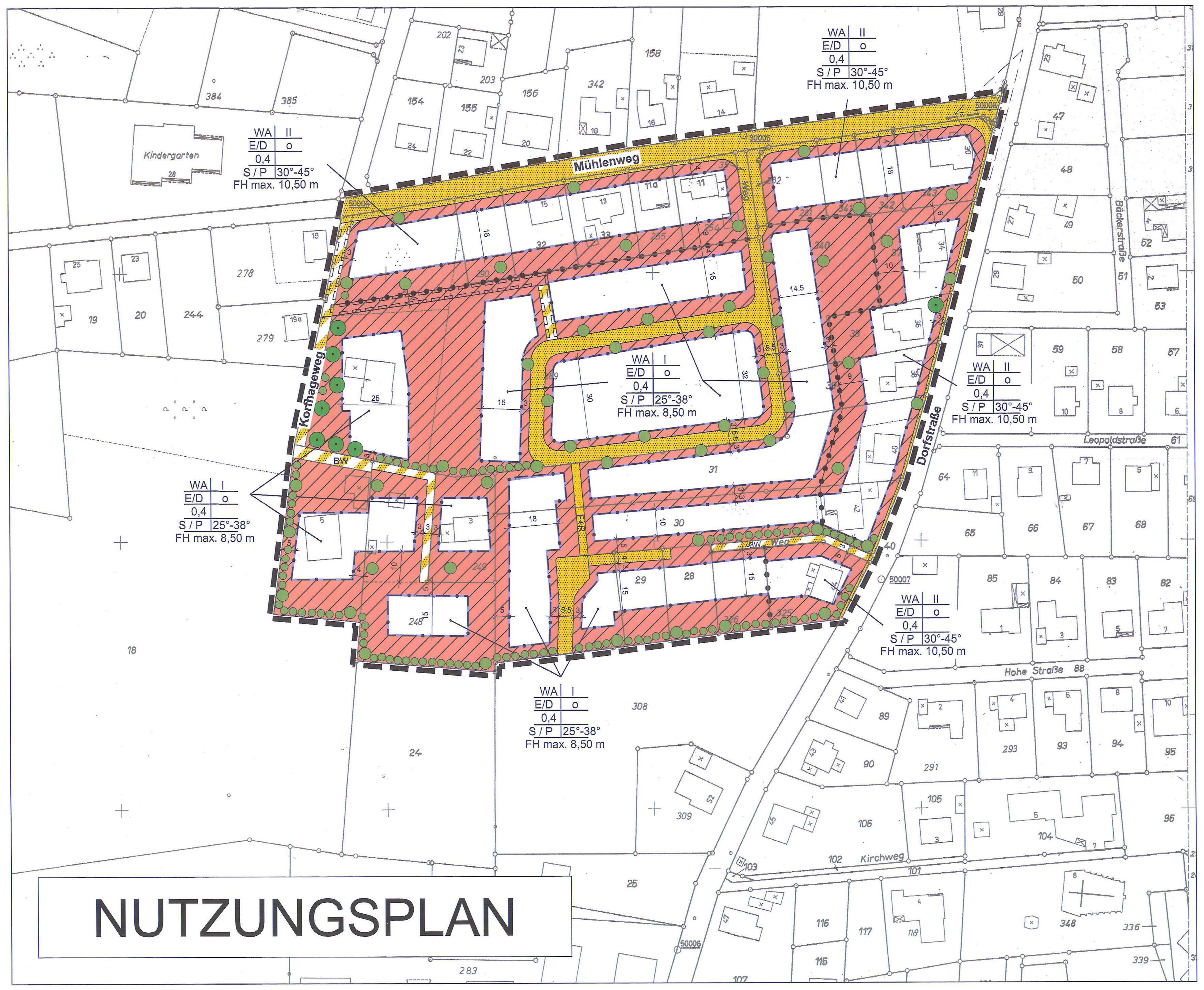
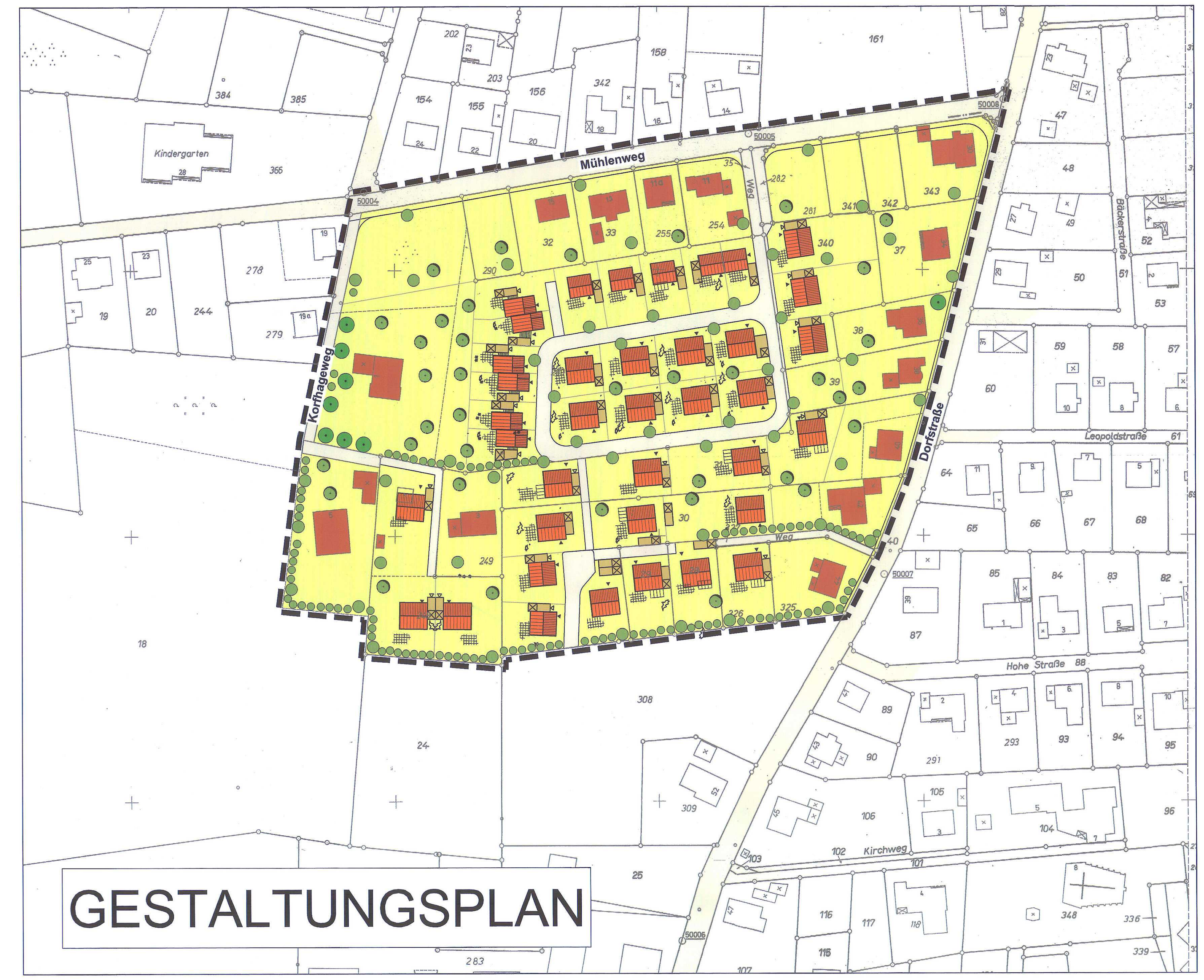
1. Änderung Spenger Heide Nr. 11 f



