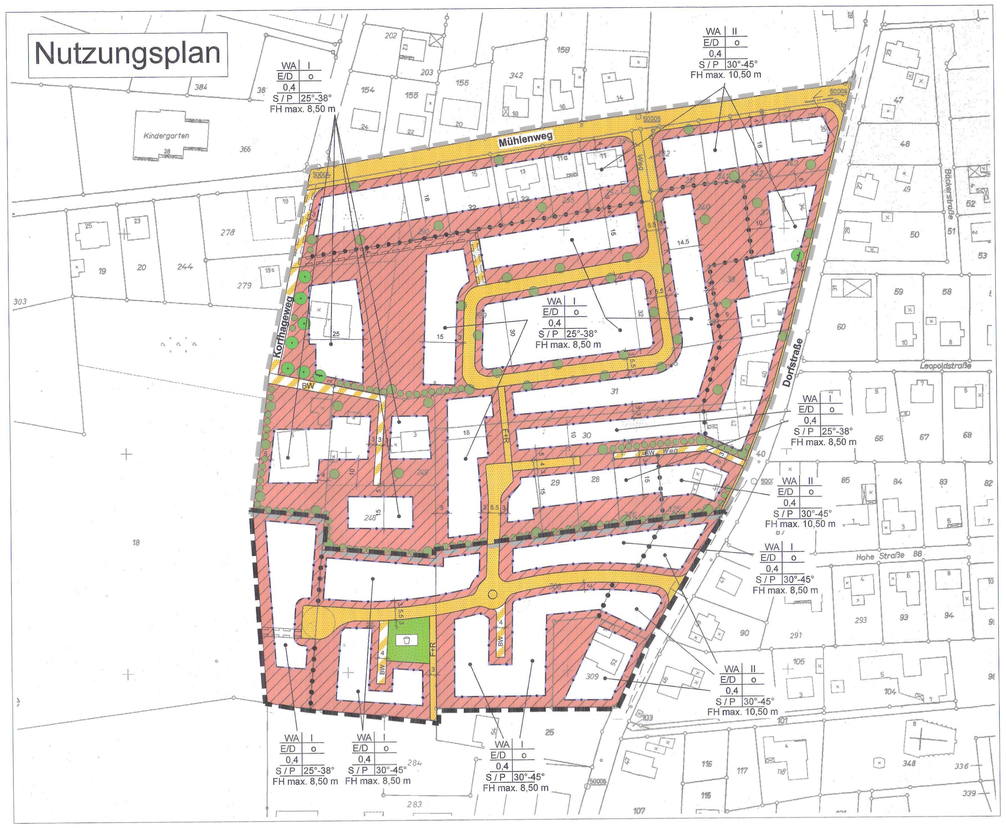
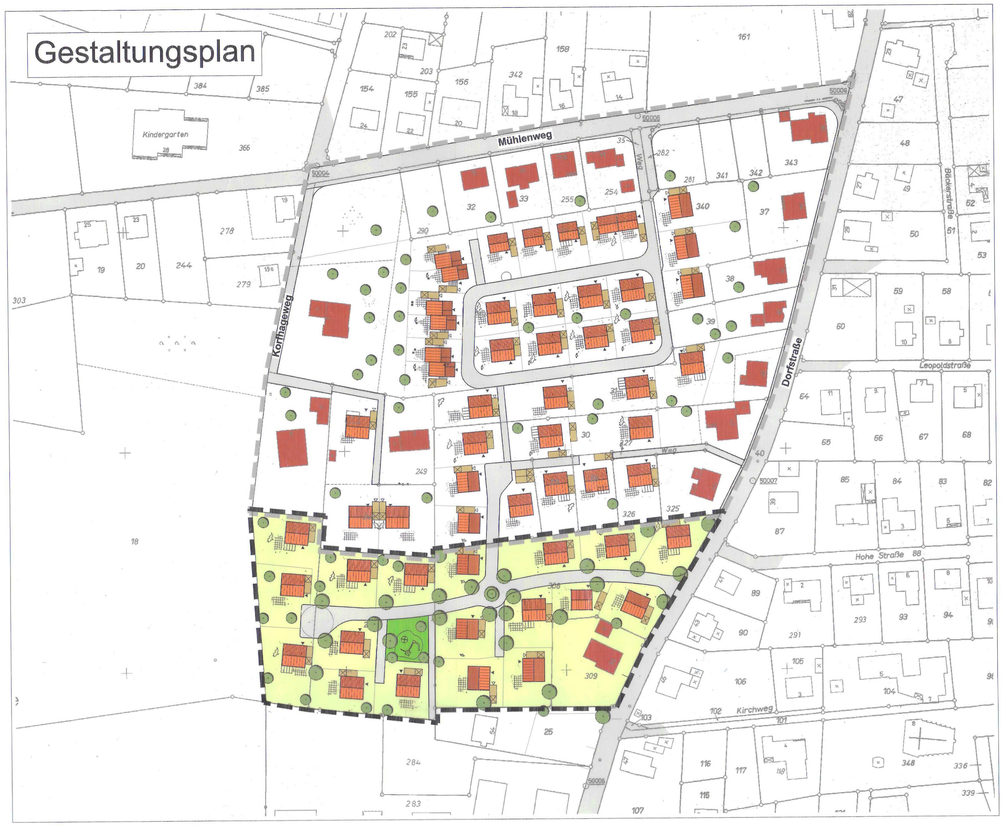
Nutzungsplan



