Arbeitsexemplar 2



A. ZEICHNERISCHE FESTSETSZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / SONSTIGES

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 (7) BauGB
- WR — REINES WOHNGEBIET GEM § 3 BauNVO Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- MK — KERNGEBIET GEM. § 7 BauNVO
- I, II, III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GEM. § 16, 20 BauNVO
- I-II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß GEM. § 16, 20 BauNVO
- (II), (III) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND GEM. § 16, 20 BauNVO
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- 0,4, 0,8, 1,0 — GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 19 BauNVO
- (1,7), (2,0) — GESCHOßFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 20 BauNVO
- BAULINIEN GEM. § 23 (2) BauNVO
- BAUGRENZEN GEM. § 23 (3) BauNVO; BAUGRENZE IM 2. OG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. § 16 (5) BauNVO
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DES ENTSORGUNGSTRÄGERS (VORH. REGENWASSERKANAL) GEM. § 9 (1) NR. 21 BauGB
- privat — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der nördlichen Grundstücke gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- privat — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND PARKPALETTE GEM. § 9 (1) NR. 4 UND 22 BauGB

ZWECKBESTIMMUNGEN:

N	NEBENANLAGEN
St	STELLPLÄTZE
C	CARPORTS
Ga	GARAGEN
GSt	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
Parkpalette	PARKPALETTE

2. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF GEM. § 9 (1) NR. 5 BauGB

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE (KIRCHLICHE ANLAGEN)

3. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BauGB

- VERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- P — VERKEHRSFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- privat — PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

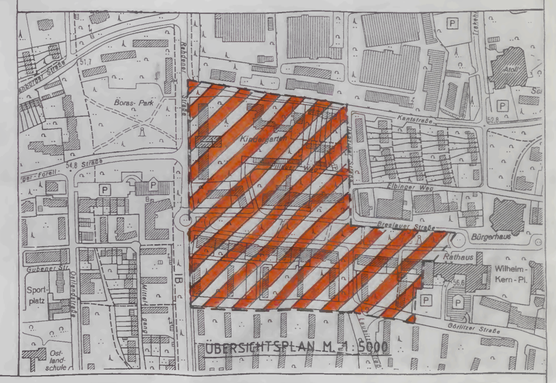
- 30° — DACHNEIGUNG 30°
- SD — SATTELDACH
- FD — FLACHDACH
- FIRSTRICHTUNG

5. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM GEM. § 9 (1) NR. 25 b BauGB

B. BESTANDSANGABEN, ANREGUNGEN, SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORH. GEBÄUDE
- GEPL. FLURSTÜCKSGRENZEN
- AUSKRAGUNG, ARKADE (DURCHGANG IN HÖHE DES STRAßENNIVEAUS)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

DETAIL FESTSETZUNGEN
GEM. § 86 BauO NRW

für die Gebäude "Rahdener Str. 17-25 und Görlitzer Str. 1-39" (ungerade Hausnummern)

(II) + II oder (II) + I oder (II)



SCHNITTE M. 1:500

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

BRESLAUER STRAßE MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP, FLUR 11

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA 8,0 HA

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTEN M. 1:1000

Geändert durch den Fachbereich 3, Stadtentwicklung		
14. Änd. vom 19.5.05		
Gezeichnet: Jürgens		

Bebauungsplan
Nr. 2 der Stadt Espelkamp

Text

A.
- Rechtsgrundlagen -

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.6o (BGBl. I S. 341)
§ 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo-NW) vom ~~25.7.6o (GVBl. NW. 421)~~ 26.6.6o (GVBl. NW. 256) in Verbindung mit § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG. vom 29.11.6o (GVV. NW. 231) und des § 9 (2) BBauG.

B.
- Grenzen -

Der Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung des Aufstellungsbeschlusses und den Grenzeintragungen in den Teilblättern ergeben. Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes sind die Grenzeintragungen in den Teilblättern verbindlich.

