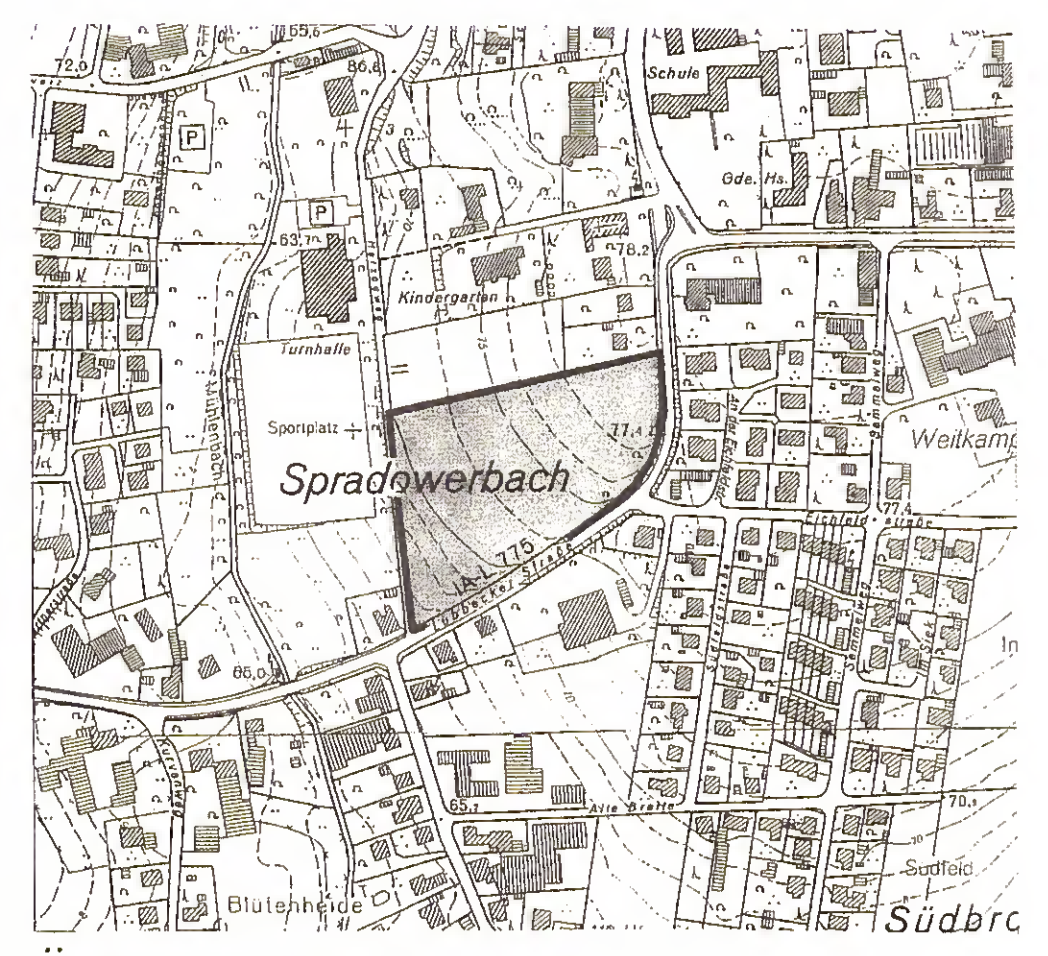




Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- 6.2 Gebäudehöhen und -maße
Gebäudehöhe: max. 12,00 m
bei geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden + Dach) ist kein Dampfel zulässig.
Abweichungen sind bei Pultdachbebauung zulässig.
Gebäudehöhe: max. 11,00 m über OK Verkehrsstäche (Straße/GR, FR, LR)
gemäß genehmigter Ausbauplanung (Erschließungsvertrag)
Sockelhöhe: im Mittel max. 0,50 m über OK Verkehrsstäche (Straße/GR, FR, LR) gemäß genehmigter Ausbauplanung (Erschließungsvertrag)
- 6.3 Geschosse
SD: Das zweite Vollgeschoss ist als geneigtes Dachgeschoss unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen.
