Arbeitsexemplar Bpl. Nr. 21

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

MASSTAB 1:1000 AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP FLUR 12

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 22,8 ha

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EIN TEXT (ERLÄUTERUNGSBERICHT) UND DIE BEGRÜNDUNG.

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES DER FLURSTÜCKE FLUR 12, NR. 181 UND 182, STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

RAHDEN, DEN 21. OKT. 1966
GEZ. HARTMEIER
KREISVERMESSUNGSAMTMANN

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES, SOWEIT DIE FLÄCHEN IM FLURBEREINIGUNGSGEBIET VON RAHDEN, R 273, LIEGEN, STIMMT MIT DEM FLURBEREINIGUNGSPLAN ÜBEREIN.

MINDEN, DEN 12.9.1966
DER LEITENDE TECHN. BEAMTE
GEZ. SPIESS
OBERREG. VERM. RAT

PLANUNTERLAGEN: KATASTERRAHMENKARTEN DER KATASTERAMTSNEBENSTELLE RAHDEN. BLATT 7305 S u. 7305 N.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — REINE WOHNGEBIETE
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- WS — KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- Ga — GARAGEN
- ST = STELLPLÄTZE FÜR PKW
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- VERKEHRSFLÄCHE
- GEHWEGFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE
- SICHTDREIECK

GRENZEN

- GRENZE DES PLANGEBIETES
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN; ----- GEPLANT
- BEGRENZUNGSLINE DER VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN
- BAUGRENZE
- STRASSENSEITIGE BEGRENZUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG,- RASEN BZW. NIEDRIG WACHSENDE ZIERGEHÖLZE.

VERSORGUNGSANLAGEN

- UMFORMERSTATION
- S — ABWASSER
- R — REGENWASSER
- T — TRINKWASSER
- HAUPTLEITUNGEN: VORHANDEN / GEPLANT

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 30.8.1968
DER LEITENDE TECHN. BEAMTE
OBERREG. VERM.-RAT

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER 3. UND 4. ÄNDERUNG

WR₁, WR	REINE WOHNGEBIETE	474
I, IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	Trafo
II - VII	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß	475
o	OFFENE BAUWEISE	
0,25 , 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	162
D 33°-45°	DACHNEIGUNG 33°-45°	
FD	FLACHDACH	
TH max. 3,90 m	TRAUFHÖHE MAXIMAL 3,90 M	
FH max. 9,00 m	FIRSTHÖHE MAXIMAL 9,00 M	

- BAUGRENZEN
- GEPL. FLURSTÜCKSGRENZEN ALS ANREGUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN, NEBENANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG:

St	STELLPLÄTZE
C	CARPORTS
GA	GARAGEN
N	NEBENANLAGEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRS- UND GEHWEGFLÄCHE
- privat — PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25 a UND 25 b BauGB
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

DIESER PLAN IST ENTWORFEN VON DER AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP GMBH ORGAN DER STAATL. WOHNUNGSPOLITIK. AM

DIESER PLAN IST ANGEFERTIGT VON DER STADT ESPELKAMP. DER STADTDIREKTOR IM AUFTRAGE
AM 3.2.1969 Ing. grad.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 – B.G.BL. I S. 341, DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ESPELKAMP VOM 31.1.1966 AUFGESTELLT WORDEN.
ESPELKAMP, DEN 3.2.1969

GEZ. WETZEL
SIEGEL BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2(6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 16.4.1971, BIS EINSCHLIESSLICH 17.5.1971 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 25.5.1971

GEZ. DR. ELLER
SIEGEL STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER STADT ESPELKAMP AM 30.6.1971 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
ESPELKAMP, DEN 15.7.1971

GEZ. WETZEL
SIEGEL BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 17.9.1971 GENEMIGT WORDEN.
DETMOLD, DEN 17.9.1971
AZ 34.30.11-10/E.51 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE:

GEZ. GUNDEL
SIEGEL

DIESER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN LIEGT GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 16.11.1971 BIS 17.12.1971 ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 16.11.1971 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
ESPELKAMP, DEN 15.11.1971