C.
- Bestandteile -

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teilblatt 1 - Verkehrsflächen, Grünflächen, Baulinien, Baugrenzen -
Teilblatt 2 - Art und Maße der baulichen Nutzung -
Teilblatt 3 - Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Aufteilung der Verkehrsflächen und Grünflächen -
Teilblatt 4a - Die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen an der Südseite der Breslauer Strasse in Gebiet zwischen der Rehdener Strasse und der Danziger Strasse -
Teilblatt 4b - Die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen an der Südseite der Breslauer Strasse in Gebiet zwischen der Danziger Strasse und der Hathausstrasse -

- 2

- 2 -

und diesem Text.

Zu den Bebauungsplan gehören eine Begründung und ein Eigentümerverzeichnis.

D.
- Inhalt -

I
- Art der baulichen Nutzung -

1. Reine Wohngebiete (WR),
   a) § 3 Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO. -) vom 26.6.62 (BGBl. I S. 429) ist nicht Bestandteil dieses Planes.
   b) § 14 Abs. 1 BauNVO. ist nicht Bestandteil dieses Planes.
   c) Stellplätze und Garagen gemäss § 12 BauNVO. sind nur auf den im Teilblatt 3 ausgewiesenen Flächen zulässig.

   Soweit auf den einzelnen Baugrundstücken Einstellplätze und Garagen nicht festgesetzt sind, stehen für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge Flächen auf den Garagengrundstück an der Ecke Kant / Trakehner Strasse zur Verfügung.
   d) Die im Teilblatt (F.) ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) sind, soweit sie nicht für Garagen und Einstellplätze bestimmt sind, in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen in ortsüblicher Weise anzulegen und zu unterhalten. Dieses gilt auch für die ausgewiesenen Flächen für Garagen und Einstellplätze bis zu ihrer Anlegung bezw. Inanspruchnahme.
   e) Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
   f) Als Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abpflanzungen zulässig.

   Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.

Um eine Häufung von Nebenanlagen von a) bis f) zu vermeiden, dürfen höchstens drei Anlagen auf einem Grundstück errichtet werden. Die drei Anlagen dürfen insgesamt höchstens 5 % der Grundstücksfläche überdecken."

- 3 -

Im Übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

g) 5. 11. Änderung
2. Mischgebiete (MI),
   a) § 6 Abs. 3 BauNVO. ist nicht Bestandteil dieses Planes.
   b) § 14 Abs. 1 BauNVO. ist nicht Bestandteil dieses Planes.
   c) Stellplätze und Garagen gemäss § 12 BauNVO. sind nur auf den im Teilblatt 3 ausgewiesenen Flächen zulässig.

   Gemäss § 31 (1) BBauG. kann die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
   d) Die im Blatt 3 ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) sind, soweit sie nicht für Garagen, Einstellplätze und Zuwegungen bestimmt sind, in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen in ortsüblicher Weise anzulegen und zu unterhalten. Dieses gilt auch für die ausgewiesenen Flächen, für Garagen und Einstellplätze bis zu ihrer Anlegung bezw. Inanspruchnahme.
   e) Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
   f) Als Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abpflanzungen zulässig.

   Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.

   Im Übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

3. Kerngebiete (MK),
   a) Abweichend von § 7 Abs. 3 BauNVO. sind auch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO fallen, zugelassen.

x = außer WR-Gebiet Danziger Str. / Ecke Kantstr.

- 4

- 4 -

   b) § 14 Abs. 1 BauNVO. ist nicht Bestandteil dieses Planes.
   c) Stellplätze und Garagen gemäss § 12 BauNVO. sind nur auf den im Teilblatt 3 ausgewiesenen Flächen zulässig.

   Gemäss § 31 (1) BBauG. kann die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
   d) Die im Blatt 3 ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) sind, soweit sie nicht für Garagen, Einstellplätze und Zuwegungen bestimmt sind, in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen in ortsüblicher Weise anzulegen und zu unterhalten. Dieses gilt auch für die ausgewiesenen Flächen, für Garagen und Einstellplätze bis zu ihrer Anlegung bezw. Inanspruchnahme.
   e) Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
   f) Als Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abpflanzungen zulässig.

   Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.

   Im Übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

3. Kerngebiete (MK),
   a) Abweichend von § 7 Abs. 3 BauNVO. sind auch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO fallen, zugelassen.

- 5

- 5 -

Die städtebauliche Konzeption des Raumes Breslauer Strasse bedingt daher diese Überschreitungen. Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

3. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

III
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen -

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Teilblatt 3 durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

IV
- Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf -

Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt.

Die eingetragenen Masse für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile (wie Fahrbahnen, Gehwege usw.) haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die Masse werden in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

E.
- Ordnungswidrigkeiten -

Verstösse gegen die gemäss § 1o3 BauO. NW. im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen werden gemäss § 1o1 Abs. 1 Ziff. 1 BauO. NW. als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

F.
- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 26. Februar 1959 von Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 2 "Breslauer Strasse" aufgehoben.

- 6

4. Änderung

Der Text zum Bebauungsplan Nr. 2 wird im Abschnitt D I Nr. 3 um folgenden Absatz f ergänzt:

"Erweiterungen der Wohn- und Geschäftshäuser Breslauer Straße 14, 16 und 18

Bei den eingeschossigen Erweiterungsbaukörpern sind die Dächer als Terrassen oder Dachgärten anzulegen und zu begrünen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch gestaltet werden. Ausnahmsweise sind im 1. Obergeschoß der rückwärtigen Anbauten Erweiterungen bis max. 50 v.H. der erweiterungsfähigen Flächen zulässig; als Grenzbebauung nur mit Zustimmung des Nachbarn."

5. Änderung

Der Text zum Bebauungsplan Nr. 2 wird im Abschnitt D 1 wie folgt ergänzt: "Erweiterungen der Wohn- und Geschäftshäuser Breslauer Straße 24 bis 32. Bei den eingeschossigen Erweiterungsbaukörpern sind die Dächer als Terrassen oder Dachgärten anzulegen und zu begrünen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch gestaltet werden. Ausnahmsweise sind im 1. Obergeschoß der rückwärtigen Anbauten Erweiterungen bis max. 50 v.H. der erweiterungsfähigen Flächen zulässig; als Grenzbebauung nur mit Zustimmung des Nachbarn."

7. Änderung

Der Text zum Bebauungsplan Nr. 2 wird im Abschnitt D 1 wie folgt ergänzt:

"Erweiterung des Geschäftshauses Breslauer Straße 20 u. 22

Bei den eingeschossigen Erweiterungsbaukörpern sind die Dächer als Terrassen oder Dachgärten anzulegen und zu begrünen. Ausnahmsweise sind im 1. Obergeschoß der rückwärtigen Anbauten Erweiterungen bis max. 50 vom Hundert der erweiterungsfähigen Flächen zulässig; als Grenzbebauung nur mit Zustimmung des Nachbarn."

6. Änderung

Der Text des Bebauungsplanes Nr. 2 erhält folgende Fassung:

"Zulassung von Spielhallen als Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 BauNVO

Das gesamte von den Bebauungsplänen Nr. 2, 2 a, 2 c und 2 d erfaßte Kerngebiet im Stadtzentrum ist

hinsichtlich der Zulassung von Spielhallen als Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO gegliedert, und zwar in der Form, daß

a) je eine Anlage für Spielhallen in den Bereichen Breslauer Straße 7 und 27 zulässig und
b) auf den übrigen Grundstücken des Kerngebietes keine Spielhallen zulässig sind."

