Arbeitsexemplar 3

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

KLEINSIEDLUNGSGEBIET

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EIN TEXT UND DIE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP
FLUR 8, 10 UND 11

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA 45 HEKTAR

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTEN M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN

- WS — KLEINSIEDLUNGSGEBIETE
- WR — REINE WOHNGEBIETE
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI — MISCHGEBIETE
- III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE, GEBÄUDEVERSÄTZE UND ANBAUTEN SIND AUCH IN HALBOFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- pr — PRIVATE ZUFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ERHALTENSWERTEM BAUMBESTAND
- ERHALTENSWERTE BÄUME
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25 BauGB
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME GEM. § 9 (1) NR. 25 BauGB
- ANZUPFLANZENDE UND ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME GEM. § 9 (1) NR 25 BauGB

WEITERE NUTZUNGSARTEN

- GEBÄUDEABBRUCH
- SICHTDREIECKE, EINRICHTUNGEN (BEPFLANZUNGEN U.Ä.) NUR BIS 0,70 M ÜBER STRASSENOBERKANTE ZULÄSSIG
- ST/GA — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN. Die Stellplätze im Bereich der Grundstücke Frotheimer Weg 79-93 dürfen nur mit Rasengittersteinen befestigt werden.

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN BIS 0,65 M ÜBER STRASSE
- H max. 3,50 m — HÖHE MAX. 3,50 M ÜBER VORH. ERDOBERFLÄCHE
- D 30° — DACHNEIGUNG 30°

BESTANDSANGABEN

- WOHNGEBÄUDE UND GEWERBLICH GENUTZTE GEBÄUDE
- NEBENGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE

NÄCHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- WOHNGEBÄUDE GEPLANT
- NEBENGEBÄUDE GEPLANT
- T — 10KV-TRAFOSTATION
- E — 10KV-KABEL
- G — HOCHDRUCK-ERDGASLEITUNG
- ERDGAS-REGELSCHRANK

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

LÜBBECKE, DEN 24.6.68

GEZ. UNTERSCHRIFT
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

FÜR DIE BEARBEITUNG DES PLANENTWURFS:

ESPELKAMP, DEN: 15.11.1979

DER STADTDIREKTOR
I.A.
(FINKE)
STADTOBERAMTSRAT

GEZEICHNET
TECHN. ANGEST.

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

LÜBBECKE, DEN 28.6.68

GEZ. UNTERSCHRIFT
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT ESPELKAMP HAT AM 28.3.1979 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 29.2.1980

F. Kreising
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT GEM. § 2 ABS. 6 B BAU G VOM 23.2.1981 BIS 24.3.1981 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 12.2.1981 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ESPELKAMP, DEN 30.3.1981

STADT ESPELKAMP
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER RAT DER STADT ESPELKAMP HAT NACH § 10 B BAU G DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 6.5.1981 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 25.5.1981

STADT ESPELKAMP
F. Kreising
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 B BAU G MIT VERFÜGUNG VOM 7.7.81 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLD, DEN 7.7.81
A Z. 35.21.11 - 602/E.66

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I.A.
(SIEGEL)
GEZ. BERGER

DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBAUG SIND AM 3.9.1981 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 3.9.1981 ÖFFENTLICH AUS.

ESPELKAMP, DEN 14.9.1981

STADT ESPELKAMP
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 103 BauONW MIT VERFÜGUNG VOM 21.7.81 GENEHMIGT WORDEN.

MINDEN, DEN 21. JULI 1981
A.Z. 64.10.80

DER OBERKREISDIREKTOR
I.A.
(SIEGEL)
GEZ. FRÜHLING
(FRÜHLING)
STD. KREISBAUDIREKTOR

62

T E X T

zum Bebauungsplan Nr. 3 (Kleinsiedlungsgebiet) der Stadt Espelkamp

A Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
~~§§ 2, 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960~~ (BGBl I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (SGV NW 232) und des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.7.1976 (GV NW 1976 S. 264), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW 1979 S. 122) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (SGV NW 231) mit den hierzu ergangenen Änderungen.

B Grenzen

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet im Nordosten des Stadtkerns. Die genauen Grenzen des Plangebietes ergeben sich aus der Grenzbeschreibung des Aufstellungsbeschlusses und den Eintragungen im Plan.

Mit dem Inkrafttreten dieses überarbeiteten Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der am 6.9.1971 genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 außer Kraft.

