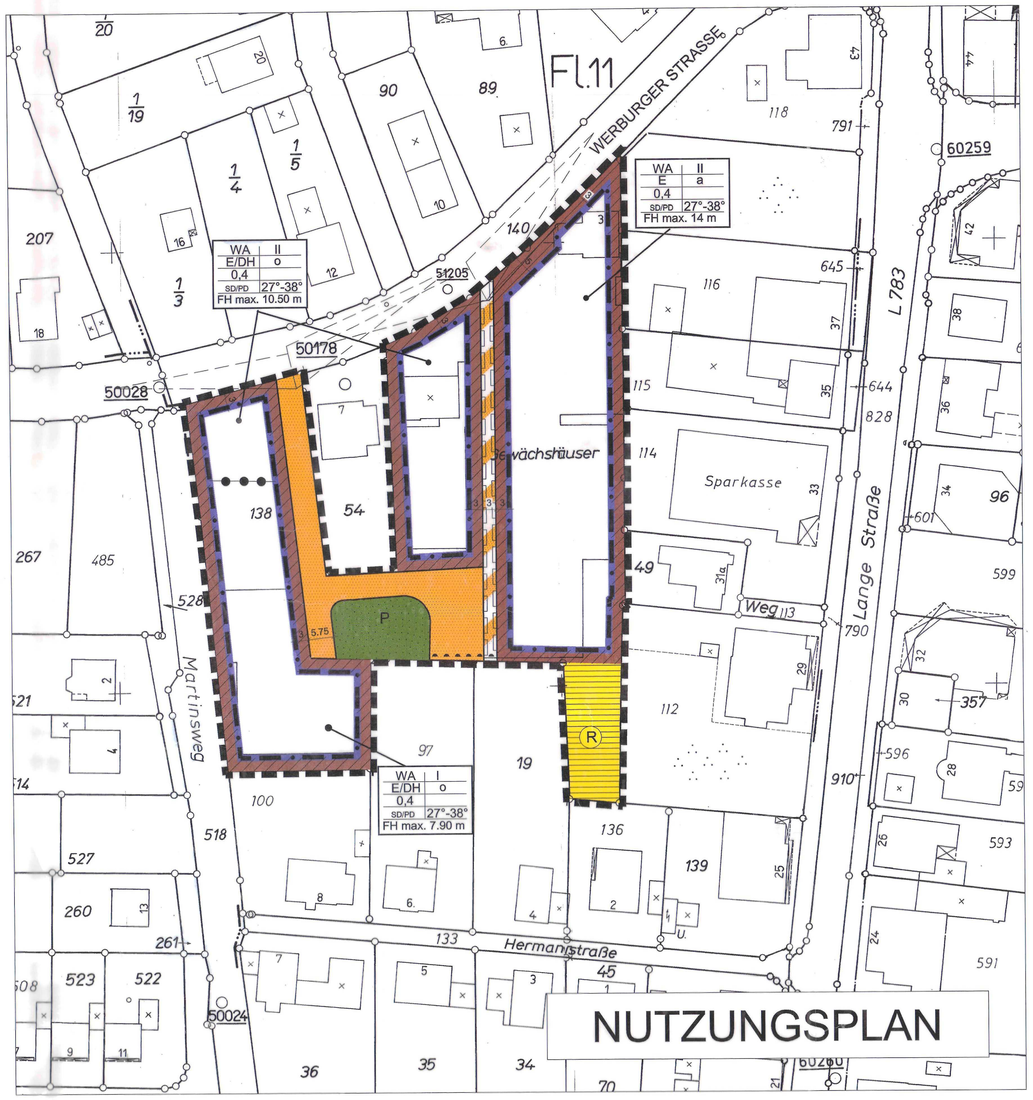
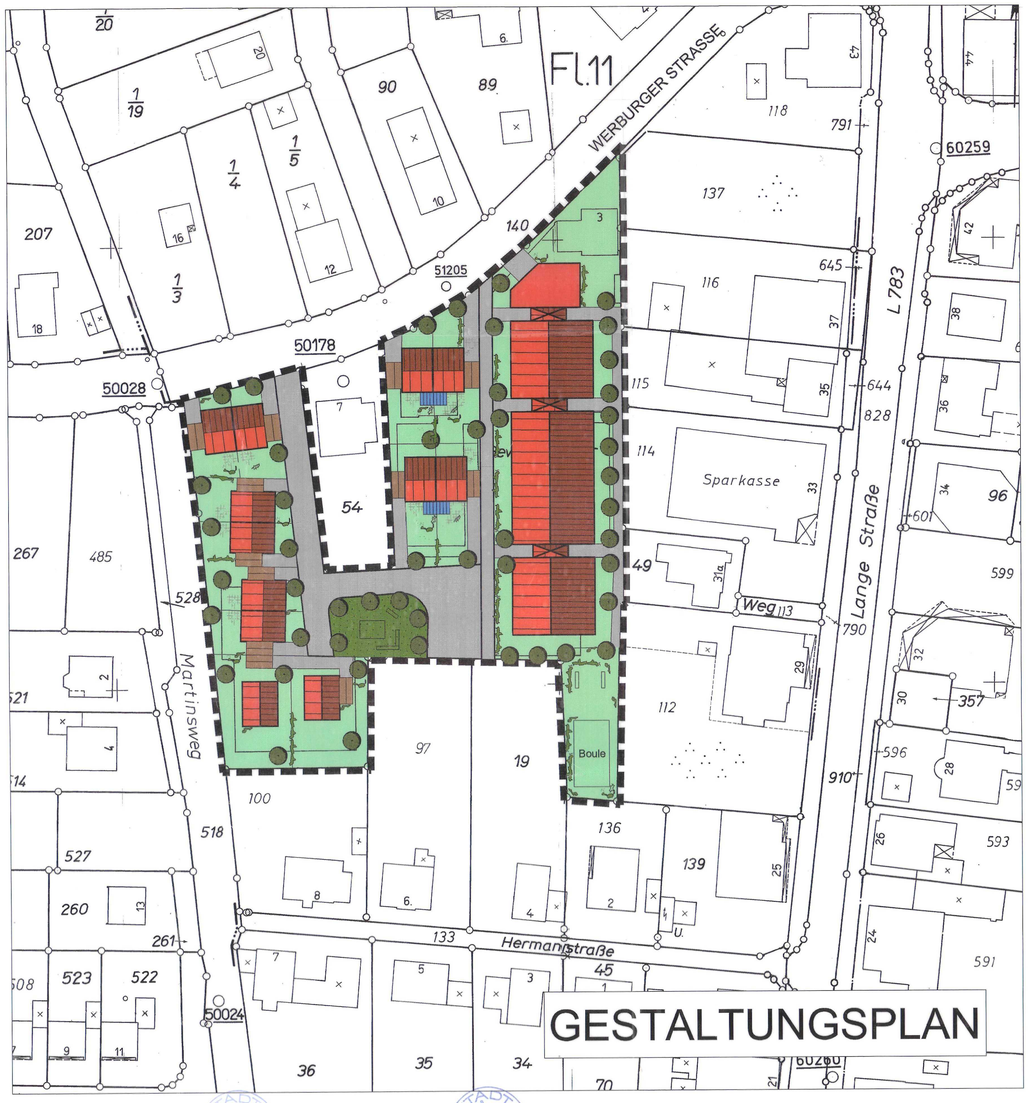