NUTZUNGSPLAN



GESTALTUNGSPLAN

MÜHLENWEG
DORFSTRASSE
KORFHAGEWEG

GEMARKUNG SPENGE FLUR 36

GEMARKUNG LENZINGHAUSEN FLUR 8

MASSTAB
M = 1 : 1000

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 MÄRZ 2003

PLANVERFASSER:

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

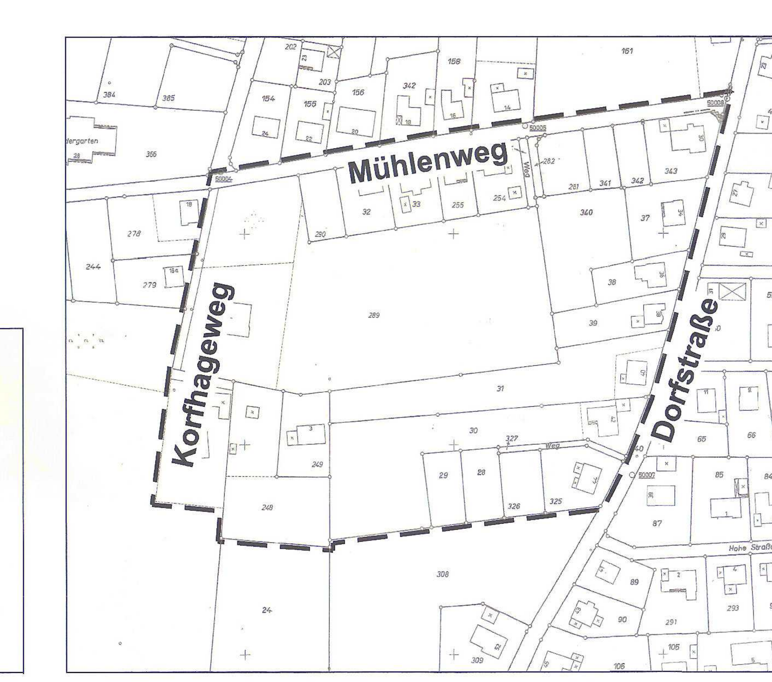
2. AUSFERTIGUNG

SATZUNG

STADT SPENGE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11 f "SPENGER HEIDE"

SATZUNG MÄRZ 2003



Angabe der Rechtsgrundlagen
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439);
- 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 28.03.2000 (GV. NRW S. 245).