C Bestandteile

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und diesem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

63

- 2 -

D Inhalt

1, Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 ~~Kleinsiedlungsgebiete (WS) gemäß § 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763).~~

1.11 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.2 Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.21 ~~Im reinen Wohngebiet am Frotheimer Weg (WR 1) nördlich der Stargarder Straße (mit Ausnahme des Mietwohngrundstücks Frotheimer Weg Nr. 43 und 45) sind gemäß den §§ 3 Abs. 4 und 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.~~

1.22 ~~Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.~~

1.23 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen noch zu Werbezwecken oder zum Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

1.24 ~~Im reinen Wohngebiet am Frotheimer Weg (WR 1) sind Wohngebäude für Kleinsiedlungen im Sinne des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliches Arbeiten vom 28.6.1966 (SMBl. NW 2371) nur ohne Wirtschaftsteil zugelassen.~~

1.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

1.31 ~~Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.~~

1.32 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen noch zu Werbezwecken oder zum Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

1.4 ~~Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO~~

64

- 3 -

1.5 Nebenanlagen und Einrichtungen bzw. bauliche Anlagen im Sinne der §§ 14 und 23 Abs. 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allen Baugebieten unzulässig, mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Zierteichen und Kinderspielgeräten.

s. 3. Änderung

~~Im Ausnahmefall kann in Kleinsiedlungsgebiet die Errichtung eines Nebengebäudes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei nachweisbarem Bedarf zugelassen werden, wenn die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Bauweise dadurch nicht beeinträchtigt wird.~~

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten Stellplätze und Garagen ebenfalls unzulässig.

1.6 Dachform und Dachgestaltung für die Gebäude Frotheimer Weg 47-105 (ungerade Hausnummern) s. 6. Änderung außer

Die Dachform und Dachneigung sind der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung anzupassen. Drempel sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Länge von Dachgauben darf 1/2 der Traufenlänge einer Dachseite nicht überschreiten; hierbei ist die Gaubenstirnwand um mindestens 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

1.7 Gebäudehöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Häuser darf max. 0,65 m - gemessen von der Straßenoberkante - nicht überschreiten.

1.8 Grundstückseinfriedigungen außer für die Gebäude Frotheimer Weg 47-105 (ungerade Hausnummern) s. 6. Änderung

Wenn Einfriedigungen vorgesehen werden, müssen diese entlang der Straße mindestens 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet und straßenseitig abgepflanzt werden. Die Höhe darf max. 0,70 m betragen; die Vorschriften der §§ 1, 14 und 21 BauO NW sind zu beachten, insbesondere dürfen Einfriedigungen bzw. Anpflanzungen die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten nicht behindern.

65

- 4 -

Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind mit Rasen einzusäen bzw. mit Ziergehölzen zu bepflanzen und von den Anliegern zu unterhalten. Durch die Bepflanzung darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.

1.9 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Plan.

2. Verkehrs- und Grünflächen

2.1 Die öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen sind vorhanden.

E Ordnungswidrigkeiten

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

Der Rat der Stadt Espelkamp hat am 28. MRZ 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Espelkamp, den 29. FEB. 1980

Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Text und Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 02.07.80 bis 08.10.80 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.08.80 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Espelkamp, den 01.12.80

Dipl.-Ing. Quadflieg
Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 7 Abs. 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 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Landesbauordnung vom 01.03.2000 (GV NRW 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)

Textliche Festsetzungen

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

1.2 In dem Mischgebiet sind nur die folgende Nutzungen gem § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 In dem Mischgebiet ist die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 In dem Mischgebiet können gem. § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO
Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsverkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht zu den unter A genannten Branchen zählen.

A. Unzulässige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen:
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Spielware
- Sportartikel
- Uhren, Schmuck
- Musikalien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Foto, Optik
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby-/Kinderartikel
- Kunst und Antiquitäten
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

1.5 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.6 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO nur die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung

1.7 In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind gem. § 3 (2) i.V.m. § 1 (5) Bau NVO nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
1. Wohngebäude

1.8 In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nicht zulässig:

1.9 In dem Kleinsiedlungsgebiet sind nur die folgenden Nutzungen gem. § 2 (2) Bau NVO i.V.m. § 1 (5) Bau NVO zulässig:
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.10 In dem Kleinsiedlungsgebiet sind gem. § 2 (3) Bau NVO i.V.m. § 1 (6) Bau NVO nur die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

1) Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung (Änderung/Ergänzung) des Bebauungsplanes am 30.05.2000 beschlossen.

