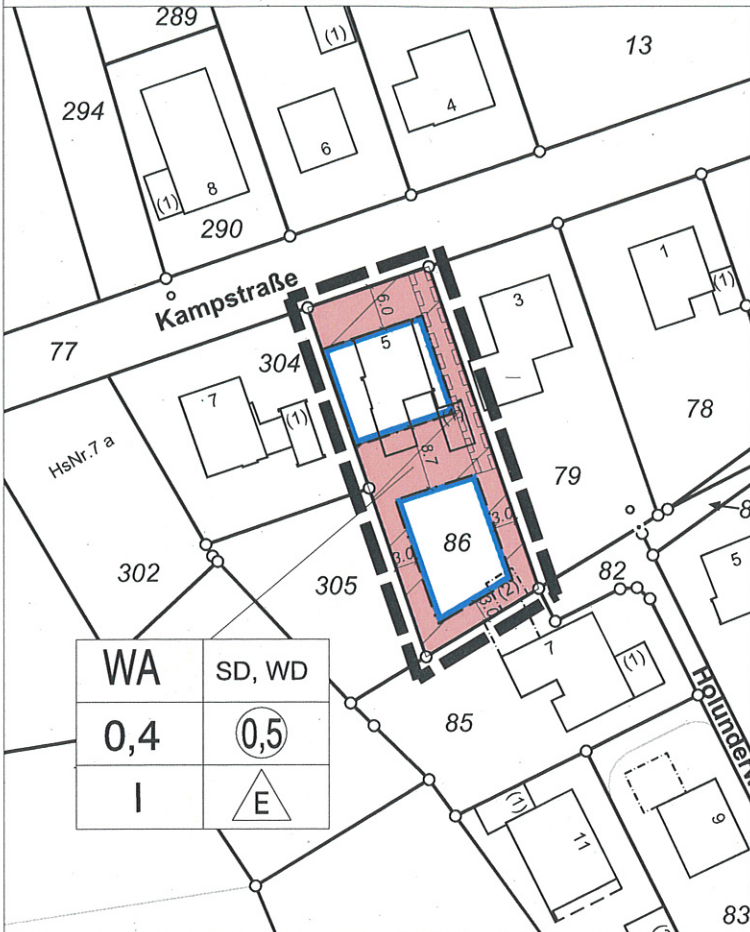


15. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "Ortskern III" gemäß § 13a BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Einzelgebäude

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet WA wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

3. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW sowie § 28 StrWG NRW

Dachgestaltung

Zulässig sind im WA Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis zu maximal 45°.

Grundstückseinfriedungen gemäß § 36 (Fn 4) NachbG NRW

Einfriedungen, die keine Stützfunktion aufweisen, sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Sie sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen.

HINWEISE

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Beachtung von Kampfmitteln

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Bodenschutz

Um eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zu verhindern, werden im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Gewässerschutz

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben etc.) außerhalb der versiegelten Flächen zu vermeiden. Außerdem ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen zu gewährleisten.

Ökologische Belange

Es wird nachdrücklich empfohlen umweltverträgliche Baustoffe zu nutzen, das Umfeld mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen zu gestalten. Ebenfalls wird das Auffangen, Speichern und Nutzen von Regenwasser sowie das Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, etc.) für die Oberflächenbefestigung empfohlen.

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, auffällige Gerüche oder Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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.

Zuwerdungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Stand Januar 2023

VERFAHRENSSCHritte

Die 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern III" ist entworfen und angefertigt von der Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld.

Bielefeld April 2023

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 (2) BauGB:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und das Beteiligungsverfahren beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 20.03.2023 bis zum 20.04.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit dem Schreiben vom 20.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spenge den, 30.06.2023

(i. A. Held)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHEBEKANNTMACHUNG gemäß § 10 (3) BauGB:

Der Bebauungsplan ist am 30.06.2023 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der B-Plan liegt vom 30.06.2023 an zu jedermanns Einsicht aus.

Spenge den, 30.06.2023

(i. A. Held)

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 (1) BauGB:

Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 nach Prüfung und Abwägung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Spenge den, 30.06.2023

(i. A. Held)

PLANVERFASSER:
STADT SPENGE
FACHBEREICH II in Zusammenarbeit mit

HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Spenge/ 34 / 86

KARTENGRUNDLAGE: September 2022

MAßSTAB: 1:500

0 10 20 30 40 50 M



STADT SPENGE

15. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 22
"Ortskern III"

SATZUNG APRIL 2023

