



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Festsetzungen nach Bundesbaugesetz (BBauG)**

**Gebäudestellung**  
Eine festgesetzte Hauptfirstrichtung ist innerhalb der Außenwände des Hauptgebäudes zwingend einzuhalten (§9 (1/2) BBauG).

**Öffentliche Verkehrsflächen**  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern (§9 (1) 2) BBauG).

**Nutzungen**  
In den Wohngebieten mit Satteldach sind über die zulässige Geschosshöhe hinaus zu Wohnzwecken ausgebaut Dachgeschosse zulässig (§10 BauNVO und §2 (5) BauNVO), sofern sie den Vorschriften des §4 BauNVO entsprechen. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach §6 BauNVO ausnahmsweise im Bereich der Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach der Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig (§23 (5) BauNVO). In den mit WA gekennzeichneten Gebieten sind Nutzungen gemäß §4 (3) Ziff.1-6 BauNVO nicht zulässig. (Ausschluss von Ausnahmen gem. §16 BauNVO)

**Sichtdreiecke**  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von sichtbehindernden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,70 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

**Begrünung**  
Mindestens 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. In Wohngebieten WA und WB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach der Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**Lärmschutz**  
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne von §2 BBauG sind in den mit einem \* gekennzeichneten WA-Gebieten sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung von Besebelm in der Weise zu treffen, daß im auf dem Grundstück von Wohnungen von §44 BauNVO die Luftschallschutzstelle mit einem Schallschirm nach VDI 2719 von 25 bis 29 dB(A) auszustatten sind. (Fenster)

**Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NW)**

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abtragung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und hierbei entsprechende Geländevoraussetzungen zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und räumlichen durch Abwehungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

**Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden bis max. 50 % der Gebäudelänge zulässig.

**Dächer**  
Dachschritte in Satteldächern sind erlaubt. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. In Bebauungsplänen mit vorgeschriebenem Satteldach sind untergeordnete Anbauten innerhalb der Baugrenzen mit Flachdach zulässig. Bei Grenzbebauung sind vorhandene Traufhöhe und Dachneigungen fortzuführen, sofern die Dachneigungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Bei gleichzeitiger Grenzbebauung sind Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdächern abzudecken. Garagenanbauten an vorhandene Gebäude mit Satteldach dürfen mit Satteldach in gleicher Neigung ausgeführt werden.

**Hinweis**  
des Westfälischen Museums für Archäologie:  
"Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld, Telefon 0521/6200260 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

**\* ZU NUTZUNGEN:**  
AUF DEN AM VERKEHRSBERÜHRTEN BEREICH DES BLÜCHERPLATZES AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE FLUR 32, FLURSTÜCKE 238, 239, 240, 349, 258 UND 260 SIND SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN NICHT ZULÄSSIG. WOHNBÜHNEN IM ERDGESCHOSS SIND NUR AUSNAHMENSGEMÄß §110) BauNVO u. §110)2) BauNVO -SIEHE BEGRÜNDUNG §14(2).

IM WA -GEBIET SIND SPIELHALLEN UND SPIELCAFES ALS "SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE" IM SINNE DES §4(3)2) BauNVO NICHT ZULÄSSIG. (§116 u. 9) BauNVO)  
IM WB -GEBIET SIND SPIELHALLEN UND SPIELCAFES IM SINNE DES §4(2) 3) BauNVO ALS "SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE" BZW. DES §4(3)2) BauNVO ALS "VERGNÜGUNGSTÄTTEN" NICHT ZULÄSSIG. (§115 u. 9)

