



## Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

### Linien, Flächen und Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
WA Allgemeines Wohngebiet  
0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
GHmax max. Gebäudehöhe  
TH Traufhöhe  
FH Firsthöhe  
**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
Baugrenze überbaubarer Bereich
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 BauGB)  
Zweckbestimmung: Trafostation
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)  
anzupflanzender Baum (§ 9 (1) 25a BauGB)  
zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Änderungen	
Änderungen nach der öffentlichen Auslegung auf Anregung von:	Ratsbeschluss vom:
Änderung	Nr.
Textliche Festsetzungen	
1. <b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB) Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind 1) Wohngebäude 2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	2. <b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB) Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und der Anzahl der Geschosse bestimmt. 2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO Es sind folgende Höhen festgesetzt: <b>WA 1</b> Für Gebäude mit Flachdach = 7,50 m Für Gebäude mit Sattel- und Walmdach = Traufhöhe 6,50 m / Firsthöhe 9,50 m <b>WA 2</b> Für Gebäude mit Flachdach = 10,5 m Für Gebäude mit Sattel- und Walmdach = Traufhöhe 7,50 m / Firsthöhe 12,00 m

**Obere Höhen-Bezugspunkte:**  
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach  
Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach  
Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.Ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

**Unterer Bezugspunkt**  
Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenförmigen Grundstücksgränze, zu der der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenförmige Außenwandlinie der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.  
Bei Doppelhäusern wird die Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze gemessen.  
Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage dieses Punktes durch lineare Interpolation als Mittel aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Plangebiet gekennzeichnet.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)  
1. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen/Carports und Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
- Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus festgesetzt.

Im WA 2 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 8 Wohneinheiten festgesetzt.

### 6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Flächen der Versorgungsfäche mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens und der notwendigen technischen Anlagen zu begrünen.  
**Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen** (§ 9 (1) 16c BauGB)

**Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden:**  
Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossdecke muss mindestens 10 cm - maximal 20 cm oberhalb der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erscheinenden Straße liegen.

### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

#### 8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Häufige und verbreitete Arten**  
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 Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quarternutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige 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.

**Planungsrelevante Arten**  
**Fledermäuse**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die G.N. während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgetrieben werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch der überlappenden Flächen- und Flächenabschlüssen die Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rollläden erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, muss der vorhandene Nistkasten an einem zu erhaltenden Baum in der näheren Umgebung angebracht werden.

**Bluthänfling**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes außerhalb der Brutzeit des Bluthänflings erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**  
Auf dem Grundstück Gemarkung Ennigloh, Flur 13, Flurstück 103 soll eine 2.923 m<sup>2</sup> große Hochstaudenflur mit zwei Hecken als Ersatzbiotop für den Bluthänfling entwickelt werden. Hierdurch kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.  
Zur Entwicklung der Hochstaudenflur ist die Fläche mit regionalem Saatgut UG 2 Schmetterlings- und Wildblumen mit 100 % Blumen einzusäen. Vor der Einsaat ist die mit Grünland bestandene Fläche umzubrechen und zu pflügen. Zur dauerhaften Pflege ist die Fläche im Spätherbst einmal jährlich zu mähen. Auf einen Abtransport des Mulchgutes kann verzichtet werden. Durch die hohe Artenvielfalt der Mischung sind ausreichend Sämereien als Nahrungshabitat während der Brutperiode für das Bluthänfling Revier verfügbar.  
Die beiden Hecken sollen als jeweils 20 m lange dreireihige freischwappende Hecken mit einem Pflanzenabstand von 1,0 m innerhalb sowie 1,0 m zwischen den Reihen angepflanzt werden. Ein Fornschnitt ist nicht zulässig. Als Pflanzmaterial für die Heckenpflanzungen wird die Verwendung der Sträucher Hundrose (Rosa canina), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Gem. Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare) und Weißdorn (Crataegus monogyna) mit der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm empfohlen. Zum Schutz vor Wildverbiss wird eine Einzäunung der Hecken mit einem reihensicheren Zaun, Knotengeflecht 160/23/15 L an Metallschnellbaupfählen Z-Profil mit diagonal abgestreuten Eckpfählen oder dauerhaften Holzpfählen für erforderlich gehalten. Nach 10 Jahren Standzeit muss der Zaun rückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden.

**Feldsperrling**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Nistkästen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar, abgenommen und im näheren Umfeld des Plangebietes (z. B. im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich des Plangebietes) wieder angebracht werden.  
**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, muss die Nistkästen, wie oben bereits erwähnt, in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder angebracht werden. Um die Konkurrenzsituation mit anderen Höhlenbrütern vorzubeugen, müssen zudem zwei weitere artspezifische Nistkästen für den Feldsperrling in der näheren Umgebung installiert werden.

**Rauchschwalbe**  
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Garage mit den Rauchschwalbennestern außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe (Mitte April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Anfang April abgetrieben werden. Ein Abbruch der Garage außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher durch einen Fachgutachter festgestellt wurde, dass die Nester aktuell nicht zur Brut genutzt werden.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**  
Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die Rauchschwalbe ausgeschlossen werden, wenn in einem Gebäude im näheren Umfeld des Plangebietes wieder angebracht werden. Um die Konkurrenzsituation mit anderen Höhlenbrütern vorzubeugen, müssen zudem zwei weitere artspezifische Nistkästen für den Feldsperrling in der näheren Umgebung installiert werden.

In einem Gebäude am Oberahle Weg 41 in Bünde, ca. 1.000 m südwestlich des Plangebietes, können die vier Rauchschwalbennester angebracht werden. Das Gebäude weist eine Eignung für die Kunststern auf und eine Einfluggmöglichkeit ist dauerhaft gegeben. Zudem sind bereits Rauchschwalbennester vorhanden, sodass die örtliche Population gestärkt werden kann.

### 9. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des angrenzenden Flurstückes 128 zu belasten.

### 10. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) 23b BauGB)

Solaranutzungen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 50 von Hundert aller technisch geeigneten 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 Gesamtrichtungsfäche 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 Gebäudeteilen von 1,0 m zum inneren Bereich einzuhalten. Bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m ist dieser Abstand zu den Gebäudeteilen auf 2,0 m zu erhöhen.

### 11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

#### 11.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109  
Innerhalb der nach den Lärmpegelbereichen III bis V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Lärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in den einzelnen Geschossen erforderlich (z.B. Luftschalldämmung von Außenbauteilen oder lärmabgewandte Grundrisgestaltung). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>ges der Außenbauteile gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-2 - R<sub>w</sub>dingen zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpiegel wie folgt vorzunehmen:

Spalte	1	2
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel	
1	II	55
2	III	60
3	IV	65
4	V	70
5	VI	75
6	VII	80
7	VIII	>80a

a: Hier maßgeblicher Außenlärmpiegel L<sub>a</sub> = 80 dB; bei den Anforderungen aufgrund der strengen Gebietskriterien.

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

### 12. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

**12.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze (siehe Planzeichen) anzupflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist das Errichten von baulichen Anlagen nicht zulässig.

**Pflanzenliste:**  
**Baumarten**  
Hainbuche (Carpinus betulus) Höchstamm, 14 - 16 cm Umfang  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Höchstamm, 14 - 16 cm Umfang  
Eberesche (Sorbus aucuparia) Höchstamm, 14 - 16 cm Umfang  
Bauhauseiche (Corylus colurna) Höchstamm, 14 - 16 cm Umfang  
Stieleiche (Quercus robur) Höchstamm, 14 - 16 cm Umfang  
Rotbuche (Fagus sylvatica) Höchstamm, 14 - 16 cm Umfang

**Sträucher**  
Feldahorn (Acer campestre)  
Holzapfel (Malus sylvestris)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Hasel (Corylus avellana)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Hundrose (Rosa canina)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hartnagel (Cornus sanguinea)  
Santandorn (Hippophae rhamnoides)  
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Liguster (Ligustrum vulgare)

### 12.2 Dachbegrünung (optional)

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m<sup>2</sup> begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation (Sedum-Kräuter-Mischung) mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solartechnik und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind zu begrünen.

### 12.3 Im räumlichen Zusammenhang sind innerhalb der Erschließungsstraße alle 30 m Bäumeinschnitte (je mindestens 12 m<sup>2</sup>) anzulegen.

### 13. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

#### 13.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

**Dachaufbauten Loggien:**  
Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtanlage aller Gauen darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,0 m von der giebelseitigen Abschlusswand (Ortgang) zurückbleiben.

Der obere Abstand der Dachgauben zum First muss mindestens 1,0 m betragen (gemessen in der Dachneigung). Die Gauen an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.  
Die Errichtung von Loggien ist zulässig, wenn diese in ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.

Im WA 1 sind Dachaufbauten bei einer zweigeschossigen Bebauung zulässig.  
Im WA 2 sind Dachaufbauten bei einer zweigeschossigen Bebauung zulässig.

Eine Dachbegrünung hat mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung zu erfolgen.

### 13.2 Farbgebung

Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig. Farben für geneigte Dachflächen: zulässig sind schwarz, grau bis anthrazit bzw. rot bis braun.  
Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Farben zulässig.

### 13.3 Gestaltung von Vorgärten im WA1

Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe.  
Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.  
Flächen für Hauszengänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.  
Zufahrten im WA 1 dürfen maximal eine Breite von 3 m aufweisen im WA 2 darf die Breite 4 m betragen.

### 13.4 Gestaltung versiegelter Grundstücksstelle

Die neu anzulegenden versiegelten Grundstücksstelle (z.B. Stellplätze, Terrassen, Standplätze für Abfallbehälter) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit breiten Fugen) zu versehen, soweit die Belange der Barrierefreiheit dem nicht entgegenstehen.

