



DORFSTRAÙE

GEMARKUNG : LENZINGHAUSEN FLUR 8

10 20 30 40

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:  
NUTZUNGSPLAN  
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN  
UND HINWEISE

BEIGEFÜGT IST DEM BEBAUUNGSPLAN:  
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT  
BEGRÜNDUNG  
GESTALTUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:  
SATZUNG AUGUST 2018

PLANVERFASSER:  
**Enderweit + Partner GmbH**  
Mühlenstraße 31 • 33607 Bielefeld  
Fon 0521 96962-0 • Fax 0521 96962-22  
e-mail: stadtplanung@enderweit.de 20.08.2018

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise**

**0. Abgrenzungen**  
gemäß § 9 (7) BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "An der Dorfstraße" gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

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

**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)**  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8 zulässige Geschossflächenzahl

**2.3 Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NW**  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

**2.4 Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max. z.B. 6,00m

**2.4.1 Maximale Traufhöhe**  
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 6,00 m nicht überschreiten.

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

Der Rat der Stadt Spenge hat am ... gem. § 2 (1) § 2 (1) (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben / zu ändern. Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt.

Spenge.

Der Bürgermeister

**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.

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

**3.1 Bauweise**  
gemäß § 22 BauNVO

- Offene Bauweise

zulässig sind Einzelhäuser

**3.2 überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

**3.3 Nutzungsschablone**

WA 1 2 WE	Füllschema der Nutzungsschablone
0,4	Art der baulichen Nutzung
0,8	Anzahl der Wohneinheiten
GD <= 45°	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Hausart
Gebäudehöhe	Dachneigung

**4. Verkehrsflächen**  
gemäß § 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.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Fachreferats für Stadtentwicklung, Infrastruktur, Bauen der Stadt Spenge durch Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld.

Spenge.

Der Bürgermeister

**4.2 Verkehrsfläche - öffentlich -**  
Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

**4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gemäß § 9 (1) 6 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**  
gemäß § 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 Vorgartengärten (s. hierzu Ziff. 9.1.1) zulässig. Bei Garagen ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

**7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB

**7.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**  
gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB

Hinweis:  
Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorrangig in den Verkehrsflächen zu verlegen.

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Landschaft**  
gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

**8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Auf den markierten Flächen ist ein 3 m breiter, dichter Pflanzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dieser dient der äußeren Einprägung des Plangebietes zur offenen Landschaft. Zum Schutz vor Oberflächenabfluss auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche ist am westlichen Rand des Pflanzstreifens eine Verwallung in Höhe von ca. 0,5 m anzulegen.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am ... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Spenge.

Der Bürgermeister

**9. Örtliche Bauvorschriften**  
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

**9.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

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

**9.1.2 Einfriedungen**  
Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

**9.1.3 Wege-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen**  
Für notwendige Zufahrtsflächen und Stellplätze sind offenporige oder kleinteilige Materialien mit hohem Fuganteil zu verwenden.

**9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -**

**9.2.1 Dachformen und Dachneigungen**  
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 45°

Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind auch Flachdächer zulässig.

**9.2.2 Dachaufbauten und Dachschneitte**  
Dachaufbauten sind unter eindeutiger 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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -**

**9.3.1 Material, Farb- und Formgebung**  
Glänzende Materialien - wie z.B. keramische Fliesen oder stark reflektierende Fassadenteile / Baumaterialien - sind als Oberflächenmaterialien unzulässig. Grelle Farbtole, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig. Nebenanlagen - z.B. Garagen oder Carports - sind gestalterisch auf die zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen.

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

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Ergänzungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB ab ... vom Umwelt- und Stadtentwicklungsreferat der Stadt Spenge zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am ... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Spenge.

Der Bürgermeister

**10. Hinweise**

**10.1 Recyclingmaterial**  
Auf der gesamten Fläche wurde mit wasserrechtlicher Genehmigung vom 16.08.2016 Recyclingmaterial aus dem Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen eingebaut. Vor Nutzung der Fläche als Wohngebiet ist das Material auszubauen und ordnungsgemäß zu beseitigen. Werden bei Bauarbeiten unter der Geländeoberkante auffällige Verfärbungen bzw. Verunreinigungen des Bodens oder sonstiger Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend herbeizurufen zu informieren. Bodenarbeiten sind unter Beachtung der Gutachten „Altlasten-untersuchung und Bauschadstoffuntersuchung“ sowie „Baugrundgutachten“ durchzuführen.

**10.2 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. 0521/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**10.3 Kampfmittel**  
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf 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 Erdaushaubergewöhnlich verfährt 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.

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

**Angabe der Rechtsgrundlagen**  
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162); 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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. Zweifelsfragen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

..... AUSFERTIGUNG

SATZUNG

**STADT SPENGE**

**NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "AN DER DORFSTRAÙE"**  
gemäß § 2 (1) i.V.m § 13 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN 1: 10.000