



Übersichtsplan M. 1:5000

Gem. Spradow  
Flur 9

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- 8.2 Gebäudehöhen und -maße  
 Gebäudehöhe: max. 12,00 m  
 bei geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden + Dach) ist kein Drempel zulässig.  
 Abweichungen sind bei Pfaltachbauweise zulässig.  
 Gebäudehöhe: max. 11,00 m über OK Verkehrsfläche (Straße/GR, FR, LR) gemäß genehmigter Ausbauplanung (Erschließungsvertrag) im Mittel max. 0,50 m über OK Verkehrsfläche (Straße/GR, FR, LR) gemäß genehmigter Ausbauplanung (Erschließungsvertrag).  
 Sockelhöhe: Das zweite Vollgeschoss ist als geneigtes Dachgeschoss unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen. Zulässig als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen auszuführen. Zulässig als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse (Dachneigung bis 30°) ohne ausbaufähigem Dachgeschoss. Dachaufbauten sind unzulässig. Bei eingeschossiger Bauweise gelten die unter 8.1 und 8.2 genannten Festsetzungen.
- 8.3 Geschosse  
 SD: Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Verblendungen mit hochglänzenden oder glasierten Materialien sind untersagt.  
 PD: Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Verblendungen mit hochglänzenden oder glasierten Materialien sind untersagt.  
 WD: Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Verblendungen mit hochglänzenden oder glasierten Materialien sind untersagt.
- 8.4 Fassade  
 Die Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Verblendungen mit hochglänzenden oder glasierten Materialien sind untersagt.
- 8.5 Einfriedigung  
 Höhe straßenmäßig: max. 0,70 m  
 zur Nachbaranlage: max. 1,00 m, ausgenommen sind Sichtschutzelemente/wände bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf den gemeinsam bebauten Grenzen (H = 2,00 m, L = 5,00 m).  
 Die Böschung an der Lübbecke Straße ist von Einfriedigungen freizuhalten.

**FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB BAUGESTALTUNG NACH § 86 BauONRW**

LINIEN, FLÄCHEN UND PLANZEICHEN	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	nicht überbaubare Fläche
	überbaubare Fläche
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad-/Fußweg)
	private Grünfläche
	allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	offene Bauweise
	zu erhaltender Gehölzbestand
	anzupflanzende Bäume
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der betreffenden Anlieger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.0	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1	Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2	Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der überbaubaren Fläche und Geschichtszahl bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.
2.0	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
2.1	Die Bauweise ist im zweiseitigen Teil festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
3.0	Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
3.1	Die Grundstücksgröße wird auf mind. 500 m <sup>2</sup> bei Doppelhäusern auf mind. 2 x 250 m <sup>2</sup> festgesetzt.
3.2	Im Falle von öffentlich geförderten Einzelhäusern sind für die Grundstücksgröße die Vorgaben der Wohnungsaufstellungsrichtlinien NW zugrunde zu legen.
4.0	Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1	Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte/Hausgruppenneheit festgesetzt.
4.2	Beim Neubau von Miet- oder Eigentumswohnungen sowie Hausgruppen sind ausnahmsweise bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude/Hausgruppe zulässig.
4.3	Ausnahmsweise sind je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.
5.0	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
5.1	Die im zweiseitigen Teil festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (private Zufahrten) sind zugunsten der betreffenden Anlieger, Versorgungsunternehmen und zugunsten der Stadt Bünde abzusichern.
5.2	Die Breite der Zufahrten ist abhängig von der Anzahl der angeschlossenen Baugrundstücke: 1 Baugrundstück, b = 3,0 m; 2-5 Baugrundstücke, b = 4,0 m
6.0	Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Hinweis: Das Plangebiet ist im Bereich der Landesstraße L 775 „Lübbecke Straße“ durch Verkehrslärm und im Bereich des „Herzogweges“ durch Sportplatzlärm vorbebelastet. Die Lage der Grundstücke in einem vorbelasteten Gebiet führt zu einer Duldung höherer Lärmwerte, als dies in einem unbelasteten Gebiet der Fall ist. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der geplanten Wohnnutzung. Die passiven Lärmenschutzmaßnahmen (Grundrisgestaltung, Wand-, Dach- und Fensterbau und Be- und Entlüftungseinrichtungen in den Schlafräumen) tragen nur innerhalb des Gebäudes zur Lärmpegelminderung bei. Es wird ein Innenpegel von L <sub>50</sub> ≤ 30 dB(A) Nacht zugrunde gelegt. Der Außenwahrnehmungsbereich der lärmbehafteten Grundstücke ist auf den lärmzugewandten Grundstücksflächen ungeschützt.	

HINWEISE	
	Flurstücksgrenze
	geplante Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	vorhandenes Gebäude, aber noch nicht eingemessen
	vorhandene Böschung
	Höhenlinie, entnommen aus der Deutschen Grundkarte M. 1:5000
	Höhenpunkt

ÄNDERUNGEN	
ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF ENWENDUNGEN VON:	
NR.	RATSBESCHLUS VOM: ÄNDERUNGSWECK

**STADT BÜNDE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18**

**»HERZOGWEG / LÜBBECKER STR.«**

**GEMARKUNG: SPRADOW FLUR: 5**

**M. 1:1000**

**AUSFERTIGUNG**

Größe des Plangebietes: 1,8758 ha.  
Kartengrundlage: Abzählung der Katasterkarte M. 1:1000  
Stand: August 2004

NACHRICHTL. ANGABEN	
Baumschutzsatzung der Stadt Bünde	

Rechtsgrundlagen §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauO NW-, Baunutzungsverordnung -BauNVO-, Planzeicherverordnung -PlanZV- in den z. Zt. geltenden Fassungen	Die Kartengrundlage stimmt mit dem Katasternachweis vom überein. Herford, den	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den	Der Bebauungsplan ist entworfen und angefertigt von der Stadt Bünde -Bereich Stadtplanung - Bünde, den 22.12.2004 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt. Bünde, den Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)	Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Unterrichtung vom 02.08.04 und Anhörung vom 02.08.04 bis 02.09.04 Ortsübliche Bekanntmachung vom 30.07.04 bis zum 03.09.04 Bünde, den 22.12.2004 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Kleine-Dopke-Güse) Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bünde vom 21.12.04 aufgestellt. Bünde, den 22.12.2004 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)	Der Beschluß des Rates der Stadt Bünde vom 21.12.04 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom 29.12.04 bis 08.02.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bünde, den 18.02.2005 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)	Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.01.05 bis 07.02.05 öffentlich ausgeteilt. Ortsübliche Bekanntmachung vom 29.12.04 bis 08.02.05 Bünde, den 18.02.2005 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 86 BauO NW vom Rat der Stadt Bünde am 06.04.05 als Satzung beschlossen worden. Bünde, den 11.10.2005 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)	Gemäß § 10 BauGB ist der Bebauungsplan am 28.09.05 vom 10.10.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bünde, den 11.10.2005 Die Bürgermeisterin <i>[Signature]</i> (Pichler)
--	--	--	---	--	--	--	---	---	---	--