**FESTSETZUNGEN NACH §9 BBauG UND §103 BauNVO**

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSS	GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	BAUWEISE	BAUGESTALTUNG NACH § 81 BauNVO	
					B DREIEMELHÖHE *	B DREIEMELHÖHE *
GRZ	GRZ	GRZ	GRZ			
WA I	0,4	0,5	0,5	g	0,60	SD SATTELDACH 35° - 45° WD WALMDACH 35° - 45°
WA II	0,4	0,8	0,8	g	0,30	SD SATTELDACH 35° - 45°
WA III	0,4	1,0	1,0	g	0,30	SD SATTELDACH 35° - 45°
WB I	0,4	0,5	0,5	g	0,60	SD SATTELDACH 35° - 45°
WB II	0,4	0,8	0,8	g	0,30	SD SATTELDACH 35° - 45°
WB III	0,4	1,0	1,0	g	0,30	SD SATTELDACH 35° - 45°
WB III	0,4	1,0	1,0	g	0,30	FD FLACHDACH
WA IV	0,4	1,1	1,1	g	0,30	FD FLACHDACH
WB I	0,4	0,5	0,5	g	0,30	FD FLACHDACH
WA II-ID	0,4	0,8	0,8	g	0,30	SD/DP SATTEL- u. PULTDACH 35° - 45°
WA*	0,4	1,0	1,0	g	0,30	SD SATTELDACH 35° - 45°
WB II-ID	0,4	1,0	1,0	g	0,30	SD SATTELDACH 35° - 45°

**FLÄCHEN, LINIEN U. PLANZEICHEN**

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		BESONDERES WOHNGEBIET
	ÜBERBAUBARE FLÄCHE		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / FAHRVERKEHR		ABGRENZUNG SONSTIGER FESTSETZUNGEN (FIRSTRICHTUNG)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / VERKEHRSBERÜHRT		STRASSENBEDECKUNGSLINIE
	BEFESTIGTER FUSSWEG		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	MIT GEH-FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE		BAUGRENZE
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN		OFFEN BAUWEISE
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE		GESCHLOSSENE BAUWEISE
	SICHTDREIECK		NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
	ZU ERHALTENDER BAUM		NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	ZU ERHALTENDER BAUM		SATTELDACH, FD-FLACHDACH, PD-PULTDACH
	ZU ERHALTENDER BAUM		EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG
	ZU ERHALTENDER BAUM		ZAHLE DER VOLLESGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
	ZU ERHALTENDER BAUM		EIN ALS VOLLESGESCHOSS ANZURECHNENDES DACHGESCHOSS
	ZU ERHALTENDER BAUM		UMFORMERSTATION
	ZU ERHALTENDER BAUM		ANZUPFLANZENDE BÄUME
	ZU ERHALTENDER BAUM		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

**HINWEISE**

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- FLURSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- VORH. WOHNGEBIET MIT HAUSNUMMER
- VORH. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- VORH. BACHLAUF
- ÜBERDACHTE DURCHFAHRT
- VERRÖHRTER BACHLAUF  $\phi$  100m, VORHANDEN
- VDI 2719 RICHTLINIEN FÜR DIE SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN (SIEHE TEXT)

**NACHRICHTLICH:**  
ES WIRD ANGEREDET, STATT DES FESTGESETZTEN 5% BEGRÜNDUNGSBOTES 10% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN MIT LANDSCHAFTSGERECHTEN LAUBBÄUMEN ZU BEPFLANZEN.

**BEGRÜNDUNG:**  
ES WIRD ANGEREDET, STATT DES FESTGESETZTEN 5% BEGRÜNDUNGSBOTES 10% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN MIT LANDSCHAFTSGERECHTEN LAUBBÄUMEN ZU BEPFLANZEN.

\* UND VOM 21.11.91

**ÄNDERUNGEN**

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG DES EINWANDS VON:

- ERHELTIG RIEKEL, ENGERSCHER WESTSTR. 77, 4906 SPENGE
- STADT SPENGE 1 u. 2. RATSBE SCHLUSS VOM 15.12.88
- FRAU ANNELEISE POTTHOFF-ENGERSTRASSE 12, 4906 SPENGE 3. RATSBE SCHLUSS VOM 21.06.89
- STADT SPENGE
- STADT SPENGE
- STADT SPENGE 4, 5, 6. RATSBE SCHLUSS VOM 21.02.91

