

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern III"

Textliche Festsetzungen



**0. Abgrenzungen**  
 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern III" gemäß § 9 (7) BauGB



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gemäß § 1 (4) § 16 (5) BauNVO



**1. Art der baulichen Nutzung**  
 gemäß § 9 (1) 1 BauGB  
 Besondere Wohngebiete  
 gemäß § 4a BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl 0,6  
 gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

GRZ 0,6

zulässige Grundflächenzahl

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW  
 gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II Vollgeschosse

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

3.1 Bauweise  
 gemäß § 22 BauNVO

o

offene Bauweise



**4. Die von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB

In der gekennzeichneten Fläche sind die Wohnnutzungen so zu gestalten, dass Messorte (= Immissionsorte) im Sinne der TA Lärm vermieden werden. Untergeordnete Räume wie Bäder, Treppenhaus oder Hauswirtschaftsraum sind zulässig. Wohn- oder Schlafräume sind mit Festverglasungen auszustatten. Wohnaußenbereiche sind nur außerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Anmerkung:  
 Zum Nachweis der Konfliktbewältigung, dass Wohn- und Gewerbenutzungen nebeneinander realisierbar sind, wurde eine Nutzungsordnung zwischen der Stadt Spenge und dem Eigentümer der westlich angrenzenden Zimmerei getroffen. Darin verpflichtet sich der Betreiber der Zimmerei, das Tor der Abbundhalle im Wesentlichen geschlossen zu halten und nur für maximal 25% seiner 8,5-stündigen Betriebszeit für den Transport der Hölzer zu öffnen.

**4. örtliche Bauvorschriften**

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

**4.1 Dachformen und Dachneigungen**

SD

Satteldach

35° - 45°

zulässige Dachneigung

**Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 'Ortskern III' bleiben unverändert erhalten.**

Die 9. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Ortskern III" ist entworfen und angefertigt von Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld.

Der Rat der Stadt Spenge hat am 28.04.05 beschlossen, die 9. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Ortskern III" gemäß § 13 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung zu betreiben.

Bielefeld, 17.10.2005  
 Enderweit + Partner GmbH  
 Mühlenstraße 31 | 33607 Bielefeld  
 Fon 05 21.9 66 62-0 | Fax 9 66 62-22

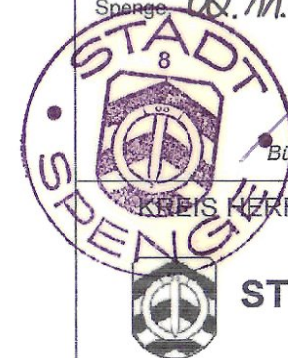
Spenge, 02.11.2005  
 (Manz)  
 Bürgermeister

Die 9. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Ortskern III" gemäß § 10 BauGB ist vom Rat der Stadt Spenge am 07.09.2005 als Satzung beschlossen worden.

Die Bestätigung gemäß § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung ist am 14.10.2005 örtlich bekannt gemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 14.10.2005 öffentlich aus.

Spenge, 02.11.2005  
 (Manz)  
 Bürgermeister

Spenge, 02.11.2005  
 (Manz)  
 Bürgermeister



**STADT SPENGE**

9. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "ORTSKERN III" Satzung**

GEMARKUNG SPENGE  
 FLUR 32

Maßstab 1 : 1000



Norden

Ausfertigung