

# STADT SPENGE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 40

### "MWS / NIEDERMEIER / KINKER"

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzungen 1 a - c)

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,6** Geschossflächenzahl  
**0,3** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1 b)  
**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

##### 3. BAUWEISE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**0** Offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser

**Baugrenze**  
**überbaubare Grundstücksfläche**

##### 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

**Flächen für den Gemeinbedarf** (Zweckbestimmung, s. Plananschrieb)

##### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen** (s. textl. Festsetzung 1 d)  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**F + R** Fuß- und Radweg  
**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** verkehrsberuhigter Bereich  
**P** öffentliche Parkplätze

##### 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Transformatorstation**

##### 7. GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Grünfläche** (s. Grünordnungsplan)  
**Spielfeld**

##### 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**Anzupflanzende Bäume, schematisch (s. textl. Festsetzung 1 d)**

#### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Immissionsschutzwand** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung 1 e)  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB)  
**Sichtdreiecke** (s. textl. Festsetzung 1 h)  
**Immissionsschutzwand**  
**Passive Schallschutzmaßnahmen** (s. textl. Festsetzung 1 g)  
**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

#### 10. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

**SD** Satteldach (s. textl. Festsetzungen 2 a und b)  
**38° - 45°** Dachneigung (s. textl. Festsetzung 2 a)  
**F** Festsetzungen über die Fassadengestaltung (s. textl. Festsetzung 2 g) und Dachneigung (s. textl. Festsetzung 2 e)

#### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten nur bis max. 25% überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauGB).
- Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)
- Innerhalb des Plangebietes ist pro 450 qm Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)
- Immissionsschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrünter (gemäß Grünordnungsplan) Immissionsschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Fahrbahnoberkante der L 783 anzulegen.
- Immissionsschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: In den mit **XXXXXX** gekennzeichneten Bereichen ist an der Straßengrenzungslinie zur L 783 eine Immissionsschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über Fahrbahnoberkante der L 783 zu errichten.
- An den mit **XXXXXX** gekennzeichneten Fassaden sind Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen gem. § 44 BauNVO mit Schallschutzfenstern auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 25 dB aufweisen.
- Sichtdreiecke: Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 81 BauNVO)

- Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
- Dachaufbauten (Gauben) sind auf 2/3 und Dachschritte auf 1/3 der Trauffläge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgiebel einhalten.
- Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- Dachneigungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von roten Dachplänen zulässig.
- Die Fassaden und die Dachneigung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich des Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.
- In den mit **F** bezeichneten Baugebieten ist die Ausführung der Fassaden 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, Einfassungen, etc. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Trauffläge bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,50 m zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- 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.
- Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- Einfriedigungen sind nur in Form standortgerechter Hecken (z.B. Hainbuche) zulässig. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig.
- Auf den Grundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Erschließungsstraßen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

#### HINWEISE

Werden bei Erdarbeiten Kultur- und Erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, sind diese gem. § 5 Abs. 1 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, (Tel. 05 21 / 5 20 02 50) anzuzeigen und mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
**nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen zu beseitigende Gebäude**

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)  
 § 5 Abs. 1 bis 4, § 8 bis 12, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)  
 - Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)  
 (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und Darstellung des Planinhaltes) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
 - Landesbauordnung (BauONW)  
 (Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen)  
 § 81 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1994 (GVNW. S. 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.1998 (GVNW. S. 319 und das 3. Gesetz vom 20.06.1999 (GVNW. S. 432).  
 - GO NW  
 (Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen)  
 § 4, 28 Abs. 1 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GVNW. 1984 S. 475 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.04.1992 (GVNW. 1992 S. 124)

#### VERFAHREN

Der Rat der Stadt Spengde hat in seiner Sitzung am **05.03.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "MWS / Niedermeier / Kinker" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **08.04.1993** erstlich bekanntgemacht.  
 Spengde, **den 07.12.1994**  
 (Stadtdirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB von **09.06.1993** bis **07.07.1993** ermöglicht worden.  
 Spengde, **den 07.12.1994**  
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Spengde hat in seiner Sitzung am **18.09.1994** dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **08.09.1994** erstlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom **08.09.1994** bis **08.09.1995** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Spengde, **30.05.1995**  
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Spengde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... erstlich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Spengde, .....

Der Rat der Stadt Spengde hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **01.05.1995** als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Spengde, **30.05.1995**  
**Bürgermeister**  
 (Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Regierungspräsidenten Delmold angezeigt worden.  
 Der Regierungspräsident Delmold hat mit Verfügung vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.  
 Delmold, .....  
 Der Regierungspräsident  
 Im Auftrag:  
 (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am **08.09.95** im Amtsblatt für den Kreis Herford bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am **05.09.95** rechtsverbindlich geworden.  
 Spengde, **05.09.95**  
**Bürgermeister**  
 (Stadtdirektor)

Die Kartengrundlage stimmt mit dem Katasternachweis vom 18.06.1995 überein.  
 Herford, den 06. Juli 1995

Kreis Herford  
 Der Oberkreisdirektor  
 Kataster- u. Vermessungsamt  
 Im Auftrage  
**Mandl**  
 Dipl.-Ing. Garthaus

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Herford, den 06. Juli 1995

Kreis Herford  
 Der Oberkreisdirektor  
 Kataster- u. Vermessungsamt  
 Im Auftrage  
**Mandl**  
 Dipl.-Ing. Garthaus

# STADT SPENGE

## KREIS HERFORD

### BEBAUUNGSPLAN NR. 40

#### "MWS / NIEDERMEIER / KINKER"

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

