Stadt Bünde

Bebauungsplan Nr. 30 "Gebiet nördlich des Bösebergweges"

Gebietsabgrenzung:

Südlengern-Heide Gemarkung:

Größe des

0,77 ha **Plangebietes**

Flurstück:

Rechtgrundlagen

sind:

Textliche Festsetzungen mit

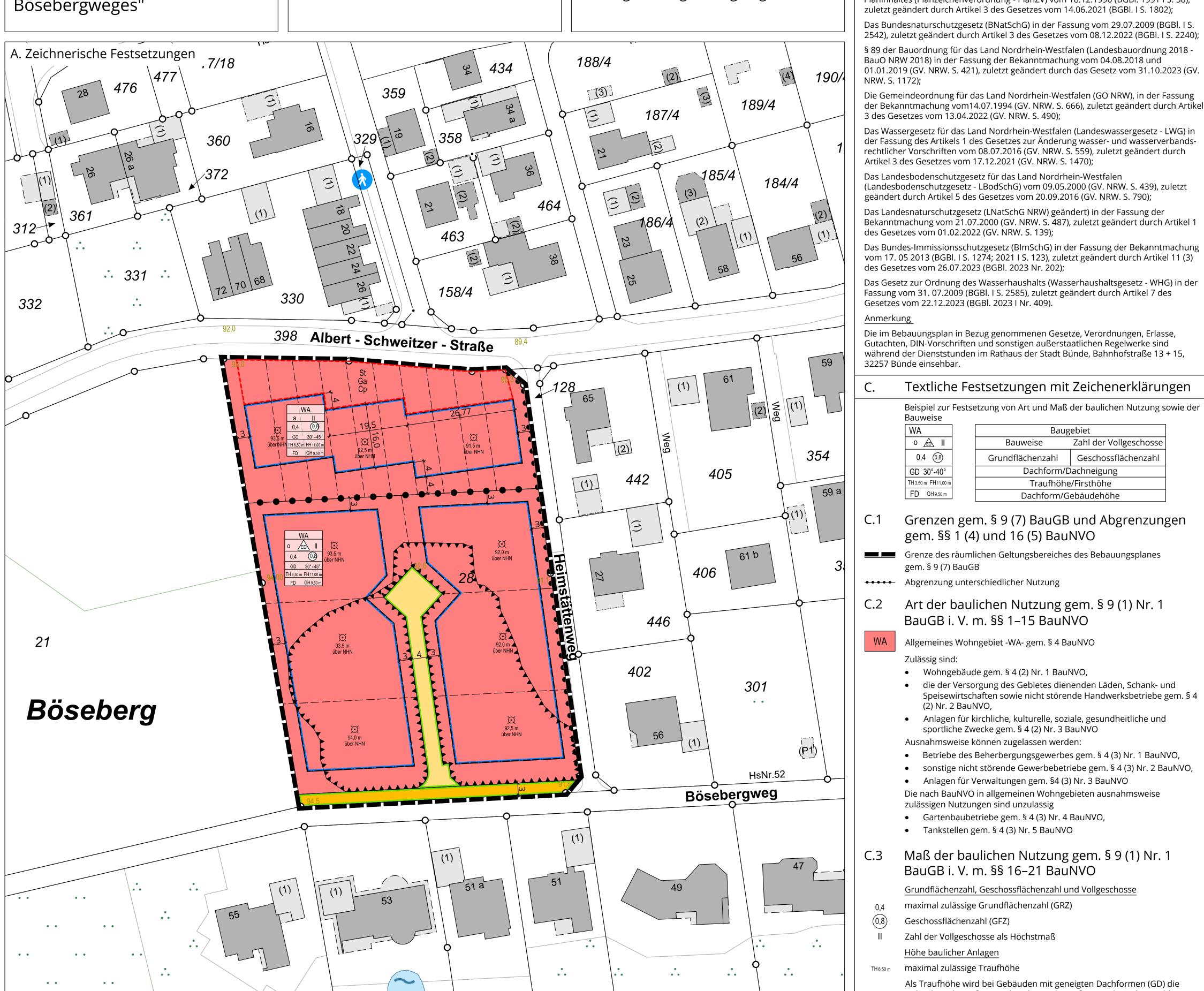
Zeichnerische Festsetzungen

Bestandteile des Bebauungsplanes

Zeichenerklärungen und Anmerkungen Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und

Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung ist beigefügt.



Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung

- BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 -BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);

vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202); Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der

Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

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.

Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA	Baugebiet	
0 <u>A</u> II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
0,4 (0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GD 30°-40°	Dachform/Dachneigung	
TH 3,50 m FH 11,00 m	Traufhöhe/Firsthöhe	
FD GH 9,50 m	Dachform/Gebäudehöhe	

Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

• Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

• Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,

• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,

 Anlagen für Verwaltungen gem. §4 (3) Nr. 3 BauNVO Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen sind unzulassig

• Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,

• Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

TH6,50 m maximal zulässige Traufhöhe

Als Traufhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (GD) die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut FH11,00 m maximal zulässige Firsthöhe

Als Firsthöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (GD) der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.

GH9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach(FD) der oberste Dachabschluss bezeichnet.

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgensetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (FD) ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für

die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- / Photovoltaik) um bis zu 0,50 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage

Bei mehreren eingetragenen NHN - Höhen gilt jeweils die dem Gebäude

gem. § 18 (1) BauGB gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN -Normalhöhenull).

nächstgelegene NHN - Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden Gebäude nächstgelegenen NHN - Höhen zu ermitteln.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

abweichende Bauweise

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

In Abweichung von der offenen Bauweise bei der Errichtung von Reihenhäusern sind Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig. offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig **Baugrenze**

überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit ist maximal eine Wohnung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garager gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind bei der Errichtung von Reihenhäuser nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell für diesen Zweck

festgesetzten Flächen ("St, Ga, Cp") zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand

von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche (auch an Fuß- und Radwege) grenzen, dürfen nur mit ausreichend

Abstand (mindestens 0,50 m) parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW

GD Geneigtes Dach

FD Flachdach

Dachneigung

Gebäude mit geneigten Dächern sind mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach zulässig.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei geneigten Dächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel

und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten,

Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten.

Gauben dürfen an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung

Dacheindeckung

auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

822 Flurstücksnummer

• vorhandene Flurstücksgrenze

Bestandshöhen (NHN-Höhen) in Meter

³ → Maßzahl (in m)

Immissionsschutz

Kennzeichnung des Bereiches mit einer mischgebietstypischen Lärmvorbelastung von > 55 dB(A) - 60 dB(A) tags, gemäß Umgebungslärmkartierung des Landes NRW

Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass Schlafräume an der vom Emissionsort (BAB30) abgewandten Seite errichtet werden. Darüber hinaus wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile mit Schlafräumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Sofern bei der Durchführung von Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Bünde oder die Polizei zu informieren.

Bodendenkmäler

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG).

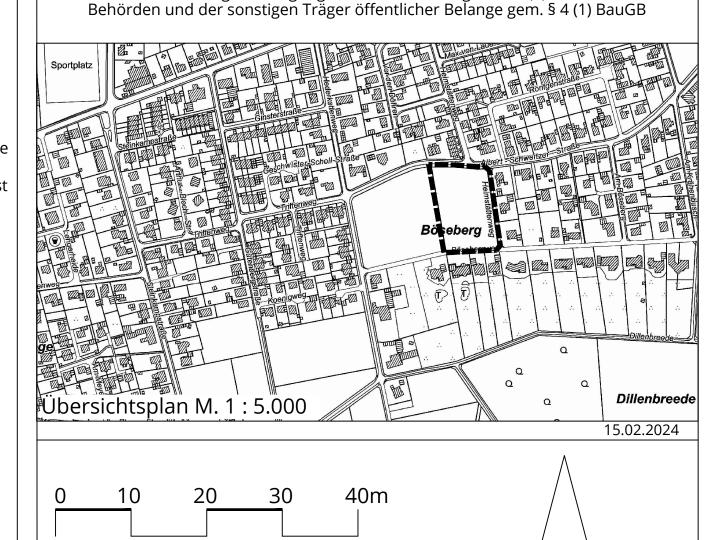
Der Rat der Stadt Bünde hat am ... Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 1) BauGB fand in der Zeit vom .. beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) durch die Veröffentlichung im BauGB aufzustellen. nternet sowie die öffentliche Auslegung statt. er Beschluss wurde am . Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie bekannt gemacht. der öffentlichen Auslegung wurden am . ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Bünde, den Bünde, den Die Bürgermeisterin Die Bürgermeisterin Satzungsbeschluss Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Tex ieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666) vom Rat der Stadi Die Veröffentlichung im Internet sowie die als Satzung beschlossen öffentliche Auslegung wurde am .. ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Bünde, den Bünde, den Die Bürgermeisterin Die Bürgermeisterin Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am .. ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bünde, den Die Bürgermeisterin



Stadt Bünde

Bebauungsplan Nr. 30 "Gebiet nördlich des Bösebergweges"

Vorentwurf – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der





Maßstab im Original 1:500

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB ennhofallee 97/ D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 nfo@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de

Norden