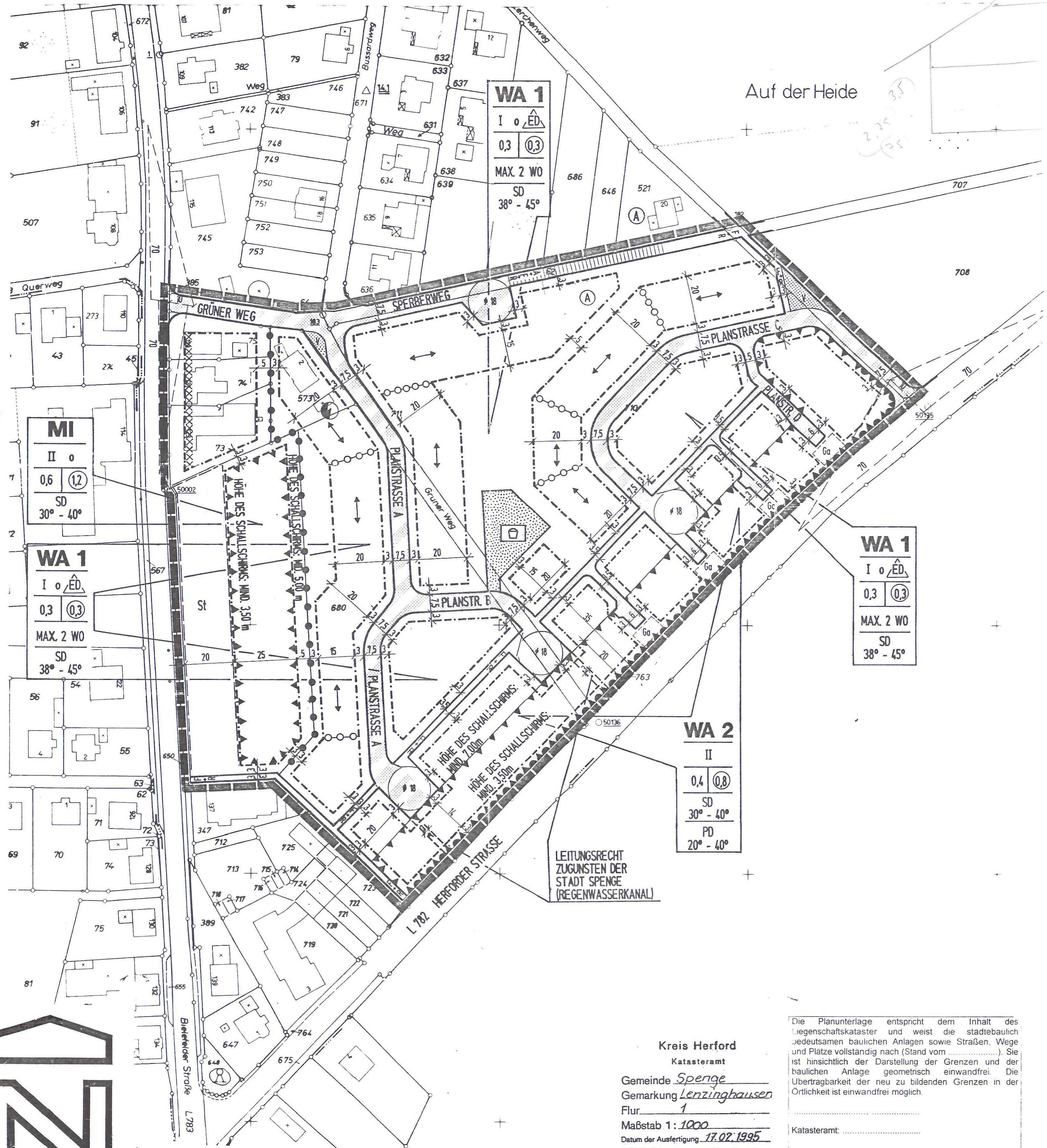


STADT SPENGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„BIELEFELDER STRASSE“ 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Kreis Herford
Katasteramt
Gemeinde Spenge
Gemarkung Lenzingshausen
Flur 1
Maßstab 1: 1000
Datum der Ausfertigung 17.02.1995
Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - nach Maß-
nahme der Verfertigung - nur mit Zustimmung des
Katasteramts zulässig. Zweifelhafte Angaben sind als
Doppelstrich zu kennzeichnen (z.B. Vermessungs- & Katasteramt)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
 - MI** Mischgebiete (s. textl. Festsetzung 1.2)
 - MAX. 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.6)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3** Geschosflächenzahl
 - 0,3** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.4)
 - I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 0** Offene Bauweise
 - ED** Einzel- und Doppelhauser
 - Baugrenzen** Überbaubare Grundstücksfläche
 - St** Stellung baulicher Anlagen (s. textl. Festsetzung 1.5)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - St** Straßenverkehrsflächen
 - St** Straßenbegrenzungsline
 - St** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - St** Verkehrsberuhiger Bereich
 - St** Verkehrsgrün
 - St** Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radwegs mit der Be-
anleger zulässig (s. Hinweise)
 - St** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - St** Trafostation
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - St** Öffentliche Grünfläche
 - St** Nutzung gem. Planenschrift
 - St** Kinderspielfeld
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW)
 - SD** Satteldach (s. textl. Festsetzung 2.1)
 - PD** Pultdach (s. textl. Festsetzung 2.1)
 - 38° - 45°** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2.1)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - St** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - St** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen
 - St** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
 - St** Stellplätze
 - St** Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzung 1.7)
 - St** passiver Schallschutz (s. textl. Festsetzung 1.7.3)
 - St** Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 1.9)
 - St** Leitungsrecht (Begünstigte s. Planenschrift)
 - St** Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 nicht zulässig
 - Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
Innerhalb der Mischgebiete sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 nicht zulässig
 - Hohe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen-, Stellplätze und Ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf max. 30 % begrenzt.
 - Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Hauptfächrichtung (= längere Mittellinie des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Stadt Spenge gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme im 90 Grad zulassen.
 - Hochstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Innerhalb der WA 1-Gebiete ist die hochstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Schallschutzmaßnahmen im WA 2-Gebiet:
(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen ein lockerer Schallschirm entlang der L 782 „Herforder Straße“ herzustellen. Der Schallschirm muß - je nach Lage auf dem Grundstück - mindestens die Höhe der Verbindungslinie von H. 3,50 m an der vorderen Baugrenze und H. 7,00 m an der im Plan gekennzeichneten Linie aufweisen (Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist die Oberkante Fahrbahn „Herforder Straße“).
(2) Sofern Wohngebäude in den Schallschirm integriert werden sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der larmabgewandten Seite oder Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 1 an der larmzugewandten Seite mit einem Dämmmaß von mind. 25 dB).
(3) Die Aufenthaltsbereiche außerhalb der Gebäude wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien u. a. sind durch eine entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper oder durch die Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, Mauern, o. a. von den der „Herforder Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu schützen.
 - Schallschutzmaßnahmen im MI-Gebiet:
(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen ein lockerer Schallschirm entlang der L 783 „Bielefelder Straße“ herzustellen. Der Schallschirm muß - je nach Lage auf dem Grundstück - mindestens die Höhe der Verbindungslinie von H. 3,50 m an der vorderen Baugrenze und H. 5,00 m an der rückwärtigen Baugrenze aufweisen (Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist die Oberkante Fahrbahn „Bielefelder Straße“).
