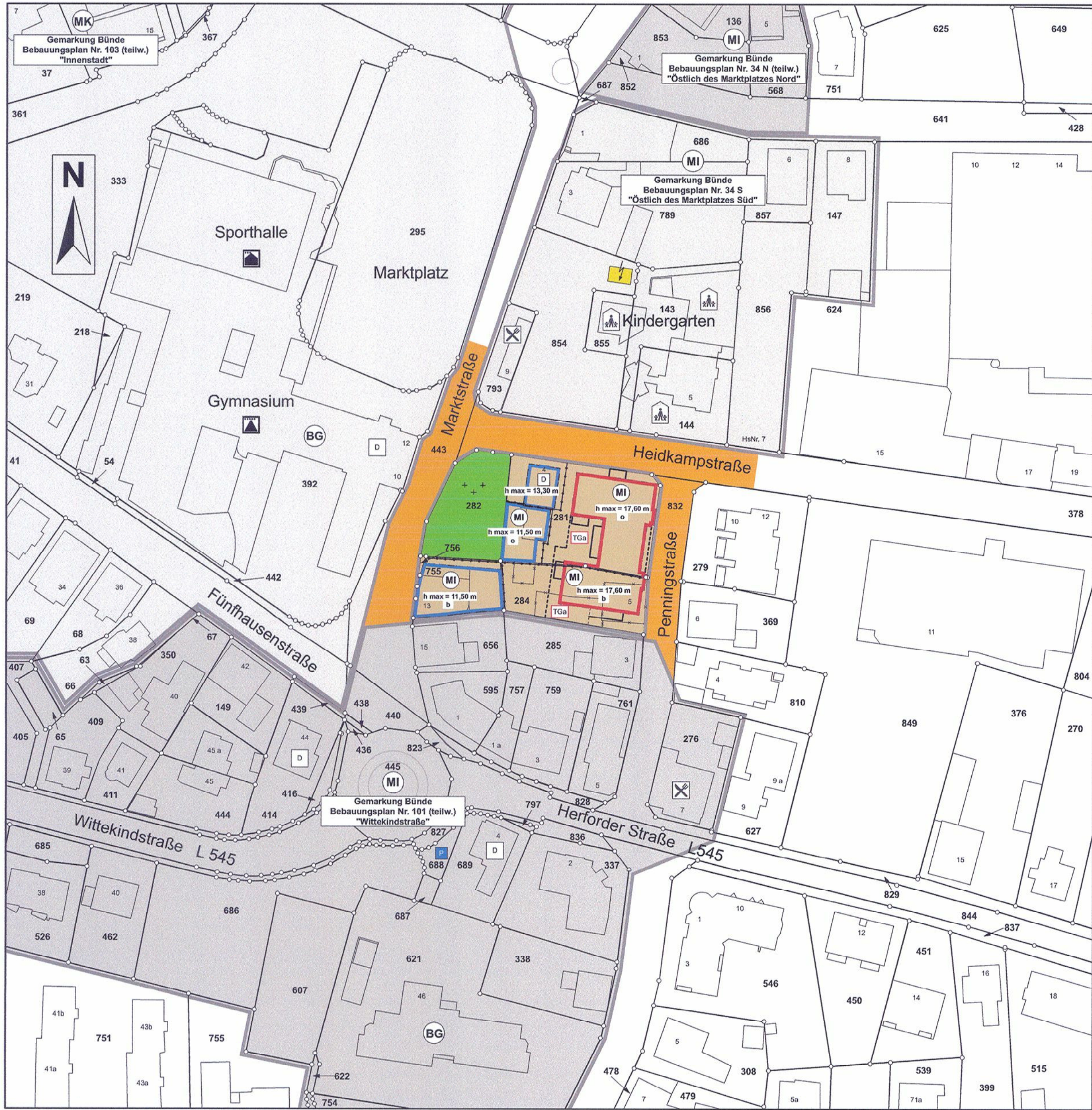




Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch

Linien, Flächen und Planzeichen

Hinweise

Änderungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- MI 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 Bau NVO)
- 3.4 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 Bau NVO)
- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 Bau NVO)
- o offene Bauweise
b besondere Bauweise
- 3.1 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 Bau NVO)
- 3.3 abweichende/besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 Bau NVO), siehe auch textliche Festsetzungen und nachrichtliche Angaben
- h max. Höhenbegrenzung der Gebäude
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentl. Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b, Nr. 4 u. Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 14.3 Grünfläche, Friedhof
14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- 14.3 Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 u. § 9 Abs. 6 BauGB)
15. sonstige Planzeichen
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 22 BauNVO), hier Tiefgarage
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. Bsp. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. Bsp. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Angaben

