

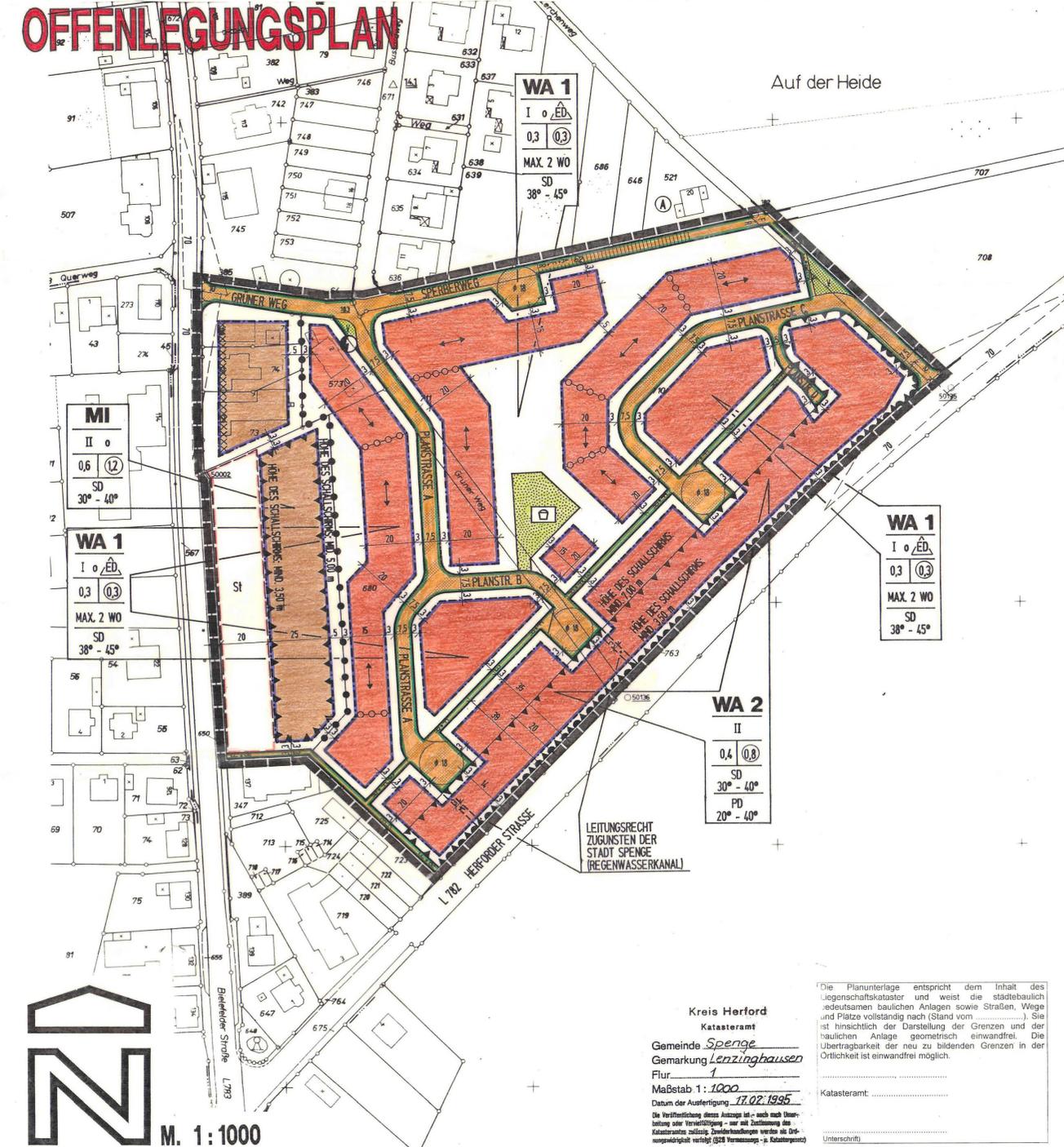
STADT SPENGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„BIELEFELDER STRASSE“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

OFFENLEGUNGSPLAN



Auf der Heide

WA 2
II
0,4 (0,8)
SD
30° - 40°
PD
20° - 40°

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kreis Herford
Katasteramt
Gemeinde Spenge
Gemarkung Lenzinghausen
Flur 1
Maßstab 1: 1000
Datum der Ausfertigung: 17.02.1995
Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - auch nach Übermittlung oder Verrentung - nur mit Zustimmung des Katasteramts zulässig. Zweifelsfragen werden im Druckausgang veröffentlicht (GGH Vermessung - & Katasteramt)

Katasteramt:

