



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Festsetzungen nach Bundesbaugesetz (BBauG)**

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

**Örtliche Bau- und Nutzungsrechte**  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern (§9 (1) 21 BBauG).

**Nutzungen**  
In den Wohngebieten mit Satteldach sind über die zulässige Geschosshöhe hinaus zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss 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 Grundstücksanteile 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 (BauNVO)**

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 bestehende 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**  
Dachschichten in Satteldächern sind erlaubt. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. In Baugeländen 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. Dünnschicht- 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 GWERBEBETRIEBE, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN NICHT ZULÄSSIG. WOHNBÜHNEN IM ERDGESCHOSS SIND NUR AUSNAHMENSGEMÄß § 11(6) BauNVO u. § 11(7) BauNVO -SIEHE BEGRÜNDUNG § 14(2).

IM WA -GEBIET SIND SPIELHALLEN UND SPIELCAFES ALS "SONSTIGE NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBE" IM SINNE DES §4(3)2 BauNVO NICHT ZULÄSSIG. (§11(6) u. §3) BauNVO  
IM WB -GEBIET SIND SPIELHALLEN UND SPIELCAFES IM SINNE DES §4(2) 3 BauNVO ALS "SONSTIGE GWERBEBETRIEBE" BZW. DES §4(3)2 BauNVO ALS "VERGNÜGUNGSTÄTTEN" NICHT ZULÄSSIG. (§ 11(5) u. §9)

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

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSS	GRUNDFLÄCHENZAHLEN		BAUWEISE	BAUGESTALTUNG NACH § 81 BauNVO	
		GRZ	GRZ		B-DREIHEIHE	B-DREIHEIHE
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/PO 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**

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WS	BESONDERES WOHNGEBIET
ÜBERBAUBARE FLÄCHE		.....	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE /FAHRVERKEHR		- - - - -	ABGRENZUNG SONSTIGER FESTSETZUNGEN (FIRSTRICHTUNG)
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / VERKEHRSBERÜHRT		- - - - -	STRASSENBEDECKUNGSLINIE
MIT GEH-FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE		- - - - -	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
OR FR LR		- - - - -	BAUGRENZE
GGa	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN	o	OFFEN BAUWEISE
GS1	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
E	SICHTDREIECK	E	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
GR	GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH	H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
STR	STRASSENBELEITGRÜN	SD	SATTELDACH, FD=FLACHDACH, PD=PULTDACH
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	II	EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG
		ID	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE EIN ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNENDES DACHGESCHOSS
		⚡	UMFORMERSTATION
		🌳	ANZUPFLANZENDE BÄUME
		🌳	ZU ERHALTENDER BAUM

**HINWEISE**

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- FLURSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- VORH. WOHNGEBIET MIT HAUSNUMMER
- VORH. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- VORH. BACHLAUF
- ÜBERDACHTE DURCHFABRT
- VERRÖHRTER BACHLAUF 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 EINWENDUNG VON:

- ERHELTIG RIEKEL, ENGERSCHER WESTSTR. 77, 4906 SPENGE
- STADT SPENGE 1. + 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 ZIMMERSTRASSE 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 11A-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 OBERE HOHE BIS ZU 0,60m, BEI 2-UND MEHRGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN EINE DREMPFHOHE 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  
im Auftrage

ES WIRD BESCHWENIGT, DASS DIE FEST-GESETZTE PLANUNG NACHWEIS ÜBEREIN- STIMMT.

DER PLAN IST ENTWORFEN UND AN- GEBERTIGT AM 22.9.1982 VOR

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

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

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

Spenges, den 19.12.1991

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 BUNDESBÄUEREIEN VOM RAT DER STADT SPENGE AM 29.04.1991 ANGENOMMEN.

AM 29.04.1991

DIESER BEBAUUNGSPLAN 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 GENEHMIGT WORDEN.

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBÄUEREIEN- GESETZES SIND DIE GENEHMIGUNGS- ZEIT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 14. 04. 92 MITTELBÄUEREIEN BEKANNTGE- WALTEN. DIE ZEIT DER AUSLEGUNG AM 14.04.1992

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBÄUEREIEN- GESETZES SIND DIE GENEHMIGUNGS- ZEIT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 14. 04. 92 MITTELBÄUEREIEN BEKANNTGE- WALTEN. DIE ZEIT DER AUSLEGUNG AM 14.04.1992