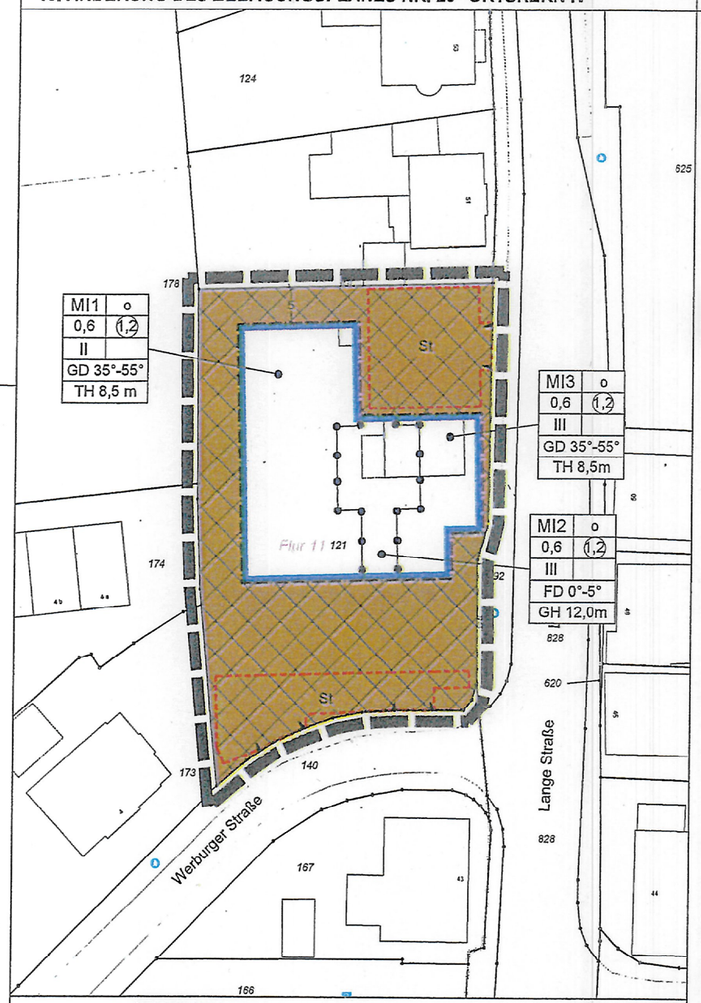
10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "ORTSKERN IV"



RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

die **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

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

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gem. § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

0 Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Baugebieten (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl

1,2 — maximal zulässige Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfahrtbereich

15 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

121 — Flurstücksnummer, z.B. 121

vorhandene Bebauung

Bemaßung mit Angabe in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiete - MI1 / MI2 / MI3 -
gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Die im Mischgebiet gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig.

Weiter Ausnahmen (§ 6 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
In den Mischgebieten MI1 - MI3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,6 festgesetzt. Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ I um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 (2) 4 BauNVO

In den Mischgebieten MI1 und MI3 wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 8,5 m festgesetzt.

Im Mischgebiet MI2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 12,0 m festgesetzt.

2.3 Höhenbezugspunkte
gem. § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erdgeschossrohdecke. Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossrohdecke wird mit 0,10 m oberhalb der Oberkante der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche am Mittelpunkt der Grundstücksseite entlang der erschließenden Straße festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand-flächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika bei baulichen Anlagen mit Flachdach.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports

In den Mischgebieten MI1 - MI3 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der gem. § 9 (1) 4 BauGB als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

4 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften - ÖBV)
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

Dachgestaltung

In den Mischgebieten MI1 und MI3 sind die Hauptbaukörper mit geneigtem Dach (GD) und einer Dachneigung von 35° - 55° zu errichten.

Im Mischgebiet MI2 sind die Hauptbaukörper mit Flachdach (FD) und einer Dachneigung von 0° - 5° zu errichten.

Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

HINWEISE

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Beachtung von Kampfmitteln

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern IV" ist entworfen und angefertigt von Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld.

Bielefeld, Januar 2022

Stand der Kartengrundlage: 11.01.2022
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Herford, 11.01.2022

Kreis Herford
Vermessungs- und Katasteramt

Der Rat der Stadt Spenge hat am 12.12.2019 beschlossen, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern IV" gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der zurzeit geltenden Fassung zu betreiben.

Spenge, 26.01.2022
Der Bürgermeister
I.A.
(Held)

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern IV" gemäß § 10 BauGB ist vom Rat der Stadt Spenge am 16.12.2021 als Satzung beschlossen worden.

Spenge, 26.01.2022
Der Bürgermeister
I.A.
(Held)

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung ist am 26.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der genehmigte Plan liegt ab 26.01.2022 öffentlich aus.

Spenge, 26.01.2022
Der Bürgermeister
I.A.

(Held)

PLANGEBIET

Gemeinde: Spenge
Gemarkung: Spenge
Flur: 11
Flurstück: 121

3. Ausfertigung

STADT SPENGE

10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "ORTSKERN IV"

Satzung

ÜBERSICHTSPLAN — Maßstab 1:5.000

NUTZUNGSPLAN M 1:500

JANUAR_2022__HEMPEL_+_TACKE_GMBH