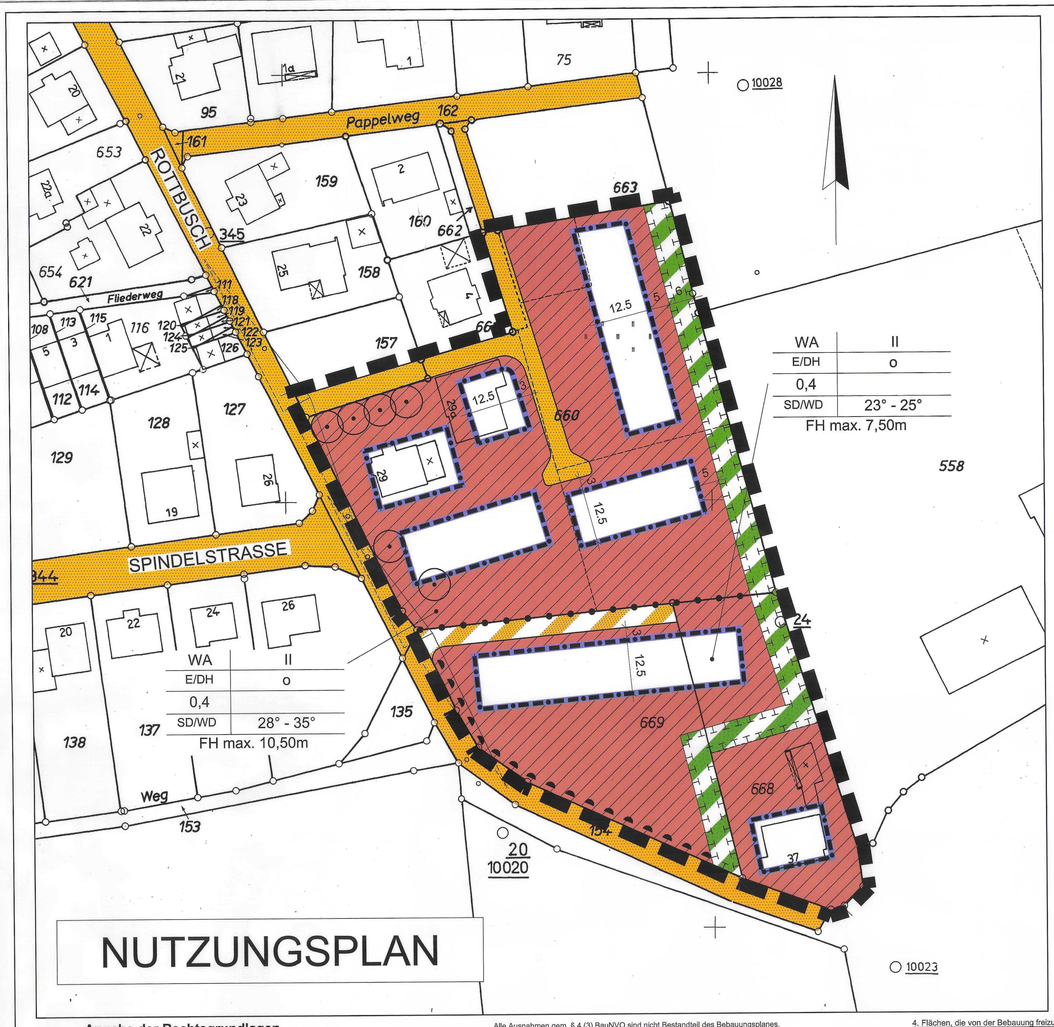
Spenge Nr. 17 4. Änderung "Raben eck"



NUTZUNGSPLAN

GESTALTUNGSPLAN

GEBIET
PAPPELWEG
ROTTBUSCH

GEMARKUNG SPENGE

FLUR 38

MASSTAB
M = 1 : 500

NORDEN

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

NUTZUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

BEIGEFÜGT IST DEM BEBAUUNGSPLAN:

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
BEGRÜNDUNG
GESTALTUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNG MÄRZ 2003

PLANVERFASSER:

Enderweit & Partner
Institut für Planung und Projektmanagement GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Tel. 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22

2. AUSFERTIGUNG

SATZUNG

STADT SPENGE

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "RABENECK"

SATZUNG MÄRZ 2003

Angabe der Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439),

- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW S. 245).

Anmerkung:
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, wird der § 2 der BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

0.1 Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Rabeneck"
gemäß § 9 (7) BauGB

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

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

Allgemeines Wohngebiet / WA
gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Nach § 1 (5) und (6) BauNVO sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - ausgeschlossen.

Alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16,17 und 19 BauNVO
0,4 zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
FH max. 10,50m Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das max. zulässige Maß (z. B. 10,50m) überschreiten.
Oberer Bezugspunkt:
Oberkante der Dachhaut
Unterer Bezugspunkt:
Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.
Hinweis:
Die nachfolgenden Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen
28° - 35° FH = Firsthöhe
2. Vollgeschoss
1. Vollgeschoss
FH≤10,00m

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit 1 Vollgeschoss
23° - 25° FH = Firsthöhe
2. Vollgeschoss
1. Vollgeschoss
FH≤7,50m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO
o E/DH Offene Bauweise
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

3.2 überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO
Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone

1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Hausform	Bauweise
5		Grundflächenzahl	
6	7	Dachform	Dachneigung

8 Firsthöhe

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 (1) 10 BauGB
Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von jeglicher sichtbehinderndender Nutzung und Bewuchs freizuhalten.

