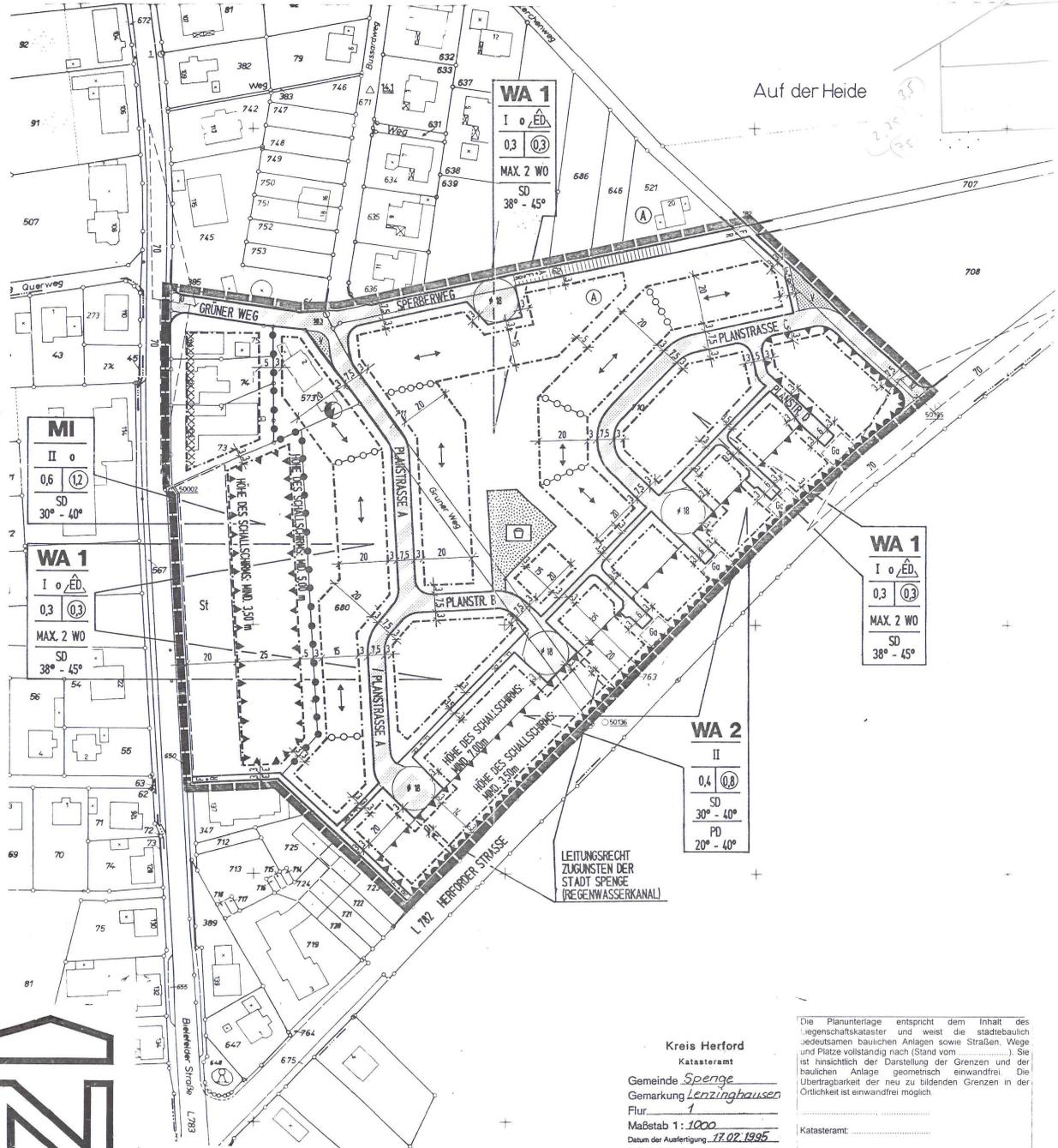


# STADT SPENGE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34

### „BIELEFELDER STRASSE“ 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Kreis Herford  
Katasteramt  
Gemeinde Spenge  
Gemarkung Lenzinghausen  
Flur 1  
Maßstab 1: 1000  
Datum der Ausfertigung 17.02.1995  
Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - nach Maß-  
nahme einer Vermerkblätter - nur mit Zustimmung des  
Katasteramts zulässig. Zweifelsfragen werden an Ort-  
und Stelle (Katasteramt) beantwortet.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)  
**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)

### 4. VERKEHRSLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsbenutzter Bereich
  - Verkehrsgrün
  - Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radwegs mit der Be-  
nutzbarkeit für bestimmte  
Anlieger zulässig (s. Hinweise)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Trafostation

### 6. GRÜNLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche  
Nutzung gem. Planenschrift
  - Kinderspielfeld

### 7. 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)

### 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. Planenschrift)
- Gd** Garagen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 und - Anlagen für Verwaltungen  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
nicht zulässig
- Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO**  
Innerhalb der Mischgebiete sind:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen und  
- 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 Hauptfriesrichtung (= 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 um 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.

#### 1.7 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  
Verbindungsline 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 Hauptbaukörper oder durch die  
Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, Mauern, o. a. von den von 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  
Verbindungsline 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 lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

- Anpflanzung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a  
BauGB**  
1.8.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer hochstammiger  
Laubbaum anzupflanzen.  
1.8.2 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer  
hochstammiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.  
1.8.3 Je angelegte 6 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein heimischer  
hochstammiger Laubbaum anzupflanzen.
- 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

- 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 Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Für  
Dachaufbauten und Dachneigungen ist ein Abstand von mind. 1,50 m vom Organg  
einzuhalten.  
2.1.3 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.  
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 aneinanderangrenzender Garagen - auch auf verschiedenen  
Grundstücken - sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der  
Dachneigung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.

- 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.
- 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.
- Vorgärten**  
2.4.1 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche von  
der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauszugang), 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.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind nur in Form heimischer standortgerechter Laubgehölzhecken (z. B. Hanthecke)  
zulässig. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig. Zu den erschließenden öffentlichen  
Straßenverkehrsflächen (Hauszugang) sind Einfriedigungen generell unzulässig.

### HINWEISE

- A** Anliegerbezeichnung

### Bodenfunde gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz:

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind 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  
Verbindungsline 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 Hauptbaukörper oder durch die  
Anordnung von Garagen, Nebenanlagen, Mauern, o. a. von den von der „Herforder  
Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu schützen.

### 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 Wohnbau-  
land (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90)

(Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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, be-  
r. 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 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



### 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

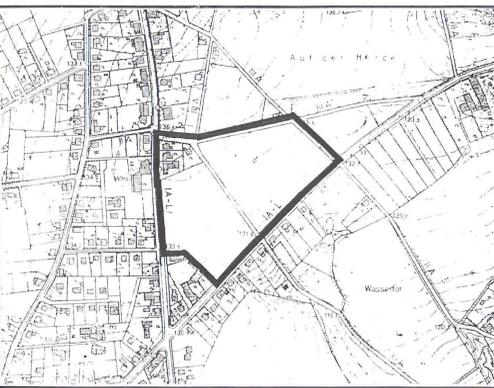
## STADT SPENGE

KREIS HERFORD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34

### „BIELEFELDER STRASSE“ 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

AUSGARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER STADT SPENGE  
PLAN-NR. 9841 / 1

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS  
ARCHITECTUR STÄDTBAU ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
49078 OSNABRÜCK