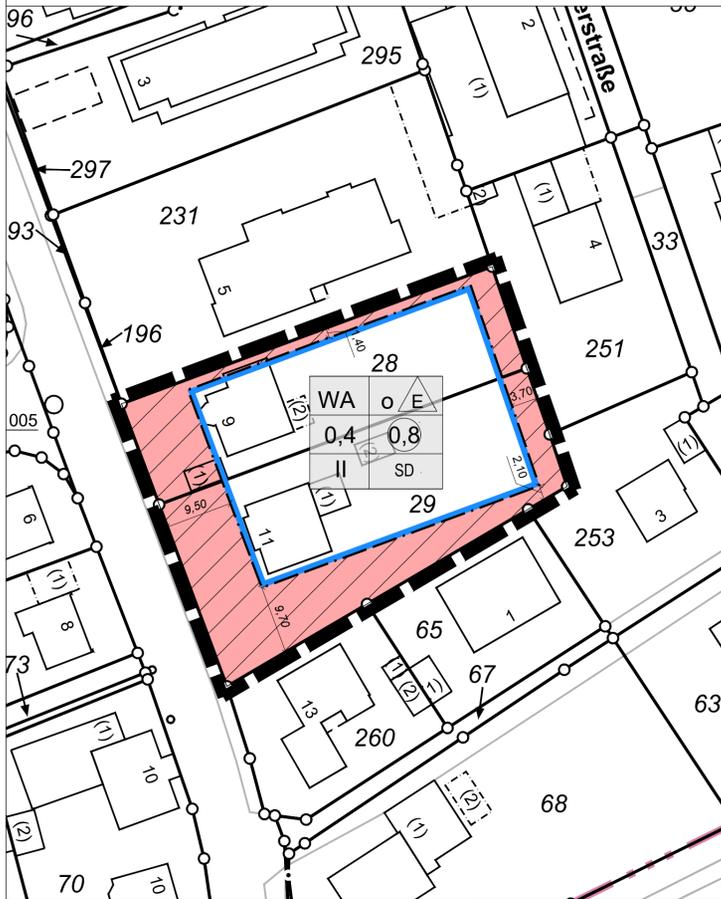


16. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "Ortskern III" gemäß § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- 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 von (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
Anzahl der Vollgeschosse
 Als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet WA werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften**
 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW sowie § 28 StrWG NRW
Dachgestaltung
 Zulässig sind im WA Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis zu maximal 45°.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; weil der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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).

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.

Zu widerhandlungen 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: November 2023

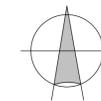
PLANVERFASSER:
STADT SPENGE
FACHBEREICH II in Zusammenarbeit mit
HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Spenge/ 034 / 28, 29

KARTENGRUNDLAGE: November 2023

MAßSTAB: 1:500

0 10 20 30 40 50 M



PLANZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE

- Abgrenzungen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Einzelgebäude
 - Dachform
 Satteldach
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- vorhandene Flurgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
 - vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
 - Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10m

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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte 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 Bodendenkmäler 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 verfarbt 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.

VERFAHRENSSCHRITTE

Die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortskern III" ist entworfen und angefertigt von der Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld.

Bielefeld den,

PLANUNTERLAGEN:

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 den,

Kreis Herford
 Vermessungs- und Katasteramt

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 (2) BauGB:

Der Umwelt- und Stadtwirtschaftsausschuss der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Offenlegungsplan des Bebauungsplanes hat vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit dem Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spenge den,

Der Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHEBEKANNTMACHUNG gemäß § 10 (3) BauGB:

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

Spenge den,

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 (1) BauGB:

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

Spenge den,

Der Bürgermeister



STADT SPENGE

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

ENTWURF NOVEMBER 2023