Espelkamp, den 31.5.2000

(Vieker)
Bürgermeister

2) Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Text und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 8.10.2002 bis 11.11.2002 öffentlich ausgelegen.

Espelkamp, den 12.11.2002

(Quadflieg)
Techn. Beigeordneter

3) Der Rat der Stadt Espelkamp hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan (Änderung/Ergänzung) am 18.12.2002 als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den 19.12.2002

(Vieker)
Bürgermeister

4) Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 9.1.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 9.1.2003 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Espelkamp bereitgehalten.

Espelkamp, den 10.1.2003

(Quadflieg)
Techn. Beigeordneter

Stadt Espelkamp
Bebauungsplan Nr. 3
5. Änderung/Ergänzung

Kleinsiedlungsgebiet

Gemarkung Espelkamp, Flur 8, 10, 11

Aufgestellt durch das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Espelkamp

Datum: 07.05.2001

- Im Abschnitt D Nr. 1.5 als 2. Absatz des Bebauungsplanes Nr. 3:
Die Festsetzungen gemäß Nr. 3 dieser Bebauungsplanänderung gelten nur für das WS-Gebiet und das WR-Gebiet an der Westseite des Frotheimer Weges (von der Kolberger Straße bis zum Reihenhaus Frotheimer Weg 105 sowie für das WA-Gebiet Isenstedter Straße 18 bis 56).

3. 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:

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 Bebaungsplanes 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
6.Änderung / Ergänzung Bebauungsplan Nr. 3
„Kleinsiedlungsgebiet"

aufgestellt durch das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Espelkamp
Datum: 13.11.2003

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)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NRW für die Gebäude Frotheimer Weg 47-105 (ungerade Hausnummern):

1. *Fassadengestaltung:*

1.1 Die straßenseitigen Fassaden der Hauptgebäude sind vollständig als helle, glatte Putzbauten, die sich farblich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, auszuführen. Unzulässig sind glänzende Anstriche. Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Westfassaden.

2. *Drempel*

2.1 Drempel sind unzulässig.

3. *Dachgestaltung und Dachformen*

3.1 Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.2 Als Dacheindeckung sind nur rote (z.B. RAL 2001, rotorange) und braune (z.B. RAL 8004, kupferbraun) Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig, die sich farblich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Glasierte und ähnlich wirkende Oberflächen sind nicht zulässig, ausgenommen Solaranlagen.

3.3 Ausgenommen von den Festsetzungen der vorgenannten Absätze sind Wintergärten und Anbauten.

3.4 Dachaufbauten in einer Dachfläche dürfen in der Summe ihrer Längen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es sind nur Schleppgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Die Stirnwand der Dachaufbauten ist um mindestens 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Für Verkleidungen der Seitenwände der Dachaufbauten sind Kunststoffe oder Metalle sowie Verkleidungen die ein anderes Material nachahmen, nicht zulässig. Die Eindeckung der Dachaufbauten muss in dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden. Ausnahmsweise können bei kleinen Dachaufbauten (bis 1/3 der Gebäudelänge) Verkleidungen und Eindeckungen mit Zink- oder Kupferblech zugelassen werden. Fenster in den Gauben sind nur in stehendem oder quadratischem Format zulässig.

4 *Einfriedungen*

4.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

4.2 Entlang der öffentlichen Gehwege im Süden, Westen und Norden sind nur Abpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen (keine Koniferen) zulässig.

4.3 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Einfriedungen bis maximal 0,80m Höhe bei gehwegseitiger Abpflanzung. Die Einfriedungen sind 0,80m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.

4.4 Die Flächen vor den Vorgärten bis zur befestigten Gehwegfläche sind von den Anliegern zu unterhalten und zu pflegen.

5 *Stellplätze*

5.1 Die zulässigen Stellplätze dürfen nur mit Rasengittersteinen befestigt werden.

5.2 Neben jedem Stellplatz ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Solitär, 3xv. mit Ballen, 1,50-2,00m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Laubbäume im Vorgartenbereich werden im Zuge der Stellplatzerrichtung festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten.

F. HINWEIS ZU ALTLASTEN

BEI ERDARBEITEN IST AUF AUFFÄLLIGKEITEN (BODENVERFÄRBUNGEN, MATERIALIEN, GERÜCHE) ZU ACHTEN. BEIM ANTREFFEN VON KONTAMINATIONEN IST DIE UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE UNVERZÜGLICH EINZUSCHALTEN.