11. Änderung

3. Die aufgehobenen Festsetzungen entsprechend Absatz 2 werden durch folgende Bestimmungen ersetzt:

"Gemäß § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) sowie § 81 der Landesbauordnung vom 26.4.1984 (GV NW 1984 S. 419) wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind:

x nur im WR-Gebiet Danziger Str. / Ecke Kantstr.

a) Gartenhäuser, Abstellräume für Geräte und Lauben
b) Gewächshäuser
c) überdachte Freisitze
d) bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Saunahäuschen)
e) Vogelvolieren
f) Gehege und Einrichtungen für die Hobby-Tierhaltung
g) Flüssiggastankanlagen
h) Zierteiche und offene Schwimmbecken
i) feste Kompostanlagen
j) Kinderspielgeräte und -anlagen
k) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
l) Stützmauern bis 70 cm Höhe
m) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 1 m² Fläche

Aufgrund des § 15 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, daß die vorgenannten Nebenanlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die zulässige Nebenanlage von a) bis g)

- darf in den Vorgartenbereich (mindestens 5 m) sowie den Gartenbereich, der an öffentliche Anlagen angrenzt (mindestens 2 m), nicht hineinragen,
- muß zu Nachbargrundstücken (außer bei Gewächshäusern) und zu öffentlichen Anlagen hin mit standortgerechten Gehölzen abgepflanzt werden, so daß sie von diesen nicht einsehbar ist,
- darf eine maximale Größe von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten,
- muß sich mit den Baumaterialien der Umgebung einfügen (die Dachneigung darf von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen),
- darf ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden.

Stadt Espelkamp
13. Änderung / Ergänzung Bebauungsplan Nr. 2
„Breslauer Straße"

aufgestellt durch das Aufgabengebiet Stadtplanung und Umwelt der Stadt Espelkamp
Datum: 08.06.2004

Rechtsgrundlagen:
§§ 2,9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I S.2141) geändert durch Artikel 7 (4) des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl I S.1149)

§7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S.245)

§§ 18-21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193)

§§ 4-6 des Landschaftsgesetzes (LG) vom 21.07.2000 (GV NW 2000 S.568)

§86 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) Landesbauordnung vom 1.03.2000 (GV NW 2000 S.256)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – Baunutzungsverordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Textliche Festsetzungen
1.Art der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 (BauNVO)
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind
   1. Wohngebäude,
   2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
   3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   3. Anlagen für Verwaltungen.

2. Stellplätze, Parkpalette und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12, 14, 23 BauNVO

2.1 Stellplätze, Parkpalette und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und darüber hinaus auf den speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO

3.1 abweichende Bauweise für die Realisierung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtkonzeptes

3.1.1. In dem durch Baugrenzen gefassten südlichen Teilbereich (Görlitzer Straße 41-47) ist eine offene Bauweise allgemein zulässig.

3.1.2. Ausnahmsweise kann eine halboffene Bauweise zugelassen werden (Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze), wenn dies der Realisierung eines einheitlichen, städtebaulichen Gesamtkonzeptes dient.

3.1.3. Ausnahmsweise können von der nördlichen Baulinie (Görlitzer Str. 49) Rücksprünge von geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, wenn dies der Realisierung eines einheitlichen, städtebaulichen Gesamtkonzeptes dient.

4. Hinweis zu Altlasten

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) zu achten. Beim Antreffen von Kontaminationen ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten.

Stadt Espelkamp
14. Änderung / Ergänzung Bebauungsplan Nr. 2
„Breslauer Straße"

aufgestellt durch das Aufgabengebiet Stadtplanung und Umwelt der Stadt Espelkamp
Datum: 21.07.2004

Rechtsgrundlagen:
§§ 2,9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I S.2141) geändert durch Artikel 7 (4) des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl I S.1149)

§7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S.245)

§§ 18-21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193)

§§ 4-6 des Landschaftsgesetzes (LG) vom 21.07.2000 (GV NW 2000 S.568)

§86 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) Landesbauordnung vom 1.03.2000 (GV NW 2000 S.256)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – Baunutzungsverordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Textliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind
   1. Wohngebäude,
   2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
   3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   3. Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO

(1) Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen um bis 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12, 14, 23 BauNVO

(1) Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
(2) Garagen sind unzulässig.
(3) Die Nebenanlagen dürfen eine maximale Größe von 9m² nicht überschreiten u. können ohne Abstandsfläche errichtet werden.
(4) Je Grundstück bzw. je Mietergarten ist ein Gartenhaus bzw. Abstellraum für Geräte o. Laube zulässig.
(5) Als untergeordnete Nebenanlagen sind nur Kinderspielgeräte und –anlagen zulässig.