GEZ. DR. ELLER
SIEGEL STADTDIREKTOR

Ulmenweg · Buchenweg · Ahornweg · Eschanweg · Fichtenweg · Birkenweg · Kiefernweg · Kolonnenstraße · Hohensteiner Str. · Bortensteinerweg · Pulzner Weg · Schlenenweg · PROJEKTIERTE B 239 · Hedrichsdorf · Bahnhof Espelkamp · ST Lindenhof 872

73,2 73,3 73,4 73,5 73,6 73,7 73,8 73,9 3474

BEBAUUNGSPLAN Nr. 21
der Stadt Espelkamp

Text

A. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960, § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (~~Landesbauordnung~~ (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419) ~~vom 25. März 1962 (GV. NW. S. 373)~~ in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 1960 (GV NW 231) und des § 9 BBauG.

B. Grenzen

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt, und zwar das Gelände südlich der Kolonieстraße zwischen Heinrich-Drake-Siedlung und der Bundesbahn. Die Grenzen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Grenzbeschreibung des Aufstellungsbeschlusses und den Eintragungen im Plan selbst.

C. Bestandteile

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt, der Begründung und diesem Text.

D. Inhalt

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (Bau NVO).

1.12 §§ 3 (3) und 14 der Bau NVO sind nicht Bestandteil dieses Planes. außer für die Einzelhausgrundstücke im WR - und WS-Gebiet s. 2. Änderung

1.13 Stellplätze und Garagen

~~Im Bereich des Wohngebietes (WR 1) bis für jedes Grundstück grundsätzlich ein überdachter Einstellplatz der~~ an das Wohngebäude unmittelbar anschließt, zu erstellen.

Sofern ein überdachter Stellplatz eingeplant ist, ist der Bau einer Garage nicht zulässig.

~~Im Ausnahmefall kann die Errichtung eines weiteren Stellplatzes oder einer Garage bei unabweisbarem Bedarf zugelassen werden, wenn die aus städtebaulichen Gründen angestrebte aufgelockerte Bauweise nicht beeinträchtigt wird.~~

Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

1.14 Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Verkehrszwecken, noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

1.15 Grundstückseinfriedigungen und Gartengestaltung

Grundstückseinfriedigungen sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan als maximal 0,80 m hoher Maschendrahtzaun mit Metallpfählen bei straßenseitiger Abpflanzung zulässig. Die Grundstücksteile vor den Abpflanzungen sind bis zum Fahrbahnrand gem. den Gartenplänen für die einzelnen Straßen mit Rasen einzusäen bzw. mit Ziergehölzen zu bepflanzen und von den Anliegern zu unterhalten. Die übrigen Grundstücksteile sind dem Charakter des reinen Wohngebietes entsprechend als Wohngärten anzulegen.

1.16 Dachform und Dachgestaltung

Für die eingeschossigen Wohngebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 35 ° zulässig. Für die Dacheindeckung sind braune Dachpfannen zu verwenden.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.

1.21 § 4 (3) und (4) sowie § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Planes.

1.22 Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Verkehrszwecken, noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

2.0 Verkehrs- und Grünflächen

2.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in ihre einzelnen Bestandteile hat nur nachrichtliche Bedeutung. Die Maße werden in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt.

3. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO. NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gem. § 101 Abs. 1 BauO. NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

- 2 -

2. Änderung

"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:

*nur für die Einzelhausgrundstücke im WR- u. WS-Gebiet

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.

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."

Stadt Espelkamp
3. Änderung /Ergänzung Bebauungsplan Nr. 21 „Gabelhorst Süd" WR1-Gebiet

aufgestellt durch den Fachbereich 3, Stadtentwicklung
Datum: 23.02.2005, geändert: 01.07.2005

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 I 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 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.