Gestaltungsplan



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

Firsthöhe = Oberkante Rohdecke Keller bis First !!!
mit Kreis Herford (Herr Sander) am 20.01.2004 abgestimmt !
Pe

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 sichtbehinderner 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.

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 bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt wird.

9.1.2 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.

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

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -

S / P Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.
25° - 38° zulässige Dachneigung bei 1-geschossiger Bebauung
30° - 45° 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.

9.2.2 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.

9.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -

9.3.1 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.

9.4 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.

Hinweis:
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der T-Com und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, in 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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 29.09.2005 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 durchgeführt.
Spenge, 20.12.2007 Manz (Bürgermeister)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 05.06.2002
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, 19. Dez. 2007
Kreis Herford
Die Landrätin
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag
(Dipl.-Ing. Krömker)

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Amtes für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Ordnung der Stadt Spenge durch Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld.
Bielefeld, 17.12.2007

Dieser(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2(1)+(4), 3 (2) BauGB am 20.12.2007 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Spenge als Entwurf beschlossen worden.
Spenge, 20.12.2007 Manz (Bürgermeister)

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Spenge, _____ Manz (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 06.04.2007 als Entwurf beschlossen worden.
Spenge, 20.12.2007 Manz (Bürgermeister)

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2)+ (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 04.09.2007 bis 04.10.2007 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am 24.08.2007 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Spenge, 20.12.2007 Manz (Bürgermeister)

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 06.12.2007 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 06.12.2007 als Satzung beschlossen worden.
Spenge, 20.12.2007 Manz (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 03.01.2008 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 03.01.2008 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Spenge, 03.01.2008 Manz (Bürgermeister)

GEBIET
DORFSTRASSE

GEMARKUNG SPENGE FLUR 36

GEMARKUNG LENZINGHAUSEN FLUR 8

20 40 60 80 100
Maßstab 1 : 1.000

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 2007

PLANVERFASSER:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22 * Mail info@enderweit.de

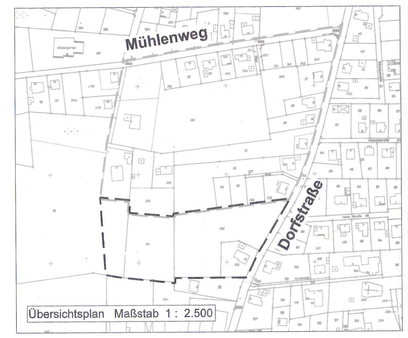
1. AUSFERTIGUNG

SATZUNG

STADT SPENGE

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

SATZUNG JUNI 2007



Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500