



- sonst. Planzeichen Bebauungsplan
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spenge und der Versorger zu belastende Fläche
- Planzeichen Kataster
- Bestandsgebäude mit Hausnummer und Nebenanlage
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
- Planzeichen Gestaltungsplan
- geplante Neubebauung Einzelhaus mit Nebenanlage
 - nicht bebaute Grundstücksfläche
 - Verkehrsfläche

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Anmerkung

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

Zwiderhandlungen gegen die gemäß § 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 gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0. Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Lerchenweg" gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO

- Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
 - Wohngebäude;
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach § 1 (5) und (6) BauNVO sind die gem. § 4 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8 zulässige Geschossflächenzahl

Verfahrensvermerke

Größe des Plangebietes : ca. 2,15 ha

Zu diesem Plan gehört eine Begründung

Kartengrundlage: Die Planunterlage ist nach den Katasterdaten, die im Maßstab 1:1.000 vorliegen, hergestellt worden.

Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 die Planunterlage beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 "Bielefelder Straße" zu ändern (2. vereinf. Änderung).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2021 öffentlich bekannt gemacht.

15.04.2021

Spenge, den 21.10.2021

Der Bürgermeister i.A. *Gre. Held* (Held)

Spenge, den 21.10.2021

Der Bürgermeister i.A. *Gre. Held* (Held)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

z.B. 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschoss

2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

TH max. z.B. 4,80m

2.4.1 Maximale Traufhöhe Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 4,80 m nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut.

2.4.2 Maximale Firsthöhe Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,50 m nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Firsthöhe: oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt).

unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

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

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

offene Bauweise

zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

3.2 überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone

WA 1, 2 WE	Flächenschema der Nutzungsschablone	Anzahl der Wohneinheiten
0,4	Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Bauweise	Hausstyp
0,8	Dachform	Dachneigung
0,4	Dachform	Gebäudehöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie

Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab. Fällt die Flächenbegrenzungslinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

4.2 Verkehrsfläche - öffentlich -

4.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

F + R

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 8 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

z.B. 2 WE

Je Einzelhaus sind maximal z.B. zwei Wohneinheiten zulässig.

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 bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenflächen zulässig.

7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen (öffentlich)

Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 und (6) BauGB

RRB Regenrückhaltebecken

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

9.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

9.1.1 Allgemein

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

9.1.2 Vorgärten

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich). Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten und nicht überbaute Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt wird.

9.1.3 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form von Zäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -

9.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind im WA2 geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) bis 45°.

Im WA 1 sind auch Flachdächer zulässig.

Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sowie dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

9.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind unter einseitiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt. Sonnenkollektoren sind zulässig.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen sind hinsichtlich der Form und der Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich der Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Aktiver Schallschutz, Lärmschutzwand, h = 3,30 m

10.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Innerhalb der für den Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{w, res} der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.	Büro Räume u.ä.
II / 56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III / 61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Grundlage: Schallschutzberechnung BLP-19 1157 01 im Rahmen des Bauleitungsplans zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 "Bielefelder Straße" der Stadt Spenge, AKUS GmbH, Bielefeld, 2019.

11. Hinweise

11.1 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11.2 Baubegleitende Beobachtung

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, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

11.3 Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Abstreifen von Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Ist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfestet 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.

11.4 Landwirtschaftliche Flächen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Immissionseinwirkungen in Form von Gerüchen, Lärm und Staub ausgehen.

KREIS HERFORD

STADT SPENGE

2. VEREINF. ÄNDERUNG GEMÄß § 13 BAUGB ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "BIELEFELDER STRASSE"

GEMARKUNG LENZINGHAUSEN FLUR 1 FLURSTÜCKE 921, 922 und 833 (teilweise)

Maßstab 1 : 1.000

Satzung

Ausfertigung

Norden

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25.000