### 13.5 Gestaltung der Hausgärten

In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist pro Grundstück mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

### 13.6 Gestaltung der Einfriedungen

Innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen als Zäune sowie lebende Hecken (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen-/Gehäldeiveau) zulässig.

Es sind folgende heimische Heckenpflanzen zu verwenden:

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehen (Prunus spinosa)
- Hainbuchen (Carpinus betulus)
- Heckenkirsche (Lonicera)

## Hinweise

**Sozialer Wohnungsbau**  
Zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum, soll in diesem Bebauungsplan mindestens 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietpreisbindung vorgesehen werden.

Entsprechende vertragliche Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Investor und der Stadt Bünde vereinbart.

**Wasserschutz/Wasserverschärfung**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Auf den Baugrundstücken neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen wird empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Bünde-Ahle III B.

**Denkmalschutz**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, 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: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde (Landesamt für Bodendenkmäler, Tel.: 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruip Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251-591-6016, Fax: 0251-591-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Landwirtschaftliche Einrichtungen:**  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht ausgeschlossen werden. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen und sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

**Kampfmittelbeseitigung**  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläuft 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.

**Baumschutzsatzung**  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

### Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, auffällige Gerüche oder Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Baubeteiligten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.

Zur Vermeidung/Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen durch Bautätigkeit ist für die Bauausführungphase eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) in Anlehnung an die DIN 19639 vorzusehen. Die BBB ist mit den entsprechenden (Weisungs-/Berichtswesen) auszustatten, um die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz umzusetzen.  
Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgröße Fläche und Boden sind bei der Umsetzung anzuwenden.

### Bodenversiegelung und Versickerung

Bodenversiegelungen sind auf Grundstücks- und Verkehrsflächen - soweit sinnvoll und machbar - in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten. In Einzelfällen kann eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in Betracht gezogen werden, wenn Tests auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Versickerungseignung der Böden bestätigen. Dies ist der zuständigen Behörde nachzuweisen.

**Hinweise:**  
• Angesichts der Auswirkungen des Klimawandels (v. a. längere Trockenperioden im Sommer) wird zur Schonung des Grundwasserkörpers die Installation von Speichersystemen an den entstehenden Gebäuden zum Auffangen des Niederschlagswassers angeraten. Dieses kann als Nutzwasser in und um die Gebäude eingesetzt werden und damit wertvolles Trinkwasser ersetzen.

• Ab dem 01.08.2023 sind die Vorgaben der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n. F.) sowie der neuen

## Kompensationsmaßnahmen

Rein rechnerisch ergibt sich durch die Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplans Gemarkung Ahle Nr. 9 „Gebiet zwischen Osnabrücker Straße und Karrenbruch“ ein Defizit von 16.628 Biotopwertpunkten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden alle Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Die Kompensation erfolgt auf einer Fläche des Flurstückes 103 in Flur 4 der Gemarkung Ennigloh. Die Fläche befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Der Ausgangszustand der Fläche wird als „Acker, intensiv, Wildkräuter weitgehend fehlend“ (3.1) (Biotopwert 2) eingestuft.

Auf der Fläche soll der Biototyp „Artreiche Mahnwiese, Magerwiese, -weide“ (Code 3.5) (Biotopwert 6) entwickelt werden. Hierbei kommt es zu einer Aufwertung um 4 (Biotopwertpunkten). Es ergibt sich ein Flächenbedarf von 4.657 m<sup>2</sup>.

Die Kompensationsfläche muss umgepflügt und mit Regioagrat (Grundmischung, 70 % Gräser / 30 % Kräuter) eingesät werden. Das Saatgut muss aus dem Ursprungsgebiet (UG) „UG 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ stammen.

Folgende Bewirtschaftungsparameter sind zu beachten:

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Verzicht auf chem.-synth. Düngung, N-Düngung und Gülle
- Mahd zwischen dem 01. und 15. Mai, danach mindestens 10 Wochen Blüh- und Samenreifungspause
- zweiter Schnitt optional bei starkem Aufwuchs ab Anfang August
- Verzicht auf Pflaumbaumbruch sowie Nachsaat
- zwei Mal im Jahr mahnen und Mahdgut abfahren um Nährstoffentzug zu erwirken

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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. I Nr. 6) 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 (BGBl. I S. 2542) 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

### Anmerkung

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

Zuwerdungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 96 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bünde hat am 24.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Absatz 1 BauGB).

Bünde, den Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Rates der Stadt Bünde vom 24.05.2022 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Bünde, den Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag:

Der Bebauungsplan wird entworfen und angefertigt vom Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH, Am Stadtholz 24-26, 33609 Bielefeld.

Bünde, den Planungsbüro:  
Im Auftrag:

### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB wurde durchgeführt vom 13.06.2022 bis 14.07.2022. Ortsübliche Bekanntmachung am 01.06.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde durchgeführt vom 13.06.2022 bis 14.07.2022.

Bünde, den Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag:

### Öffentliche Auslegung

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