PD: Zulässig als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen.
WD: Zulässig als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse (Dachneigung bis 30°) ohne ausbaufähiges Dachgeschoss. Dachaufbauten sind unzulässig.
Bei eingeschossiger Bauweise gelten die unter 8.1 und 8.2 genannten Festsetzungen.
- 8.4 Fassade
Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit hochglänzenden oder glasierten Materialien sind untersagt.
- 8.5 Einfriedigung
Höhe strandseitig: max. 0,70 m
zur Nachbargrenze: max. 1,00 m, ausgenommen sind Sichtschutzzäune/-wände bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf den gemeinsam bebauten Grenzen (H = 2,00 m, L = 5,00 m)
Die Böschung an der Lübbeker Straße ist von Einfriedigungen freizuhalten.

Gem. Spradow
Flur 9

FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB		BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauONRW		HINWEISE		ÄNDERUNGEN		STADT BÜNDE BEBAUUNGSPLAN NR. 18 »HERZOGWEG/ LÜBBECKER STR.« GEMARKUNG: SPRADOW FLUR: 5 M. 1:1000 AUSFERTIGUNG Größe des Plangebietes: 1,8758 ha. Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterflurkarte M. 1:1000 Stand: August 2004													
LINIEN, FLÄCHEN UND PLANZEICHEN		TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																			
Grenze des Geltungsbereiches Straßenbegrenzungslinie Baugrenze nicht überbaubare Fläche überbaubare Fläche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad-/Fußweg) private Grünfläche WA allgemeines Wohngebiet II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze O offene Bauweise zu erhaltender Gehölzbestand anzupflanzende Bäume GR-FR-LR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der betreffenden Anlieger		1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und Geschoszhöhe bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden. 2.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. 3.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) Die Grundstücksgröße wird auf mind. 500 m², bei Doppelhäusern auf mind. 2 x 250 m² festgesetzt. 3.2 Im Falle von öffentlich geförderten Einzelhäusern sind für die Grundstücksgröße die Vorgaben der Wohnungsaufbauordnungsrichtlinien NW zugrunde zu legen. 4.0 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte/ Hausgruppenneinheit festgesetzt. Beim Neubau von Miet- oder Eigentumswohnungen sowie Hausgruppen sind ausnahmsweise bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude/Hausgruppe zulässig. Ausnahmsweise sind je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (private Zufahrten) sind zugunsten der betreffenden Anlieger, Versorgungsunternehmen und zugunsten der Stadt Bünde abzusichern. Die Breite der Zufahrten ist abhängig von der Anzahl der angeschlossenen Baugrundstücke: 1 Baugrundstück, b = 3,0 m; 2-5 Baugrundstücke, b = 4,0 m Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Hinweis: Das Plangebiet ist im Bereich der Landesstraße L 775 „Lübbeker Straße“ durch Verkehrslärm und im Bereich des „Herzogweges“ durch Sportplatzlärm verbelastet. Die Lage der Grundstücke in einem verbelasteten Gebiet führt zu einer Duldung höherer Lärmwerte, als dies in einem unbelasteten Gebiet der Fall ist. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der geplanten Wohnnutzung. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Wand-, Dach- und Fensteraufbau und De- und Entlüftungseinrichtungen in den Schlafräumen) tragen nur innerhalb des Gebäudes zur Lärmpegelminderung bei. Es wird ein Innenpegel von L₅₀ ≤ 30 dB(A)/nachts zugrunde gelegt. Der Außenwehrraum der lärmbelasteten Grundstücke ist auf den lärmzugewandten Grundstücksflächen ungeschützt.		6.1 Passiver Schallschutz Für die Festlegung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile wird der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_w wies für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind der DIN 4109 zu entnehmen. