

A. Zeichnerische Festsetzungen



Table with 2 columns: X, Y. Rows P1 to P10 containing coordinate values.

Bestandteile des Bebauungsplans

- A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Linien, Flächen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
D. Textliche Festsetzungen
E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB, - Örtliche Bauvorschriften -
F. Darstellungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 125
G. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
H. Hinweise
I. Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
J. Verfahrensvermerke

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) n der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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.

Zu widerhandlungen 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.

C. Linien, Flächen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze (gemäß § 23 BauNVO)
Baugrenze (verschoben)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
2. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bünde, der Versorgungsträger und der Anlieger
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 530, 534 und 536 (Gemarkung Ahle, Flur 2)
4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Anzupflanzende Bäume

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung gemäß § 9 (7) BauGB
Sichtfelder

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
1.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Zulässig ist eine Notdurchfahrt für Rettungsfahrzeuge, die durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Poller, für den sonstigen KFZ-Verkehr zu verschließen ist.
2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
2.1 Anzupflanzende Bäume
Zum Schutz und zur Sicherung einer Zugänglichkeit ist die Anpflanzung neuer Bäume über Leitungen nicht zulässig. Allgemein darf von den auf der Plankarte eingezeichneten Standorten geringfügig abgewichen werden.
3. Sonstige Festsetzungen
3.1 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).

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB, - Örtliche Bauvorschriften -

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW
1.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in allen Teilflächen des Industriegebiets
Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.
a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z. B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die Länge maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn keine Beeinträchtigung des Verkehrs befürchtet ist.
c) Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
d) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 12 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.
2. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften
Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Zu widerhandlungen 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.

F. Darstellungen der Ursprungsbebauungsplans Nr. 125

- Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 125
GE (N) Gewerbegebiet
Fremdkörperfestsetzung (Immissionsschutz etc. für bestehende Wohnhäuser)
Baugrenze (Ursprungsplan Nr. 125)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St

- Private Grünflächen
Schallschutzmaßnahme, hier z. B. Maßnahme 2
Zu erhaltende Gehölze
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser
G. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
Koordinatenpunkte
Wegfall der geplanten Anzupflanzenden Bäume des Ursprungsbebauungsplans
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Flurgrenze
Vorhandene Bebauung
Bemaßung mit Angabe in m, z. B. 5,00 Meter

H. Hinweise

- 1. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiete so zu profilieren, damit Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Betriebe eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, ausgenommen sind die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Regenrückhalteflächen.
2. Bodendenkmale:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, 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-archaologie-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 Denkmalbehörde 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. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
3. Altlasten/Kampfmittel:
Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Untere Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich zu verständigen. Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen keine Erkenntnisse über einzelne Bombenabwürfe vor. Vorkommen im Plangebiet selber können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
4. Vorschlagsliste Bäume:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Säulen-Eiche (Quercus robur 'fastigiata')
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Sand-Birke (Betula pendula)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Echter Rötorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Blut-Pflaume (Prunus cerasifera 'Nigra')
Platanen (Platanus hispanica)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Baumhasel (Corylus colurna)

I. Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Im Hinblick auf Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse ist darauf hinzuweisen, dass für fast den gesamten Plangebietsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Gemarkung Ahle Nr. 125 „Kleine Heide / Ladestraße“ vorliegt. Dieser wird in Teilen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans überlagert. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 „Kleine Heide / Ladestraße“ werden die in deren Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen überlagert. Der Ursprungsplan wird somit teilweise überplant. Sollte sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Gemarkung Ahle Nr. 125 „Kleine Heide / Ladestraße“ als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen des darunter liegenden Plans wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

J. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Bünde hat gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am ... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 "Kleine Heide / Ladestraße" beschlossen.
Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bünde, den ...
Bürgermeisterin ...
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 4 (1) u. 2 (2) BauGB
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß der §§ 4 (1) und 2 (2) BauGB beteiligt.
Bünde, den ...
Bürgermeisterin ...
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden gemäß §§ 4 (2) u. 2 (2) BauGB
Der Rat der Stadt Bünde hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat die Änderung mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß der §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB beteiligt.
Bünde, den ...
Bürgermeisterin ...
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 wurde vom Rat der Stadt Bünde gemäß § 10 (1) BauGB am ... mit planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Bünde, den ...
Bürgermeisterin ...
Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung mit Begründung und gemäß § 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bünde, den ...
Bürgermeisterin ...
Katasternachweis
Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustands stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage: ...
Vermessung ...

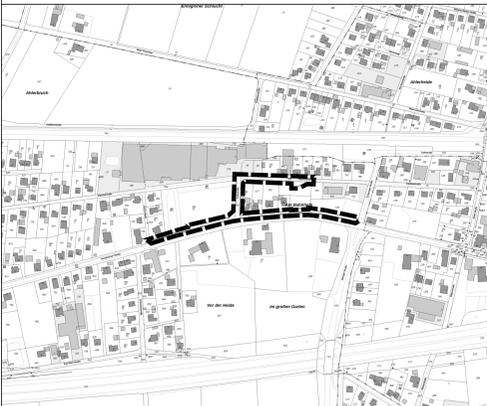
Gemarkung Ahle, Flur 2
Größe des Plangebietes: 3.194 m²
Stand der Katastergrundlage: Januar 2023



Stadt Bünde

1. Änderung des Bebauungsplans Gemarkung Ahle Nr. 125 "Kleine Heide / Ladestraße"

Verfahrensstand - Entwurf -
Januar 2024



ÜBERSICHTSPLAN (M 1:5.000)