Angaben der Rechtsgrundlagen
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998;
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV . NRW. 1995 S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GB. NRW. S. 687);
- 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 Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NRW. S. 590).

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. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche auch geahndet werden.

Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen, Hinweise

0. Abgrenzungen

0,1 Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Martinsweg" gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gemäß § 1 (4) § 16 (5) BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Nach § 1(5) und (9) BauNVO sind die gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - ausgeschlossen.
Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

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

0,4 zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

FH max. 10,50m Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das max. zulässige Maß (z. B 10,50m) überschreiten.

Hinweis:
Die nachfolgenden Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen II, 27° - 38°
FH = Firsthöhe

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit 1 Vollgeschoss II, 27° - 38°
FH = Firsthöhe

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

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise (die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten)
E/DH Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser

3.2 überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	
6	7
8	

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Hausform | Bauweise
Grundflächenzahl
Dachform | Dachneigung
Firsthöhe

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,8m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von jeglicher sichtbehinderndender Nutzung und Bewuchs freizuhalten.

5 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinie
Hinweis:
Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab.

5.2 Verkehrsfläche - öffentlich -

5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - privat -
Zweckbestimmung:
Privater befahrbarer Wohnweg

5.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereiche ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

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 zulässig. Dies gilt für die Wohnbaugrundstücke, die für eine 1- und 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise ausgewiesen sind.

6.2 Stellplätze in einer Tiefgarage
Die notwendigen Stellplätze für die 2-geschossige Bebauung in abweichender Bauweise sind in einer unter dem Gebäude gelegenen Tiefgarage nachzuweisen und zuzuordnen. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Hinweis:
Breite der Zufahrten s. Ziff. 10.1.1.