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

(1) Als Höhenbezugspunkt wird die gemittelte Höhe der fertigen Straßenoberkante, gemessen auf der Achse der Erschließungsstraße bzw. Zuwegung an den Grenzen des Baugrundstückes, festgesetzt.
(2) Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf maximal 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt (siehe Abs. 1) festgesetzt.
(3) Die Traufhöhe wird auf maximal 3,90 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachschräge.
(4) Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis Oberkante Firstziegel.
(5) Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

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

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zwei Stellplätze pro Grundstück in der Grundstückszufahrt zugelassen werden.
(3) Grundstückszufahrten dürfen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche folgende Breiten nicht überschreiten:
-eine Grundstückszufahrt max. 5,00 m und
-zwei nebeneinanderliegende Grundstückszufahrten max. 8,00
Soll eine Zufahrt neben einer vorhandenen Zufahrt in 5,00 m Breite gebaut werden, so ist zwischen den Zufahrten eine Grünfläche von mindestens 1,00 m Breite anzulegen.
Erforderliche Zufahrtsradien werden nicht auf die Zufahrtsbreiten angerechnet.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 23 BauNVO und § 86 BauO NRW

(1) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:
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-Kleintierhaltung
g) Flüssiggastankanlagen
h) Zierteiche und offene Schwimmbecken
i) feste Kompostanlagen
j) Kinderspielgeräte und –anlagen
k) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
l) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 1 m² Fläche
(2) Aufgrund des § 15 (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.
(3) Die zulässige Nebenanlage von a) bis g)
- darf eine maximale Größe von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten
- muß sich mit den Baumaterialien in die Umgebung einfügen. Die Dachneigung darf von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen;
- darf ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden; jedoch ist die Grenzbebauung einschließlich der gemäß § 6 (11) Nr. 1 BauO NRW zulässigen Anlagen (z.B. Grenzgaragen) entlang einer Nachbargrenze mit 9,00 m und insgesamt mit 15,00 m nicht zu überschreiten,

(4) 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.
(5) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung und Dachform

(1) Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
(2) Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
(3) Als Dacheindeckung sind nur rote, braune und schwarze Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig. Glasierte und ähnlich wirkende Oberflächen sind nicht zulässig, ausgenommen Solaranlagen.
(4) Ausgenommen von den Festsetzungen der Absätze 1 und 3 sind Wintergärten.
(5) Dachaufbauten (Dachgauben) in einer Dachfläche dürfen in der Summe ihrer Längen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind mindestens 1,00 m von der äußeren Seite der Giebelwand zurückversetzt zu errichten. Die Gaubenstirnwand ist um mindestens 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Dachgauben sind grundsätzlich nur zur besseren Belichtung von Aufenthaltsräumen zulässig. Für Verkleidungen der Gaubenseitenwände sind Kunststoffe oder Metalle sowie Verkleidungen, die ein anderes Material nachahmen, nicht zulässig. Die Eindeckung der Gauben muss in dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden. Ausnahmsweise können bei kleinen Gauben (bis 1/3 der Gebäudelänge) Verkleidungen und Eindeckungen mit Zink- oder Kupferblech zugelassen werden.

2. Grundstückseinfriedigungen

(1) Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind nur als Abpflanzungen und Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
(2) Ausnahmsweise können unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW Maschendrahtzäune bis maximal 0,80 m Höhe bei straßenseitiger Abpflanzung zugelassen werden. Die Zäune sind mindestens 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.
(3) Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.
(4) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

PLANZEICHEN:
WAL NUTZUNG | APFEL- + KIRSCHWEG

Stadt Espelkamp
4. Änderung /Ergänzung Bebauungsplan Nr. 21 „Gabelhorst Süd"

aufgestellt durch den Fachbereich 3, Stadtentwicklung
Datum: 23.02.2006

Rechtsgrundlagen:
§§ 2,9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414)

§ 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) geändert durch Gesetz vom 10.01.2006 (GV NRW S. 35)

§ 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) einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen.

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 Reines Wohngebiet (WR, WR$_1$) gemäß § 3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.