Unterschrift:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 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)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3** Geschosflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.4)
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0** Offene Bauweise
- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenzen**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Stellung baulicher Anlagen** (s. textl. Festsetzung 1.5)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün
- Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radwegs mit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger zulässig (s. Hinweise)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafostation**

6. GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Planschrieb
- Kinderspielfeld**

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- SD** Satteldach (s. textl. Festsetzung 2.1)
- PD** Pultdach (s. textl. Festsetzung 2.1)
- 38° - 45°** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2.1)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzung 1.7)
- XXXXXXX** passiver Schallschutz (s. textl. Festsetzung 1.7.3)
- Sichtdreiecke** (s. textl. Festsetzung 1.9)
- Leitungsrecht (Begünstigte: s. Planschrieb)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO:**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind:
- Gartenbaubetriebe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen - Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO:**
Innerhalb der Mischgebiete sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten
nicht zulässig.
- 1.3 Höhe 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 Verkehrsfläche liegen.
- 1.4 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.
- 1.5 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:**
Die Hauptfrichtung (= längere Mittellachse des Hauptkörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Stadt Spenge gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme um 90 Grad zulassen.
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
Innerhalb der WA 1-Gebiete ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.
- 1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**
 - 1.7.1 Schallschutzmaßnahmen im WA 2-Gebiet:**
 - (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen ein lückenloser 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 lärmabgewandten Seite oder Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 1 an der lärmzugewandten 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 Hauptkörper oder durch die Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, Mauern, o. ä. von den von der „Herforder Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu schützen.
 - 1.7.2 Schallschutzmaßnahmen im MI-Gebiet:**
 - (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen ein lückenloser 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 xxxxxx gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet sind Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen gem. § 44 BauONW mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 auszustatten, die ein Schallschirmmaß von mind. 25 dB aufweisen. Alternativ können Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

- 1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
 - 1.8.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen.
 - 1.8.2 Bei angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.
 - 1.8.3 Je angelegte 6 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbau anzupflanzen.
- 1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:**
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 2.1 Dächer**
 - 2.1.1 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.
 - 2.1.2 Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind Dachaufbauten (Gauben) bis max. 2/3, Dachneigung bis max. 1/3 der Traufbreite der jeweiligen Gebäudesseite zulässig. Für Dachaufbauten und Dachneigung ist ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortsgang einzuhalten.
 - 2.1.3 Die Dachneigungen der Hauptkörper sind nur in Form von unglasierten, roten Dachplatten zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
 - 2.1.4 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 aneinandergrenzender Garagen - auch auf verschiedenen Grundstücken - sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung (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, Einfassungen 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 Außenmauerwerks) darf auf 1/3 der Traufbreite 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 (Hauseingang), und der Gebäudefront, verlängert 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. Hainbuche) zulässig. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig. Zu den erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hauseingang) sind Einfriedungen generell unzulässig.

HINWEISE

- A** Anliegerbezeichnung

Bodenfunde gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0521/520250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes) 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. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124/SGV. NW. 2023).

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“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Spenge, 17.02.1995
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 17.02.1995 bis 17.02.1995 durchgeführt worden.

Spenge, 17.02.1995
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 17.02.1995 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 wurden am 17.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 17.02.1995 bis 17.02.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Spenge, 17.02.1995
(Bürgermeister)

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 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 86 BauONW sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Spenge, 17.02.1995
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB
Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 17.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit rechtsverbindlich geworden.

Spenge, 17.02.1995
(Bürgermeister)

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
(Bürgermeister)

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

Spenge, 17.02.1995
(Bürgermeister)

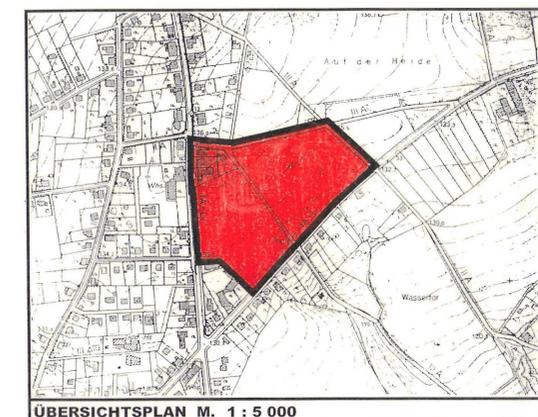
STADT SPENGE

KREIS HERFORD

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„BIELEFELDER STRASSE“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

AUSGARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT SPENGE
PLAN-NR. 9502 / 25

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR STÄDTBAU ORTS- UND UMWELTPLANUNG
49078 OSNABRÜCK
HERRINGSTRASSE 116-118 TEL. 05302 12421 FAX 05302 12422