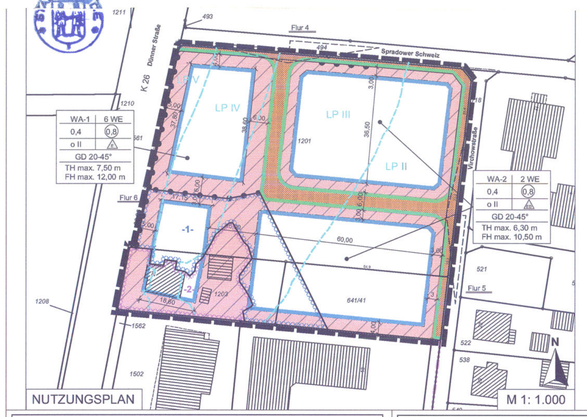


NUTZUNGSPLAN M 1: 1.000

GESTALTUNGSPLAN M 1: 1.000

Linien, Flächen und Planzeichen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 - 11 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4
(0,8)	maximale Geschossflächenzahl (GFZ), hier 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II
2 WE	Max. Anzahl Wohneinheiten, z.B. 2 WE
THmax	maximale Traufhöhe
FHmax	maximale Firsthöhe
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GD 20-45°	Geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45° zulässig

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubarer Bereich

4. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

LP V / LP IV / LP III — Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche II – V, siehe textliche Festsetzung 6.1

6. Sonstige Planzeichen

-1- Kennzeichnung -1- der durch mögliche Lärmeinwirkungen der angrenzenden Feuer- und Rettungswache belasteten Flächen (§ 9 (5) BauGB), siehe textliche Festsetzung 8.1

-2- Kennzeichnung -2- der durch mögliche Lärmeinwirkungen der angrenzenden Feuer- und Rettungswache belasteten Flächen (§ 9 (5) BauGB), siehe textliche Festsetzung 8.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 06) geändert worden ist;

das Gesetz über **Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist;

§ 89 der **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die **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 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Kataseramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenze

1201 — Flurstücksnummer, z. B. 1201

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

6,00 — Bemaßung mit Angabe in m, z. B. 6,00 Meter

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Nicht ausnahmsweise zulässig sind:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Zulässige Grundflächenzahl - GRZ, hier maximal 0,4

1.3 Zulässige Geschossflächenzahl - GFZ, hier maximal 0,8

1.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse

1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Hauptgebäuden im WA-1 beträgt 7,5 m und im WA-2 6,3 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Hauptgebäuden im WA-1 beträgt 12,0 m und im WA-2 10,5 m.

1.5.1 Obere Höhen-Bezugspunkte:
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt).
- Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Pultdächern.

1.5.2 Unterer Höhenbezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Ober-kante der nächstliegenden, fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) heranzuziehen. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Straßenverlauf im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

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

2.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind in ihren Abmessungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit sie nach § 15 (1) BauNVO unbedenklich sind, im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (5) BauNVO zugelassen werden.

3. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetations- beständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

5. **Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen bestimmten Bauvorhaben bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

5.1 Solarnutzungen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 50 vom Hundert aller Dachflächen von Gebäuden, Stellplätzen, Garagen und Carportanlagen gemäß § 12 BauNVO sowie an Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO eines Baugrundstücks zu installieren („Solarmindestfläche" als PV-Module und/oder solarthermische Anlagen). Die Gesamterrichtungsfläche kann auf den Dächern des Baugrundstücks beliebig verteilt werden. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen entsprechende Anlagen installiert sind, angerechnet werden. Auf Dächern ist die Kombination von Begrünung und aufgeständerten Solaranlagen zulässig bzw. ausdrücklich erwünscht.
Solaranlagen auf geneigten Dächern sind in der Ebene und Neigung der jeweiligen Dachfläche zulässig. Sofern bei Flachdächern Solaranlagen aufgrund ihrer Neigung in der Höhe bis maximal 30 cm über die Oberkante der Dachhaut herausragen ist ein Mindestabstand von den seitlichen Gebäudekanten von 1,0 m zum inneren Bereich einzuhalten. Bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m ist dieser Abstand zu dem Gebäudekanten auf 2,0 m zu erhöhen.

6. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

6.1 Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umweltauswirkungen
Innerhalb der für Vorkehrungen mit den Lärmpegelbereichen II-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung der DIN 4109 (DIN 4109-1, Gleichung 6, Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:
L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2
$K_{Raumart}$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, u. ä.
35 dB für Büroräume, u. ä.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung der Gleichung ist in folgender Tabelle festgelegt:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Quelle: DIN 4109-2, Tabelle 7 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Entsprechend der DIN 18005-1, Abschnitt 5.6 sind Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzusehen. Die DIN führt hierzu folgendes aus:

„Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schallgedämmte Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.
Vergleste Vorbauten („Wintergärten") gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Durchlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben."

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Hinweis: Zur weiteren Betrachtung wird auf die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die als Anlage beigefügte Prognose von Schallimmissionen -Betrachtung des Kfz-Verkehrslärm gemäß DIN 18005- Bericht-Nr.: 21486/A26692/553614462-B02 mit Stand vom 27.07.2022 (DEKRA Automobil GmbH Niederlassung Bielefeld) verwiesen.

7. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)**

7.1 Dachgestaltung

7.1.1 Geneigte Dächer GD: Dachneigung 20-45°

7.1.2 Dachaufbauten
Dachgauben sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu ½ der Traufflänge der jeweiligen Dachfläche zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Dachaufbauten nicht gestattet, ausgenommen sind Nebenanlagen wie z. B. Aufzugschächte oder Anlagen für die Gebäudeversorgung.

7.1.3 Dacheindeckung
Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben sowie hochglänzende und farbmusterbildende Materialien verwendet werden. Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärme- abzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

7.1.4 Ausnahmen zur Dachgestaltung
Bei Um- oder Anbauten an dem zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 22 bestehenden Wohnhaus Dünner Straße 26 können Abweichungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Dachaufbauten zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

7.2 Fassade
Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder vollflächig verblendet werden.

7.3 Außenbereiche

7.3.1 Einfriedungen
Um Angsträume zu vermeiden und ein offenes, harmonisches Straßenbild zu erzielen, wird die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwegen auf 1 m begrenzt.

7.3.2 Gestaltung von Vorgärten (§ 8 (1) BauO NRW)
Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe (für Hinterliegergrundstücke ist kein Vorgarten definiert). Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig. Flächen für Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.

7.3.3 Gestaltung der Hausgärten
Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist pro angefangene 400 m² Grundstück ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Anordnung ist auf dem jeweiligen Grundstück frei wählbar. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften:
In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Sie können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.
Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

8 **Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

8.1 Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen belasteten Flächen -1- und -2-, siehe 6. „Sonstige Planzeichen"
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen können Gewerbelärmeinwirkungen durch die angrenzende Feuer- und Rettungswache entstehen.
In der zur randlichen Kreuz-Signatur zusätzlich mit -1- gekennzeichneten Fläche kann in der Tages- und Nachtzeit eine Lärm-Vorbelastung bis auf das Mischgebietsniveau der TA-Lärm mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorliegen [Immissionsrichtwerte].
In der zur randlichen Kreuz-Signatur zusätzlich mit -2- gekennzeichneten Fläche kann in der Nachtzeit insbesondere durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Rückkehr von Notfalleinsätzen eine Lärm-Vorbelastung über dem Mischgebietsniveau der TA-Lärm entstehen.
In den unmittelbaren Gebäudebereichen liegt diese von 55 bis zu 75 dB(A) und in den vorgelagerten Außenbereichen zwischen 60 und 80 dB(A). Die TA-Lärm geht nachts von 45 dB(A) [Immissionsrichtwerte] bzw. 65 dB(A) [zulässiger Maximalpegel]) aus.