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

(1) Als Höhenbezugspunkt wird die gemittelte Höhe der fertigen Straßenoberkante, gemessen auf der Achse der Erschließungsstraße bzw. Zuwegung an den Grenzen des Baugrundstückes, festgesetzt.
(2) Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf maximal 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt (siehe Abs. 1) festgesetzt.
(3) Die Traufhöhe (WR$_1$)wird auf maximal 3,90 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachschräge.
(4) Die Firsthöhe (WR$_1$) wird auf maximal 9,00 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis Oberkante Firstziegel.
(5) Im WR-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
(6) Im WR$_1$-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

(7) Unberücksichtigt bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben in beiden Gebieten Zugänge zu Gebäuden und rückwärtig liegenden Grundstücksteilen sowie die anderen Garten- und Fußwege auf den Grundstücksteilen bis zu einer Breite von 75 cm.

3. Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 23 BauNVO

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
(2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können im WR$_1$-Gebiet zwei Stellplätze pro Grundstück in der Grundstückszufahrt zugelassen werden.
(3) Grundstückszufahrten dürfen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche folgende Breiten nicht überschreiten:
-eine Grundstückszufahrt max. 5,00 m und
-zwei nebeneinanderliegende Grundstückszufahrten max. 8,00
Soll eine Zufahrt neben einer vorhandenen Zufahrt in 5,00 m Breite gebaut werden, so ist zwischen den Zufahrten eine Grünfläche von mindestens 1,00 m Breite anzulegen.
Erforderliche Zufahrtsradien werden nicht auf die Zufahrtsbreiten angerechnet.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 23 BauNVO und § 86 BauO NRW

(1) Es sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur auf den überbaubaren und den speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig:
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-Kleintierhaltung
g) Flüssiggastankanlagen
h) Zierteiche und offene Schwimmbecken
i) feste Kompostanlagen
j) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
k) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 1 m² Fläche
(2) Allgemein zulässig auf den Grundstücksflächen sind ferner, unabhängig von Anzahl und Größe, Kinderspielgeräte und –anlagen als weitere untergeordnete Nebenanlagen.
(3) Aufgrund des § 15 (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.
(4) Die zulässige Nebenanlage von a) bis g)
- darf eine maximale Größe von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten
- muß sich mit den Baumaterialien in die Umgebung einfügen. Die Dachneigung darf von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen;
- darf ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden; jedoch ist die Grenzbebauung einschließlich der gemäß § 6 (11) Nr. 1 BauO NRW zulässigen Anlagen (z.B. Grenzgaragen) entlang einer Nachbargrenze mit 9,00 m und insgesamt mit 15,00 m nicht zu überschreiten,

(5) 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.
(6) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

5. Grünmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen dauerhaft zu erhalten.
(2) Die vorhandenen Einzelbäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten.
(3) Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung und Dachform

(1) Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, ausgenommen Wintergärten.
(2) Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
(3) Als Dacheindeckung sind nur rote, braune und schwarze Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glanzzusätze zulässig. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz- oder Edelengoben usw., ausgenommen Solaranlagen und Wintergärten.
(4) Dachaufbauten (Dachgauben) in einer Dachfläche dürfen in der Summe ihrer Längen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind mindestens 1,00 m von der äußeren Seite der Giebelwand zurückversetzt zu errichten. Die Gaubenstirnwand ist um mindestens 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Dachgauben sind grundsätzlich nur zur besseren Belichtung von Aufenthaltsräumen zulässig. Für Verkleidungen der Gaubenseitenwände sind Kunststoffe oder Metalle sowie Verkleidungen, die ein anderes Material nachahmen, nicht zulässig. Die Eindeckung der Gauben muss in dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden. Ausnahmsweise können bei kleinen Gauben (bis 1/3 der Gebäudelänge) Verkleidungen und Eindeckungen mit Zink- oder Kupferblech zugelassen werden.

2. Grundstückseinfriedigungen

(1) Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind nur als Abpflanzungen und Hecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
(2) Ausnahmsweise können unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW Maschendrahtzäune bis maximal 0,80 m Höhe bei straßenseitiger Abpflanzung zugelassen werden. Die Zäune sind mindestens 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.
(3) Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.

(4) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.