- A. Piktogramme
- B. Sonstiges
- Sporthalle, 3 Einheiten
- Rückbau/Abbruch
- Gymnasium
- Flurstücksgrenze
- Kindergarten
- 5 Hauptgebäude
- Gastronomie
- X Nebengebäude
- D Baudenkmal
- Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18. Oktober 1988 in der z. Zt. geltenden Fassung
- Abstandsflächenatzung der Stadt Bünde vom 24.06.1992 in der z. Zt. geltenden Fassung, siehe b = besondere Bauweise

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV.NRW. S. 90), in der zur Zeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. S. 411)

Textliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 BauNVO und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und der Gebäudehöhe bestimmt. Es gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die GRZ und GFZ darf gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf den Grundstücken Gemarkung Bünde, Flur 4, Flurstücke 281 und 284 ausnahmsweise überschritten werden.
- Die GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

- 1.3 Die Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und beziehen sich jeweils auf OK vorhandener Straßen. Die Höhe der nördlichen Fassade des Bestandsdenkmals "Heidkampstraße 4" darf durch untergeordnete Bauteile wie die vorhandene Giebelverzierung überschritten werden.

2.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird für Teile des Plangebietes die Bauweise wie folgt festgesetzt:
- b besondere Bauweise: es gelten die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Absatz 1 Nr. 6 BauO NRW (Abstandsflächensatzung, s. auch "Nachrichtliche Angaben").
- 2.2 Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO wird für die anderen Teile des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt:
- o offene Bauweise
- 2.3 Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Gemäß § 23 Absatz 2 BauGB dürfen die Baulinien durch Balkon-/Altan-Anlagen überschritten werden.
- 2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Absatz 5 BauNVO) können Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW) zulässig sind, errichtet werden. Tiefgaragen sind, soweit die vollständig überdeckt sind, auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken wird auf § 9 Absatz 1 BauO NRW verwiesen

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

- 3.1 **Dachgestaltung**
Sattel- und Walmdach: Dachneigung 10 - 48 Grad.
Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.
Als Ausnahmen zulässig Pult- und Flachdach: Dachaufbauten sind nicht zulässig (ausgenommen sind Anlagen der Haustechnik).
Zulässig sind Dachplannen in den Farben rot, braun, dunkelgrau (anthrazit), schwarz.
Hochglänzendes Material wird ausgeschlossen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind konstruktiv z. Bsp. mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche einzubinden.

- 3.2 **Fassade**
Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material sind ausgeschlossen.

4.0 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist durch verschiedene öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen, das Bunder Wochenmarktgeschehen und sonstige Aktivitäten sowie durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. In Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung - zumal wenn sie bereits vorhanden ist, sondern auch zu einer den Bestand respektierenden Duldungspflicht durch die Bebauung und deren Nutzer. An die Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dach) sind dementsprechend höhere Anforderungen zu stellen. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes der Außenbauteile ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde mit einzureichen. Der Nachweis muss von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Schallschutzes aufgestellt werden oder geprüft sein.

Abweichungen von den vorgenannten Vorschriften regeln sich nach § 89 Abs. 5 i. V. m. § 69 BauO NRW 2018. Sie können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Festsetzung nicht gefährdet ist.

5.0 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 44 Abs. 2 LWG NRW)

- 5.1 Bei Neubebauung ist eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluß $Q_{r\text{zul}} = 10 \text{ l/(s} \cdot \text{h)}$ bezogen auf die maximal befestigte Grundstücksfläche (GRZ) vorzusehen.

Hinweis

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am 9. April 2019 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Absatz 1 BauGB).

Bünde, den 20. Oktober 2020

Der Bürgermeister

(Koch)

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom 09.04.2019 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Bünde, den 20. Oktober 2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Müller)

Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt vom Architekturbüro Hartmann & Kollegen, Winkelstraße 27, D - 32 257 Bünde.

Bünde, den 20. Oktober 2020

Architekturbüro

Hartmann & Kollegen

Im Auftrag:

(Müller)

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde durchgeführt vom 13.12.2019 bis 24.04.2020.

Bünde, den 20. Oktober 2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Müller)

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung vom in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.04.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Bünde, den 20. Oktober 2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Müller)

Satzungsbeschluss

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

Bünde, den 20. Oktober 2020

Der Bürgermeister

(Koch)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 23.06.20 wurde am 28.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Absatz 3 BauGB).

Bünde, den 06. Mai 2021

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Müller)



Stadt Bünde

Bebauungsplan der Innenentwicklung
§ 13 a Baugesetzbuch

Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 44
"Gebiet zwischen
Penning-, Heidkamp- und Marktstraße"

Gemarkung Bünde Flur 4
M 1 : 1000

Größe des Plangebietes 0,31 ha
Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterflurkarte M 1 : 1000
Stand Mai 2019