Hinweis
Zur weiteren Betrachtung wird auf die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die als Anlage beigefügte Prognose von Schallimmissionen –Betrachtung des Gewerbelärm gemäß TA Lärm– Bericht-Nr. 21486/A26692/553614462-B01 mit Stand vom 27.07.2022 der DEKRA Automobil GmbH, Niederlassung Bielefeld, verwiesen.

Hinweise

Geländeoberfläche (§ 8 (5) BauO NRW)
Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine teilweise geneigte Fläche, bei den geplanten Neubauten ist die vorhandene Topographie aufzunehmen. Bauliche Anlagen müssen dem natürlichen Geländeverlauf im Plangebiet angepasst und in die Planung einbezogen werden. Dabei ist der natürliche Geländeverlauf im Plangebiet einzubeziehen und zu beachten. Die Höhen der neuen Erschließungsstraße werden im Erschließungsvertrag festgelegt. Eine vollständige Aufschüttung/Abgrabung auf den Grundstücken ist unzulässig.

Entwässerung
*Da die angrenzenden Regenwasser-Kanäle hydraulisch überlastet sind und eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine gedrosselte Einleitung in den Kanal mit einer Durchflussmenge von max. 4,0 l/(s*ha) erforderlich.*

Sozialer Wohnraum
Zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum, soll ein Anteil der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietpreisbindung errichtet werden. Entsprechende vertragliche Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Investor und der Stadt Bünde vereinbart.

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

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Graben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmal-behörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt wer-den, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmaler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Grundstückszufahrten
Im Kurvenradius der Einmündung des Straßeneinhangs dürfen keine Zufahrten angelegt werden. Des Weiteren ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bünde zu berücksichtigen.

Kompensationsmaßnahmen

Rein rechnerisch ergibt sich durch die Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplans Gemarkung Spradow Nr. 22 „Gebiet südlich der Spradower Schweiz" ein Defizit von 15.528 Biotopwertpunkten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden alle Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets vorgenommen. Die Kompensation erfolgt auf Teilen des Flurstückes 622 in Flur 4 der Gemarkung Spradow. Die Fläche befindet sich in ca. 125 m Entfernung und wird derzeit als Wiesenfläche genutzt.
Auf der nord-westlichen 4.826 m² großen Teilfläche des Flurstücks 622 wird eine Streuobstwiese aus verschiedenen heimischen Obstbäumen im Abstand von ca. 10 Metern angelegt. Insgesamt sind dies ca. 50 Obstbäume.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am _____ beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 (1) BauGB).

Bünde, den — Die Bürgermeisterin

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

Bünde, den — Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Bielefeld, den — Planungsbüro
Im Auftrag:

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt vom _____ bis _____.
Ortsübliche Bekanntmachung am _____.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt vom _____ bis _____.

Bünde, den — Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Bünde, den — Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.09.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bünde, den 20. November 2023 — Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
(Rutenkröger)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde vom 26.09.2023 wurde ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 (3) BauGB). am 18.10.2023

Bünde, den 20. November 2023 — Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:
(Müller)

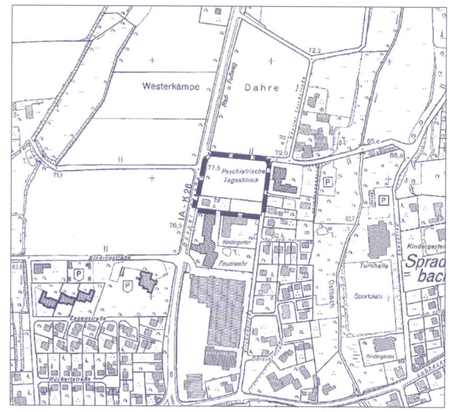
Stadt Bünde

Bebauungsplan Gemarkung Spradow
Nr. 22 "Gebiet südlich der Spradower Schweiz"

Gemarkung Spradow,
Flur 6, Flurstücke 641/41, 1201, 1203

Größe des Plangebietes: ca. 9.500 m²

Stand: März 2023



Übersichtsplan M 1: 5.000