27



MASSTAB 1:1000

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2, 9 U. 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.8.1997 (BGBl I S. 2141)

§ 7 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) VOM 14.7.1994 (GV NW 1994 S. 666)

§§ 8 U. 8 a DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (B NatSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12.3.1987 (BGBl I S.889) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 6 DES BAU- UND RAUMORDNUNGSGESETZES 1998 (BauROG) VOM 18.8.1997 (BGBl I S. 2110)

§§ 4-6 DES LANDSCHAFTSGESETZES (LG) VOM 21.7.2000 (GV NW 2000 S.568)

§ 86 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW) LANDESBAUORDNUNG VOM 1.3.2000 (GV NW 2000 S. 256)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) -BAUNUTZUNGSVERORDNUNG- IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990 (BGBl I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONS-ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.4.1993 (BGBl I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.
- MI — MISCHGEBIET GEM. § 6 (1), (2) NR. 1 - 5 BauNVO. Die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO ist nicht zulässig.
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (KIRCHEN UND KIRCHLICHEN SOWIE SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN) GEM. § 9 (1) NR. 5 BauGB
- I, III, IV, VIII, XIV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GEM. § 20 BauNVO
- o — OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- 0,25, 0,4, 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 19 BauNVO
- (0,8), (1,0), (1,2) — GESCHOßFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 20 BauNVO
- BAUGRENZEN GEM. § 23 (3) BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. § 16 (5) BauNVO
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB
- St — STELLPLÄTZE
- Ga — GARAGEN

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

- VERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE
- STRAßENGEGRENZUNGSLINIE

3. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 12, 13 BauGB

- VORH. TRANSFORMATORENSTATIONEN
- VORH. SCHMUTZWASSERKANAL

4. GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (PARKANLAGE)

5. WASSERFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 16 BauGB

- WASSERFLÄCHE

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

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 15, 25 a UND 25 b BauGB

7. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 86 BauO NRW

- D 30°-40° — DACHNEIGUNG 30° - 40°
- D max. 33° — DACHNEIGUNG MAXIMAL 33°
- FD — FLACHDACH

C. BESTANDSANGABEN, KENNZEICHNUNGEN

- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORH. FLURGRENZEN
- VORH. GEBÄUDE (EINGEMESSEN)
- VORH. GEBÄUDE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (PRIVATER SPIELPLATZ GEM. § 9 (1) NR. 10 BauGB UND ANBAUVERBOTSZONE GEM. § 9 (6) BauGB

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BauNVO

(1) IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN SIND GEM. § 4 (2) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (5) BauNVO NUR DIE FOLGENDEN NUTZUNGEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

1. WOHNGEBÄUDE,
2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

(2) IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN SIND **NUR FOLGENDE NUTZUNGEN** GEM. § 4 (3) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (6) BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:

1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN.

1.2 MISCHGEBIET (MI) GEM. § 6 BauNVO

(1) IN DEN MISCHGEBIETEN SIND GEM. § 6 (2) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (5) BauNVO NUR **DIE FOLGENDEN** NUTZUNGEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

1. WOHNGEBÄUDE,
2. GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE,
3. EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
4. SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE,
5. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

(2) IN DEN MISCHGEBIETEN IST DIE AUSNAHME GEM. § 6 (3) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (6) BauNVO AUSGESCHLOSSEN.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 16, 17, 18, 19 BauNVO

2.1 IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN UND DER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF DARF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) BauNVO BIS ZU 50 VON HUNDERT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.2 IN DEN MISCHGEBIETEN DARF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) BauNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.3 DIE HÖHENLAGE DES FERTIGEN ERDGESCHOßFUßBODENS WIRD AUF MAXIMAL 0,65 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT FESTGESETZT.

2.4 ALS HÖHENBEZUGSPUNKT WIRD DIE GEMITTELTE HÖHE DER FERTIGEN STRAßENOBERKANTE, GEMESSEN AUF DER ACHSE DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE AN DEN GRENZEN DES BAUGRUNDSTÜCKES, FESTGESETZT.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 12, 23 BauNVO

3.1 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. DARÜBERHINAUS SIND STELLPLÄTZE UND GARAGEN AUF DEN SPEZIELL FÜR DIESEN ZWECK FESTGESETZTEN FLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB ZULÄSSIG.

3.2 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN SIND AN DER GRENZE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUF DAS NOTWENDIGE MAß (5 M) ZU BEGRENZEN UND IN ABSTIMMUNG MIT DER STADT ESPELKAMP VERKEHRSSICHER ANZULEGEN.

4. NEBENANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 14, 23 (5) BauNVO UND § 86 BauO NRW

4.1 AUF DEN 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) ANLÄGEN ZUR UMWELTFREUNDLICHEN ENERGIEGEWINNUNG
l) FREISTEHENDE WERBEANLAGEN AN DER STÄTTE DER LEISTUNG BIS INSGESAMT 1 M² FLÄCHE

4.2 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.

4.3 DIE ZULÄSSIGE NEBENANLAGE VON a) BIS g)

- DARF IN DEN VORGARTENBEREICH (MINDESTENS 5 M) SOWIE DEN GARTENBEREICH, DER AN ÖFFENTLICHE FLÄCHEN UND AN AUF GESETZLICHER GRUNDLAGE (Z.B. § 9 (1) NR. 25 BauGB) FESTGESETZTEN FLÄCHEN ANGRENZT (MINDESTENS 2 M), NICHT HINEINRAGEN,
- DARF EINE MAXIMALE GRÖßE VON 12 M² UND EINE HÖHE VON 3 M NICHT ÜBERSCHREITEN,
- DARF MIT DEN BAUMATERIALIEN UND DER DACHNEIGUNG 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 9,0 M UND INSGESAMT MIT 15,0 M NICHT ZU ÜBERSCHREITEN.