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 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise

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

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11f "Spenger Heide"
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

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

WA **Allgemeines Wohngebiet - WA -**
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. 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)
gem. §§ 16,17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl

2.2 Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

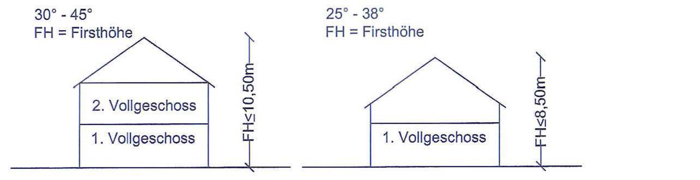
z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

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

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

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen — Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit 1 Vollgeschoss



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

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o Offene Bauweise

E/D zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

3.2 überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone

1	2	Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse
3	4	Hausform — Bauweise
5		Grundflächenzahl
6	7	Dachform — Dachneigung
8		Firsthöhe

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

Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs freizuhalten.

5. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:
Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab.
Fällt die Flächenbegrenzungslinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

5.2 Verkehrsfläche - öffentlich -

Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg

5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - privat -

Zweckbestimmung:
BW Befahrbarer Wohnweg

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 bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenflächen (s. hierzu Ziff. 10.1.1) 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
gem. § 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.

7.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Zweckbestimmung:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Spenge und sonstiger Versorgungsträger.

In einem Abstand von 2 m beidseitig der Rohrachse dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand und Betrieb dieser Leitungen gefährden. Insbesondere darf dieser Schutzstreifen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder Bodenaufschüttungen vorgenommen werden.

Hinweis:
Das notwendige Leitungsrecht ist durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25a und 25b BauGB

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

Eingrünungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes
Mindestens 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Neubebauung gärtnerisch anzulegen und laufend zu unterhalten.

Zusätzliches Pflanzgebot
Die Pflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen 1. und 2. Größe ist innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten vorzunehmen und laufend zu unterhalten.

9.2. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25b BauGB

eingemessener, vorhandener und zu erhaltender Baum

Flurstück 38: 1 dreistämmige Birke
Flurstück 22: 6 Eichen, 1 Walnußbaum

Anmerkung:
Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Spenge" ist in der jeweils gültigen Fassung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 f "Spenger Heide" anzuwenden.

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

10.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

10.1.1. Vorgärten
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich).

Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40 % der Vorgartenfläche befestigt 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 0,7 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
S / P Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.
25° - 38° zulässige Dachneigung bei 1-geschossiger Bebauung
30° - 45° zulässige Dachneigung bei 2-geschossiger Bebauung
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.

10.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
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.

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

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Hinweis:
Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten werden den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern.
Um dieser oben genannten Situation vorzubeugen und Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege der Humus-/ Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden. Die Kosten der archäologischen Untersuchung gehen zu Lasten des Bauträgers.

Nutzungsplan

17 Bemaßung, z.B. 17 m
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
vorhandenes Nebengebäude
61 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze

Gestaltungsplan

Verkehrsfläche
vorhandene Bebauung
Vorschläge für:
- Bebauung mit geneigtem Dach
- Garagen/Carports/Stellplätze
- zusätzliche Baumstandorte
- neue Grundstücksgrenze

Der Rat der Stadt Spenge hat am 05.04.01 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, 13. November 2002
Der Bürgermeister (Manz)

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herford,
Kreis Herford
Vermessungs- und Katasteramt

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Amtes für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Ordnung der Stadt Spenge durch Enderweit & Partner GmbH, Bielefeld.
Spenge, den 13. November 2002
Der Bürgermeister (Manz)

Diese~~(r) Bebauungsplan~~ / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2(1)+(4), 3 (2) BauGB am 15.11.01 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Spenge als Entwurf beschlossen worden.
Spenge, 13.11.02
Der Bürgermeister (Manz)

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 25.11.02 bis 27.12.02 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 14.11.02 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Spenge, 27.12.02
Der Bürgermeister (Manz)

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 ________ 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 27.03.2003 als Satzung beschlossen worden.
Spenge, 28.03.2003
Der Bürgermeister (Manz)

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 16.05.2003 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 16.05.03 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Spenge, 01.07.03
Der Bürgermeister (Manz)