

# 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

## "Bielefelder Straße"

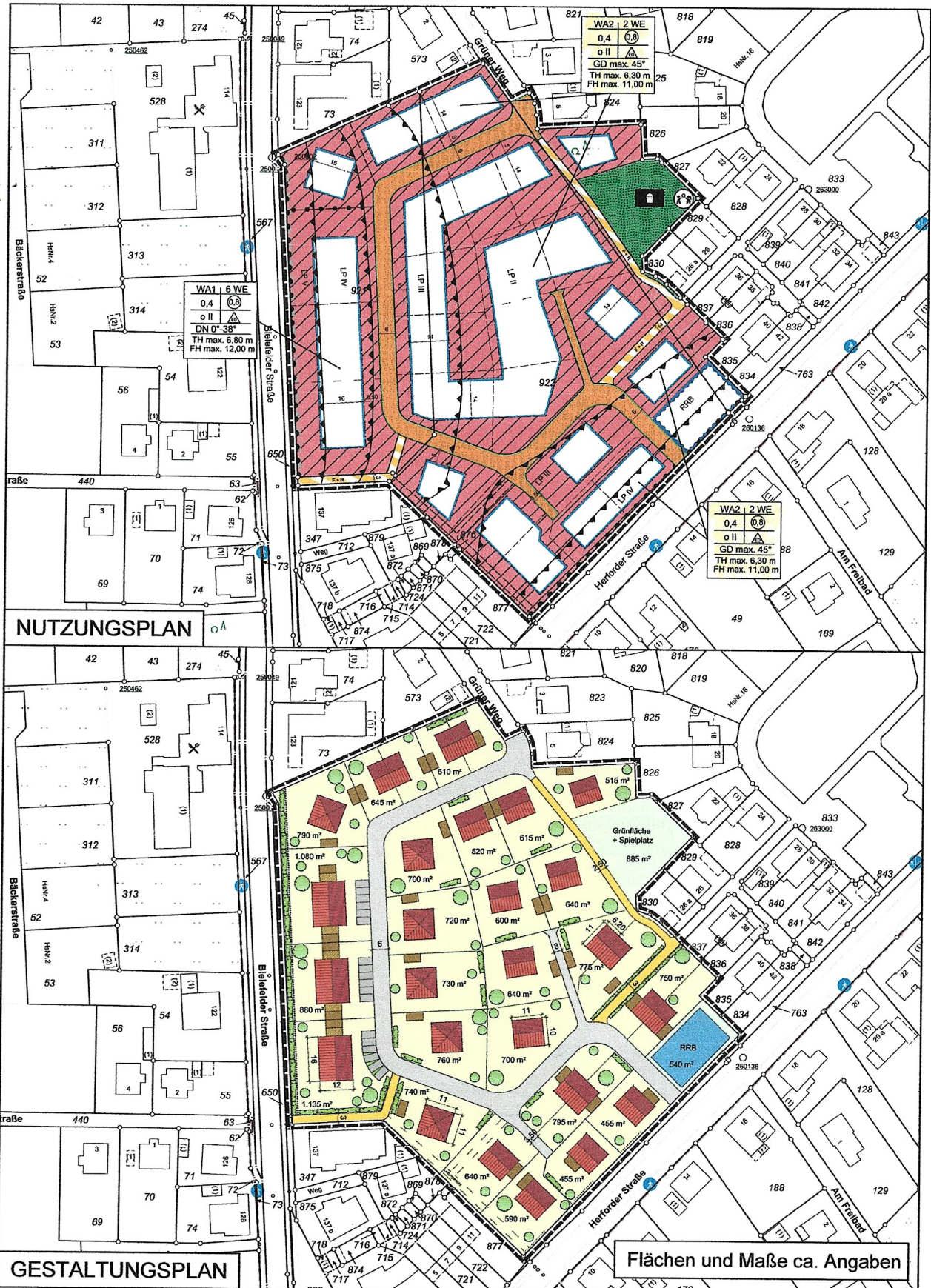
gemäß § 13 BauGB



1 : 2.000



STADT SPENDE



# 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

## "Bielefelder Straße"

gemäß § 13 BauGB



# STADT SPENGE

### Angabe der Rechtsgrundlagen

#### Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);

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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

#### 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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

### Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

#### 0. Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Lerchenweg" gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB



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

Zulässig 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 Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 16, 17 und 20 BauNVO

zulässige Geschossflächenzahl

##### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

z.B. 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1 Vollgeschoss

##### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16 und 18 BauNVO

##### 2.4.1 Maximale Traufhöhe

TH max. Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 4,80 m nicht überschreiten.  
z.B. 4,80m

#### oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut.

#### 2.4.2 Maximale Firsthöhe

FH max. Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,50 m nicht überschreiten.  
z.B. 10,50m

#### oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt).

#### unterer Bezugspunkt:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelegerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2 BauGB

#### 3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

offene Bauweise



zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

#### 3.2 überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

#### 3.3 Nutzungsschablone

WA	2 WE
0,4	
0,1	
GD 30°-45°	
TH max. 4,80m	
FH max. 10,50m	

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hauptyp
Dachform	Dachneigung
Gebäudehöhe	

### 4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BauGB

#### 4.1 Straßenbegrenzungslinie

##### Hinweis:

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



4.2 Verkehrsfläche - öffentlich -



4.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**  
Fuß- und Radweg



4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

z.B. 2 WE Je Einzelhaus sind maximal z.B. zwei Wohneinheiten zulässig.

### 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 zulässig.

### 7. Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen (öffentlich)



**Zweckbestimmung:**  
Spielplatz

# 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

## "Bielefelder Straße"

gemäß § 13 BauGB



STADT SPENGE

### 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 und (6) BauGB



Regenrückhaltebecken

### 9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

#### 9.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

##### 9.1.1 Allgemein

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

##### 9.1.2 Vorgärten

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

Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt wird.

##### 9.1.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

#### 9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -

##### 9.2.1 Dachformen und Dachneigungen

GD max. 45° Zulässig sind im WA2 geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) bis 45°.

Im WA 1 sind auch Flachdächer zulässig.

Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sowie dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

##### 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 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.

### 10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB



10.1 Aktiver Schallschutz, Lärmschutzwand, h = 3,30 m



10.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Innerhalb der für den Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w,res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.	Büroräume u.ä.
II / 56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III / 61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung BLP-19 1157 01 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 „Bielefelder Straße“ der Stadt Spenge, AKUS GmbH, Bielefeld, 2019.

### 11. Hinweise

#### 11.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erarbeiten 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 11.2 Baubegleitende Beobachtung

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lw.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

#### 11.3 Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushubaußergewöhnlich verfährt 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.

#### 11.4 Landwirtschaftliche Flächen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Immissionseinwirkungen in Form von Gerüchen, Lärm und Staub ausgehen.

### sonst. Planzeichen Bebauungsplan

- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spenge und der Versorger zu belastende Fläche

#### Planzeichen Kataster

- Bestandsgebäude mit Hausnummer und Nebenanlage
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze

#### Planzeichen Gestaltungsplan

- geplante Neubebauung Einzelhaus mit Nebenanlage
- nicht bebaute Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche