



Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Linien, Flächen und Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 51-11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**
(§ 9 (1) 14 BauGB)
 - Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
- Legende:**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze überbaubarer Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Zweckbestimmung: Trafostation
 - Flurgrenze
 - Änderungen
 - Änderungen nach der öffentlichen Auslegung auf Anregung von: Ratsbeschluss vom: _____
 - Textliche Festsetzungen

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 Höhen-Bezugspunkt

Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu der der Haupteingang der baulichen Anlagen. Einzugsgebiet orientiert.

Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandfläche der einzelnen Hauptanlagen maßgebend.

Bei Doppelhäusern wird die Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze gemessen.

Bei Eckenanlagen ist die Höhe an die dieses Punktes durch lineare Interpolation von Mitten aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Plangebiet gekennzeichnet.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB

4.1 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.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus festgesetzt.

5.2

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 Versorgungsfläche ist mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens und der notwendigen technischen Anlagen zu begründen.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) 16 BauGB)

7.1

Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden:

Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossfußboden muss mindestens 10 cm - maximal 20 cm über der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden 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

Fledermaus

12.1

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartiereisung für Fledermaus während der Überwinterungsphase der Fledermaus im Zentrum der Quartiere und einer umfassenden Fläche dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rolladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermaus nachgewiesen sind.

Pflanzenliste:

Baumarten:

12.2

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartiereisung für Fledermaus während der Überwinterungsphase der Fledermaus im Zentrum der Quartiere und einer umfassenden Fläche dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rolladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermaus nachgewiesen sind.

Bluthähnling

12.3

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEFMaßnahmen)

12.4

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartiereisung für Fledermaus während der Überwinterungsphase der Fledermaus im Zentrum der Quartiere und einer umfassenden Fläche dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rolladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermaus nachgewiesen sind.

Pflanzenliste:

Baumarten:

12.5

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartiereisung für Fledermaus während der Überwinterungsphase der Fledermaus im Zentrum der Quartiere und einer umfassenden Fläche dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rolladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermaus nachgewiesen sind.

Sträucher

12.6

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartiereisung für Fledermaus während der Überwinterungsphase der Fledermaus im Zentrum der Quartiere und einer umfassenden Fläche dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rolladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermaus nachgewiesen sind.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

12.7

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, Sennestra. 285, 48161 Münster, Tel. 0251/591-0101, Fax: 0251/59-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzugeben.

Landwirtschaftliche Einwirkungen:

12.8

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 ordentliche Vorbelastung hinzunehmen.

Kampfmittelbeseitigung

12.9

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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

12.10

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

Bodenschutz

12.11

Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschachtarbeiten, auffällige Gegenstände, Vorführungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefundene, sind die Bauschäden einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.

Zur Vermeidung/Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen durch Bautätigkeit

12.12

ist für die Bautätigkeit der Baubewilligung bzw. der Baubewilligung nach Baubewilligung (BWB) in Anlehnung an die DIN 19639 vorzusehen. Die BBB ist mit den entsprechenden (Weisungs-)Befreiungen auszustatten, um die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz umzusetzen.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind bei der Umsetzung anzuwenden.

Bodenversiegelung und Versickerung

12.13

Bodenversiegelungen sind auf Grundstücks- und Verkehrsflächen - soweit sinnvoll und machbar - in einer wasserdrücklassen Bauweise zu gestalten.

In Einzelfällen kann eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in Betracht gezogen werden, wenn Tests auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Versickerungsleistung 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 Speicherystemen an den entstehenden Gebäuden zum Absaugen 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-Boden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der neuen

12.14

Grundwasser- und Altlastenverordnung (GBodSchV) zu beachten.

12.15

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.16

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.17

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.18

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.19

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.20

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.21

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.22

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.23

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.24

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.25

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.26

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.27

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.28

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.29

Die Vorgaben der GBodSchV sind zu beachten.

12.30