4.4 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.

4.5 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN WEDER ZU GEWERBLICHEN ODER WERBEZWECKEN NOCH ZUM ABSTELLEN ODER LAGERN VON GEGENSTÄNDEN ALLER ART GENUTZT WERDEN.

5. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 25 a UND 25 b BauGB

5.1 DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN ANPFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND BEI AUSFALL DURCH GLEICHARTIGE GEHÖLZE ZU ERSETZEN.

E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NRW

1. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG IN DEN WA I-GEBIETEN

1.1 ALS DACHFORM SIND NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.

1.2 FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

1.3 ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTBRAUNE DACHZIEGEL AUS TON ODER BETON ZULÄSSIG. GLASIERTE UND ÄHNLICH WIRKENDE OBERFLÄCHEN (Z.B. GLANZENGOBEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. AUSGENOMMEN HIERVON SIND SOLARANLAGEN.

1.4 AUSGENOMMEN VON DEN NUMMERN 1.1 BIS 1.3 SIND WINTERGÄRTEN UND EINGANGSÜBERDACHUNGEN.

1.5 DIE DACHEINDECKUNG VON DOPPELHÄUSERN IST IN MATERIAL UND FARBE EINHEITLICH DURCHZUFÜHREN.

1.6 DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) IN EINER DACHFLÄCHE DÜRFEN IN DER SUMME IHRER LÄNGEN 2/3 DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN UND SIND MINDESTENS 1 M VON DER ÄUßEREN SEITE DER GIEBELWAND ZURÜCKZUVERSETZT 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. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG IN DEN ÜBRIGEN BAUGEBIETEN

2.1 ALS DACHFORM SIND NUR SATTEL- UND FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.

2.2 DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NICHT ZULÄSSIG.

3. DREMPEL IN DEN WA I-GEBIETEN

3.1 DREMPEL SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 50 CM (GEMESSEN VON DER OBERKANTE DER ROHDECKE BIS ZUR UNTERKANTE DER PUPPFETTE) ZULÄSSIG. DARÜBER HINAUS IST BEI MAXIMAL 1/3 DER TRAUFENLÄNGE EINE HÖHE BIS 100 CM ZULÄSSIG.

4. DREMPEL IN DEN ÜBRIGEN BAUGEBIETEN

4.1 DREMPEL SIND NICHT ZULÄSSIG.

5. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN

5.1 ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN SIND STRAßENSEITIG GRUNDSÄTZLICH NUR ABPFLANZUNGEN MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN GEHÖLZEN (KEINE KONIFEREN) ZULÄSSIG.

5.2 AUSNAHMSWEISE KÖNNEN UNTER BEACHTUNG DER VORSCHRIFTEN DER §§ 1, 12 UND 19 BauO NRW SONSTIGE EINFRIEDIGUNGEN BIS MAXIMAL 0,80 M HÖHE BEI STRAßENSEITIGER ABPFLANZUNG ZUGELASSEN WERDEN. WENN EINFRIEDIGUNGEN VORGESEHEN WERDEN, SIND DIESE ENTLANG DER STRAßE MINDESTENS 0,80 M HINTER DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU ERRICHTEN.

5.3 DIE FLÄCHEN VOR DEN ABPFLANZUNGEN BIS ZUR BEFESTIGTEN VERKEHRSFLÄCHE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. SIE SIND VON DEN ANLIEGERN ZU UNTERHALTEN.

5.4 DIE FÜR DEN VERKEHR ERFORDERLICHE ÜBERSICHT AN STRAßENEINMÜNDUNGEN UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN DARF DURCH EINFRIEDIGUNGEN UND ABPFLANZUNGEN NICHT BEHINDERT WERDEN.

F. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE GEMÄß § 86 BauO NRW IM BEBAUUNGSPLAN AUFGENOMMENEN GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN WERDEN GEMÄß § 84 (1) NR. 20 BauO NRW ALS ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEAHNDET.

DER BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSS HAT AM 30.5.2000 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 31.5.2000

BÜRGERMEISTER

EIN TEIL DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB ALS ENTWURF IN DER ZEIT VOM 23.7.2001 BIS 24.8.2001 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 27.8.2001

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER ENTWURF DIESES ÄNDERUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 1.10.2001 BIS 2.11.2001 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 5.11.2001

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER ENTWURF DIESES ÄNDERUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 2.1.2002 BIS 16.1.2002 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 17.1.2002

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER RAT HAT DEN ÄNDERUNGSPLAN GEMÄß § 10 ABS. 1 BauGB AM 27.2.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 28.2.2002

BÜRGERMEISTER

DIESER ÄNDERUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BauGB AM 14.3.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER ÄNDERUNGSPLAN WIRD MIT DER BEGRÜNDUNG AB 14.3.2002 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEI DER STADTVERWALTUNG ESPELKAMP BEREITGEHALTEN.

ESPELKAMP, DEN 15.3.2002

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER



STADT ESPELKAMP

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27

GABELHORST NORD MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BauO NRW

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP, FLUR 12 UND 13

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA 16,76 HA

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTEN M. 1:1000

Aufgestellt durch das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Espelkamp

Datum: 22.08.2001	Geändert: 26.11.2001	
Gezeichnet: Jürgens		

SEKTION 1/2

SEKTION 2/2