4. Hinweis zu Altlasten

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) zu achten. Beim Antreffen von Kontaminationen ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst Bezirksregierung Detmold einzuschalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW

1. Fassadengestaltung

(1) Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Strukturputz auszuführen. Es sind nur matte Farben in gedeckten Farbtönen zu verwenden. Je Zeile sind einheitliche Putzstrukturen – und Farben zu verwenden.
(2) Zulässig sind nur folgende Farbspektren in den jeweiligen Häuserzeilen:
   - **RAL** 1032-1034 (ginstergelb – dahliengelb)
   - **RAL** 1004-1006 (goldgelb - maisgelb)
   - **RAL** 1013-1015 (perlweiss – hellelfenbein)
(3) Um warme Beige- bis Ockertöne zu erzielen, dürfen die vorgegebenen Farben eines Farbspektrums gegebenenfalls gemischt, aufgehellt oder abgetönt werden.
(4) Die Fassade der zweigeschossigen Anbauten muss sich in Farbe oder Material deutlich vom Hauptbaukörper absetzen.
(5) Türen, Fenster, Öffnungen sind dem Maßstabsverhältnissen der Gebäude anzupassen und in das vorhandene architektonische Raster des Gebäudes einzupassen. Liegende Tür- und Fensterformate sind unzulässig.
(6) Gebäudesockel dürfen höchstens bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens sichtbar ausgebildet werden. Die Sockelhöhe muss sich in die unmittelbar umgebende Nachbarbebauung einfügen.

2. Dachgestaltung und Dachform

(1) Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit 30° Dachneigung zulässig.
(2) Als Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel (Hohlpfannen; Falzziegel, RAL 2001 (rotorange)), zulässig. Glasierte, engobierte und glänzende Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen sind unzulässig.
(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
(4) Die Anbauten müssen bei zweigeschossiger Ausführung mit Flachdach errichtet werden.
(5) Dachüberstände zu den Giebelseiten sind nur bis zu einer Länge von 30cm zulässig.
(6) Dachüberstände an den Traufseiten sind nur bis zu einer Länge von 30cm zulässig.

3. Anbauten

(1) Eingeschossige Anbauten sind nur als Wintergärten (Glasbau) zulässig.
(2) Terrassenüberdachungen sind nur als Markisen zulässig.
(3) Balkone sind nur als frei tragende Konstruktionen zulässig. Die Traglast der Balkone übernehmen Gebäudeabschlusswände.
(4) Bei zweigeschossigen Anbauten darf die Attika eine Höhe von 38,5cm, gemessen von der Oberkante der Rohdecke nicht überschreiten.

4. Drempel

(1) Drempel sind unzulässig.

5. Hauseingangsüberdachungen

(1) Als Hauseingangsüberdachungen sind nur waagerechte Auskragungen in einer Größe von 1,50m x 1,50m aus Metall mit einer maximalen Blende von 0,20m zulässig. Seitenwände dürfen nur an der Nordseite aus lichtdurchlässigem Material (Glas) errichtet werden.

6. Einfriedungen

(1) Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sowie zu Nachbargrenzen sind nur als Abpflanzung und Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
(2) Ausnahmsweise können unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauONRW Maschendrahtzäune bis maximal 0,80m Höhe bei entsprechender Abpflanzung zugelassen werden. Die Zäune sind 0,80m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.
(3) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Abpflanzungen nicht behindert werden.
(4) Ausnahmsweise dürfen im Bereich der Terrassen Flechtzäune bis zu einer Tiefe von 3,60m als Sichtschutz errichtet werden.