7 Flächen für Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

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

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

7.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Zweckbestimmung:
Leitungsrechte zugunsten der Stadt Spenge und der Versorgungsträger.
Die Trasse des Abwasserkanals darf in einem Abstand von mindestens 2.5m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Hinweis:
Fällt die Flächenbegrenzungslinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

R 8 Fläche für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltung
Anmerkung:
Auf den für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung ausgewiesenen Flächen sind Regenwassernutzungsanlagen zulässig.

9 Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

P öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage

10 Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

10.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.1.1 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 bis zu einer Breite von 3,00m und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Als Ausnahme ist eine Zufahrt von max. 6m Breite an der Werburger Straße zulässig, wenn auf der Teilfläche, die für eine 2-geschossige Wohnbebauung in abweichender Bauweise festgesetzt ist, eine Tiefgarage verwirklicht wird.

10.1.2 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartentiefe sind Hecken und bepflanzte Zäune bis zu einer straßenseitigen Höhe von 0,70 m zulässig.

10.1.3 Wege-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen
Für notwendige Zufahrtsflächen und Stellplätze sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -

10.2.1 Dachformen und Dachneigungen
Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.
SD/PD 27° - 38° Zulässige Dachneigungen
Für Nebenanlagen (z:B. Garagen) sind geringere Dachneigungen und auch begrünte Flachdächer zulässig.
Dächer von Doppelhäusern und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

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

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -

10.3.1 Material, Farb- und Formgebung
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung in bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen.
Nebenanlagen - z. B. Garagen oder Carports - sind gestalterisch auf die zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen.
Glänzende Materialien - wie z. B. keramische Fliesen oder stark reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien - sind als Oberflächenmaterial unzulässig.
Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig.

10.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen müssen der öffentlichen Verkehrsfläche Werburger Straße zugewandt sein.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.
Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Plazierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

11 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden und Baudenkmäler in der Stadt Spenge
Hinweis:
Wenn bei Arbeiten 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 dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Nutzungsplan

6 Bemaßung, z.B. 3 m

Gestaltungsplan
Vorschläge für:

Bebauung mit geneigtem Dach

Garagen/Carports/Stellplätze

Baumstandort

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, z.B. durch Bäume und Hecken

neue Grundstücksgrenze

Verkehrsfläche

GEBIET
MARTINSWEG
WERBURGER STRASSE
LANGE STRASSE
HERRMANNSTRASSE

GEMARKUNG SPENGE

FLUR 11

MASSTAB
M = 1 : 500

NORDEN

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 2000

PLANVERFASSER:

Enderweit & Partner
Institut für Planung und Projektmanagement GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Tel. 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22

..... AUSFERTIGUNG

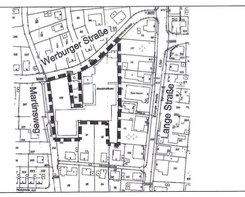
SATZUNG

STADT SPENGE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "MARTINSWEG"

SATZUNG 2000

NUTZUNGSPLAN
GESTALTUNGSPLAN
1. Ausfertigung



Der Rat der Stadt Spenge hat am 6.5.1999 gem. § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen / zu ändern.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung* wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt.

Spenge, 5.4.2000

(Manz)
Der Bürgermeister

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung.

Die Übereinstimmung mit den Bestandsangaben des Lieg enschaftskatasters für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Stand: 31.03.2000

[illegible]ord, den 31.03.2000

Kreis Herford
Kataster- und Vermessungsamt

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Umwelt-, Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Spenge durch Enderweit & Partner GmbH, Bielefeld.

Spenge, 5.4.2000

(Manz)
Der Bürgermeister

Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2(1)-(4), 3 (2) BauGB am 23.11.1999 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Spenge als Entwurf beschlossen worden.

Spenge, 5.4.2000

(Manz)
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 10.5.2000 bis 15.6.2000 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 20.5.2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Spenge, 30.10.2000

(Manz)
Der Bürgermeister

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Spenge am _____ als Entwurf beschlossen worden.

Spenge,

Der Bürgermeister

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Spenge,

Der Bürgermeister

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 28.9.2000 beschlossen. Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - ist gem. § 10 / §§ 10,13 / § 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 28.9.2000 als Satzung beschlossen worden.

Spenge, 30.10.2000

(Manz)
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Detmold, _____

Az.: _____

Bezirksregierung
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab 30.10.2000 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 30.10.2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Spenge, 30.10.2000

(Manz)
Der Bürgermeister