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist erforderlich. Pflanzgebot und -erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Pflanzung von je 1 hochstämmigen Laubbaum U = 14-16 cm auf den privaten Baugrundstücken. Eine Überbauung der privaten Grünfläche durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Es sind mindestens 15% der jeweiligen Grundstücksfläche (Anrechnung der privaten Grünfläche, s. Pkt. 7.2) unter Berücksichtigung der für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen- mit landschaftsgebundenen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW 2000) genehmigter baulicher Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu erhalten. Die festgesetzte zu erhaltende Gehölzpflanzung an der Lübbeker Straße ist dauernd zu unterhalten. Sind durch Umwelteinflüsse, schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher i. S. dieser Festsetzungen abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Hinweis: Der Grundstücksberechtigte hat in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen der Stadt Bünde einen Begrünungsplan zu erarbeiten, in dem die festgesetzten Anpflanzungen auf den Grundstücken darzustellen sind. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NW) 8.0 Dachgestaltung 8.1 Dachform: Dachneigung: Sattel (SD), Waln (WD) und Pultdach (PD) bei geneigtem 2. Vollgeschoss/Dachgeschoss 30° - 48°, bei nicht geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden) +Dach max. 30°, PD 15° - 30° bis zu 2/3 der Traufhöhe Dachfarbe: rot, braun, schwarz; hochglänzendes oder glasiertes Material ist nicht zulässig		Flurstücksgrenze geplante Flurstücksgrenze Flurgrenze Hauptgebäude Nebengebäude vorhandenes Gebäude, aber noch nicht eingemessen vorhandene Böschung Höhenlinie, entnommen aus der Deutschen Grundkarte M.1:5000 Höhenpunkt		ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNGEN VON: <table><tr><th>NR.</th><th>RATSBESCHLUSS VOM:</th><th>ÄNDERUNGSWECK</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>		NR.	RATSBESCHLUSS VOM:	ÄNDERUNGSWECK				NACHRICHTL. ANGABEN		Baumschutzsatzung der Stadt Bünde			
NR.	RATSBESCHLUSS VOM:	ÄNDERUNGSWECK																			
Rechtsgrundlagen §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauO NW-, Baunutzungsverordnung -BauNVO-, Planzeichenverordnung -PlanZV- in den z. Zt. geltenden Fassungen		Die Kartengrundlage stimmt mit dem Katasternachweis vom überein. Herford, den		Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den		Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt von der Stadt Bünde -Bereich Stadtplanung- Bünde, den 22.12.2004 Die Bürgermeisterin		Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt. Bünde, den Die Bürgermeisterin		Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Unterrichtung vom 02.08.04 und Anhörung vom 02.08.04 bis 02.09.04 Ortsübliche Bekanntmachung vom 30.07.04 bis zum 03.09.04 Bünde, den 22.12.2004 Die Bürgermeisterin (Kleine-Dopke-Guse) Bürgermeisterin		Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bünde vom 21.12.04 aufgestellt. Bünde, den 22.12.2004 Die Bürgermeisterin (Kleine-Dopke-Guse) Bürgermeisterin		Der Beschluß des Rates der Stadt Bünde vom 21.12.04 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom 29.12.04 bis 08.02.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bünde, den 18.02.2005 Die Bürgermeisterin (Pichler)		Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.01.05 bis 07.02.05 öffentlich ausgelegen. Ortsübliche Bekanntmachung vom 29.12.04 bis 08.02.05 Bünde, den 18.02.2005 Die Bürgermeisterin (Pichler)		Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 86 BauO NW vom Rat der Stadt Bünde am 06.04.05 als Satzung beschlossen worden. Bünde, den 11.10.2005 Die Bürgermeisterin (Kleine-Dopke-Guse) Bürgermeisterin		Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluß vom 28.09.05 bis 10.10.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bünde, den 11.10.2005 Die Bürgermeisterin (Pichler)	