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 4 und 11 BauGB
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Verkehrsfläche - öffentlich -
5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privater befahrbarer Wohnweg
5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
gem. § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 1a I.V.m. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB

7.1 Anpflanzung eines 3-reihigen Gehölzstreifens in 6 m Breite
Pflanzarten:
30 % Hundsrose (Rosa canina)
30 % Weißdorn (Crataegus monogyna)
20 % Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
10 % Schlehe (Prunus spinosa)
10 % Gemeiner Faulbaum (Rhamnus frangula)

Pflanzschema (Pflanzabstände / Grenzabstände) für einen 3-reihigen Pflanzabschnitt:
östliche Grundstücksgrenze
2 m
1 m
1 m
2 m
westliche Pflanzenbeetabgrenzung
1 m 1 m

Es sind mindestens Sträucher 1 x verpflanzt, 70-90 cm hoch entsprechend den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen e.V. zu verwenden.

7.2 Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die durch den Bau der Wohnhäuser und Erschließungswege zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Anpflanzungen, die dauerhaft zu unterhalten sind, auszugleichen. Nebenanlagen jeglicher Art sind auf diesen Flächen unzulässig. Für die notwendigen Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Hecken und Sträucher zu verwenden.
7.2 Als Minderungsmaßnahmen sind - im Übergang zur freien Landschaft - entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 669 Einfriedigungen als Hecken oder als straßenseitig mit Hecken bepflanzte Zäune durchzuführen. Umsetzungen und dauerhafte Unterhaltungen der Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sind vertraglich vor Grundstücksteilung / Errichtung der zusätzlichen Wohnhäuser sicherzustellen.

7.3 private Grünfläche

7.4 zu erhaltender Baum

8. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

8.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
8.1.1 Vorgärten / Wohnaußenbereiche
Entlang der Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist je 400qm angefangener Gartenfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
Grundstückszufahrten sind - mit Ausnahme des besonders ausgewiesenen Bereiches an der Straße "Rottbusch" (Flurstück 669) - bis zu einer Breite von 3,00m zulässig.
8.1.2 Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und bepflanzte Zäune zulässig. Straßenseitig wird die Höhe der zulässigen Einfriedungen auf 0,70m begrenzt.
8.1.3 Wege-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen
Für notwendige Wege, Zufahrtsflächen und Stellplätze sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden.
8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -
8.2.1 Dachformen und Dachneigungen
SD/WD z.B. 28° - 35° Zulässig sind Sattel-, oder Walmdächer
Zulässige Dachneigungen und Dacheindeckung
Für Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind geringere Dachneigungen und auch begrünte Flachdächer zulässig.
Dächer von Doppelhäusern und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dachpfannen in rot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Grüne und blaue Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig.
8.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Plazierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und 2/6 der Traufläge nicht überschreiten.

8.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -
8.3.1 Material, Farb- und Formgebung
Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen - z. B. Garagen oder Carports - sind gestalterisch auf die zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen. Glänzende Materialien - wie z. B. keramische Fliesen oder stark reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien - sind als Oberflächenmaterial unzulässig.
Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig.
8.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Plazierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Spenge
Hinweis:
Wenn bei Arbeiten 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 dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Da im südlichen Umfeld des Änderungsbereiches die mittelalterliche Wüstung "Sutterinchusen" vermutet wird, ist auf den Flurstücken 668 und 669 eine archäologische Untersuchung erforderlich. Diese ist vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten durch das Amt für Bodendenkmalpflege durchzuführen.
Der Bauherr hat deshalb, die im Rahmen des Hausbaus notwendigen Erdarbeiten vier Wochen vor Beginn der Maßnahmen dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Gebäude
vorhandene Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenze
3 Bemaßung, z.B. 3 m

Vorschläge für:
Bebauung mit geneigtem Dach
Garagen/Carports/Stellplätze
Baumstandort
Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, z.B. durch Bäume und Hecken
neue Grundstücksgrenze

Der Rat der Stadt Spenge hat am 08.05.03 gem. § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen / zu ändern.
Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien nicht - durchgeführt.
Spenge, 04.12.2002
Der Bürgermeister

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herford,
Kreis Herford
Vermessungs- und Katasteramt

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Umwelt-, Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Spenge durch Enderweit & Partner GmbH, Bielefeld.
Spenge, 04.12.2002
Der Bürgermeister

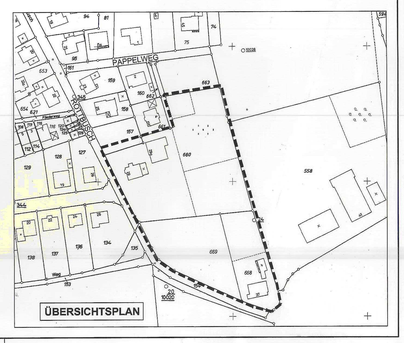
Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2(1)+(4), 3 (2) BauGB am 06.12.99 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Spenge als Entwurf beschlossen worden.
Spenge,
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 20.12.99 bis 11.1.99 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 8.12.99 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Spenge, 04.12.2002
Der Bürgermeister

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Spenge am 15.06.01 als Entwurf beschlossen worden.
Spenge, 04.12.2002
Der Bürgermeister

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 04.12.2002 bis 04.01.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am 22.11.2002 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Spenge, 15.01.2003
Der Bürgermeister

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am beschlossen.
Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - ist gem. § 10 / §§ 10,13 / § 10,13 a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 20.03.2003 als Satzung beschlossen worden.
Spenge, 22.03.2003
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.
Detmold,
Az.:
Bezirksregierung
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab 08.09.03 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 28.09.03 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Spenge, 09.09.03
Bürgermeister