RATSBE SCHLÜSSE VOM 15.12.1988  
21.06.1989  
21.02.1991

NR. ÄNDERUNGSZWECK

- ANPASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKEN BAHNHOFSTR. 7 u. 9
- AUSSCHLUSS VON SPIELHALLEN UND SPIELCAFES IM GESAMTEN PLANBEREICH (SIEHE TEXT)
- AUSDEHNUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE NACH WESTEN BIS AUF 2,6 m AN DIE ZIMMERSSTRASSE
- ZURÜCKNAHME DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE BEIDSEITIG AN DER ÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE -POTTHOFF/HELD- UM 3,00m
- AUFGABE DER PRIVATEN ERSCHLIESSUNG -GR, FR, LR- VON DER HAINSTRASSE AUS FÜR DIE HINTEREN GRUNDSTÜCKSTEILE BRINKMANN DEPPE U. RIEKE. DAFÜR PRIVATE ERSCHLIESSUNG VOM MINDIGER WEG AUS.
- FESTSETZUNG EINER 11,2-GESCHOSSIGEN EINZELBEBAUUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK "ELLERSIEK".
- ERWEITERUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE NACH NORDOSTEN AUF DEM GRUNDSTÜCK "IN DER MUT 4".

**KREIS HERFORD**

**STADT SPENGE**

**BEBAUUNGSPLAN NR.22**

**"ORTSKERN III"**

**GEMARKUNG SPENGE**

**FLUR 32 U. 34 TLW.**

**M. 1:1000**

**1. AUSFERTIGUNG**

**OFFENLEGUNGSEXEMPLAR**

BEI HOCHGEBAUDEN IST EINE DREIEMELHÖHE BIS ZU 0,60m, BEI 2-UND MEHRGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN EINE DREIEMELHÖHE BIS ZU 0,30m ZULÄSSIG.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: HA

KARTENGRUNDLAGE

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTER NACHWEIS ÜBEREIN.

Stand: 28. Mai 1990  
Herford, den 15. Sept. 1997

Kreis Herford  
Der Oberkreisdirektor  
Kataster- u. Vermessungsdienst

ES WIRD BESCHNIGELT, DASS DIE FEST-GESETZTE PLAN- u. WIRTSCHAFTSPLANUNG GEMEINDERECHT EINDRÜCKLICH IST.

HERFORD, DEN 15. SEPT. 1997

DER PLAN IST ENTWORFEN UND AN-GEBERTIGT AM 22.9.1982 VON:

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM OFFEN-LEGUNGSPLAN VOM 1982 WIRD BE-SCHEINIGT

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 3 (1) FÜR BUNDEBAUVERGEBEN DURCH BE-SCHLUSS DES RATES DER STADT SPENGE AM 23.2.1983 ANGE-SETZT WORDEN.

Bebauungsplan hat ein-fachlich der Begründung gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit von 09.04.1984 bis 14.05.1984, vom 16.11.1987 bis 21.12.1987 u. von 24.06.1991 bis 26.07.1991 öffentlich ausliegen.

Spenges, den 19.12.1991

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 BUNDEBAUVERGEBEN VOM RAT DER STADT SPENGE AM 29.04.1991 ANGESETZT WORDEN.

AM 29.04.1991

DIESER PLAN WURDE GEM. § 11 BAUGESETZBUCH AM 19.2.1992 ANGEZEIGT. SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 19.3.1992

DIESER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 103 BAUNVO MIT VERFÜGUNG VOM GEMEINDE RAT SPENGE AM 04.09.1992

GEMÄSS § 12 DES BUNDEBAUVERGEBEN SIND DIE GEMEINDE RÄT VOM ZEIT DER AUSLEGUNG AM 14.04.92 MITTEILUNG BEKANNTGE-MACHT WOLLEN DIE GEMEINDE RÄT AM 14.04.1992 AUS-SPRECHEN

SPENGE, DEN 23.04.1992

DER GEMEINDE RÄT SPENGE HAT DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE GEMÄSS § 11 BAUGESETZBUCH AM 19.2.1992 ANGEZEIGT.