(2) An den mit xxxxxxx gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet sind Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen gem. § 44 BauONW mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 25 dB aufweisen. Alternativ können Aufenthaltsräume auf der larmabgewandten Seite angeordnet werden.
 - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** (gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauONW)
 - Dächer
 - Im WA 1-Gebiet und im MI-Gebiet sind für die Hauptkörper nur Satteldächer, im WA 2-Gebiet auch Pultdächer, mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind Dachaufbauten (Gauben) bis max. 2/3 Dachneigungsbereich bis max. 1/3 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Für Dachaufbauten und Dachneigungen ist ein Abstand von mind. 1,50 m vom Organg einzuhalten.
 - Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind nur in Form von unglasierten, roten Dachpfannen zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
 - Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen. Die Dächer zweier aneinanderangrenzender Garagen - auch auf verschiedenen Grundstücken - sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachneigung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.

2.2 Fassaden
Die Ausführung der Fassaden ist ausschließlich in weißer Farbe in Putz- oder Kalksandsteinbauweise zulässig. Für 15 % der Fassadenflächen (Fensteröffnungen nicht mitgerechnet) ist die Verwendung von Holz zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Brüstungen, Entlassungen etc. sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich des Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

2.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenbauwerks) darf auf % der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.4 Vorgärten
2.4.1 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauszugang), und der Gebäudetrift verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - mindestens in einer Tiefe von 3 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nur für das WA 1-Gebiet.
2.4.2 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

2.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form heimischer standortgerechter Laubgehölzhecken (z. B. Hanthecke) zulässig. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig. Zu den erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hauszugang) sind Einfriedungen generell unzulässig.

HINWEISE
Anliegerbezeichnung
Bodenfunde gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz:
(1) Bodeneingriffe können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerverke, Einzelsteine, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefährden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 05215200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90)
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planzeichens) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung (BauONW)
(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982).
GO NW
(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, 1994 S. 956f; SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1997 (GV NW, S. 422; SGV NW, 2023/0221).

VERFAHREN
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 17.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Bielefelder Straße“, 1. vereinfachte Änderung mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Spenge, 17.02.1995

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT SPENGE
PLAN-NR. 9841 / 1
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITECTUR STÄDTBAU ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER UND DER BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE gem. § 13 BauGB
Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 BauGB vom 17.02.1995 bis 17.02.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
Spenge, 17.02.1995

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB
Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 17.02.1995 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
Spenge, 17.02.1995

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB
Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist am 17.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
Spenge, 17.02.1995

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Spenge, 17.02.1995

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Spenge, 17.02.1995

STADT SPENGE
KREIS HERFORD

BEBAUUNGSPLAN NR. 34
„BIELEFELDER STRASSE“
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT SPENGE
PLAN-NR. 9841 / 1
PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITECTUR STÄDTBAU ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK