Arbeitsexemplar Bpl. Nr. 33
(Teilung und Änderung eingetragen)



Gem Espelkamp Flur 15

MASSTAB 1:1000

WA, WA1

MAX 50% DES ÜBERBAUBAREN FLÄCHE SIND GEMÄß DEN NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN SIND GARTENHÄUSER ZU GESTALTEN. GRENZBEBAUUNG AUCH OHNE ANBAU DES NACHBARN ZULÄSSIG

GARTENHÄUSER GRENZBEBAUUNG AUCH OHNE ANBAU DES NACHBARN ZULÄSSIG

DETAIL FESTSETZUNGEN GEM § 81 BAUO NW FÜR DEN BEREICH DER 1. ÄNDERUNG S. TEXT

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRS UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PRIVATE VERKEHRS UND GEHWEGFLÄCHEN

BINDUNGEN GEM § 9 NR 25 ZIFFER L BBAUG

ERHALTENSWERTE BÄUME

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT BAUMBESTAND

St STELLPLÄTZE

ÜBERSICHTSPLAN

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR 33

LANGE HORST

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EIN TEXTHEFT MIT BEGRÜNDUNG UND DIE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP FLUR 15

GRÖßE DES PLANGEBIETES CA 3,8 HA

KARTENGRUNDLAGE FLURKARTEN M.T. 1000

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 33 (Lange Horst) der Stadt Espelkamp

A Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 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 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264, SGV NW 232), in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (SGV NW 231) mit den hierzu ergangenen Änderungen.

B Grenzen

Vom Bebauungsplan werden die Grundstücke südlich der Wohnbebauung an der Nozartstraße in einer Tiefe von rd. 300 m erfaßt. Die Grundstücke werden im Osten von der geplanten verlängerten Rahdener Straße und im Westen von der B 239 (Lübbecker Straße) begrenzt. Die genauen Grenzen ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluß und den Eintragungen im Plan.

C Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und diesem Text. Ihm ist gemäß § 9 Abs. 8 BBauG eine Begründung beigefügt.

D Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763).

1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.1.3 Wohngebäude für Kleinsiedlungen im Sinne des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 28.6.1966 (SMBl NW 2371) sind nur ohne Wirtschaftsteil zulässig.

1.1.4 Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude im WA-I-Gebiet und WA-II-Gebiet nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.1.5 Drempel sind im WA-I-Gebiet nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Darüber hinaus ist bei max. 1/3 der Umfassungswände eine Höhe bis 100 cm zulässig. Im WA II- und III Gebieten sind Drempel nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Die Länge von Dachgauben darf 1/2 der Traufenlänge einer Dachseite nicht überschreiten; hierbei ist die Gaubenstirnwand um mind. 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
Drempel sind im WA-I-Gebiet nur bis zu einer Höhe von 85 cm zulässig. 2. Änderung

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

1.1.7 Als Grundstückseinfriedigungen sind straßenseitig grundsätzlich nur Abpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 14 und 21 BauO NW Einfriedigungen bis max. 0,70 m Höhe bei straßenseitiger Abpflanzung zugelassen werden. Wenn Einfriedigungen vorgesehen werden, müssen diese entlang der Straße mind. 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind mit Rasen einzusäen bzw. mit Bäumen und Ziergehölzen zu bepflanzen und von den Anliegern zu unterhalten. Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Anpflanzungen nicht behindert werden.

1.1.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen noch zu Werbezwecken oder zum Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden. 3. Änderung

1.1.9 Die Baugrundstücke entlang der Lübbecker Straße (B 239) sind nur über die Planstraße zu erschließen. Die Anlage von Zu- und Ausfahrten zur B 239 ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 BauNVO und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

3. Verkehrs- und Grünflächen

Die Aufteilung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen in ihre einzelnen Bestandteile werden in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt. Bei dem Ausbau werden die Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen (RAST) zugrunde gelegt.

4. Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Die innerhalb der Parzelle Nr. 81 gekennzeichneten Bäume und die an der Südgrenze dieser Parzelle stehende Eichenreihe - mit Ausnahme der Eichen im Bereich der drei festgesetzten Zufahrtswege - sind dauernd unversehrt zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art sind in einem Umkreis von 3,50 m um den Stamm zwecks Erhaltung des Wurzelwerkes unzulässig. Bauliche Anlagen müssen von den Baumstämmen mindestens einen Abstand von 3,50 m haben. Durch geeignete Sicherungsmaßnahmen ist zu gewährleisten, daß die Bäume nicht beeinträchtigt werden.

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 24.3.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Espelkamp, den 7.4.1982 STADT ESPELKAMP
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Text und Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 13. Mai 1982 bis 14. Juni 1982 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 3. Mai 1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Espelkamp, den 12. Juli 1982 STADT ESPELKAMP
(Dipl.-Ing. Quadflieg)
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Espelkamp hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan am 14. Juli 1982 als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den 16. Juli 1982 STADT ESPELKAMP
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 103 BauO NW mit Verfügung vom 01. DEZ. 1982 - Az.: 64.10.80 - genehmigt worden.

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
(Frühling)
Ltd. Kreisbaudirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 15. NOV. 1982 - Az. 35.21.11-Lü/16/77 - genehmigt worden.

Detmold, den 15. NOV. 1982 Der Regierungspräsident Detmold
Im Auftrage:

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 25.02.83 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 25.02.83 öffentlich aus.

Espelkamp, den 28.02.83
(Dipl.-Ing. Quadflieg)
Techn. Beigeordneter

2. Der Text des Bebauungsplanes wird - bezogen auf den Änderungsbereich südlich der Straße "Lange Horst" - im Abschnitt D wie folgt ergänzt:

- Die Ziffer 1.1.2 erhält folgenden Zusatz:
"Für die Wohnungseinheiten der einen Hauszeile südlich der Straße "Lange Horst" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je ein Einstellplatz zulässig."
- Die Ziffer 1.1.7 erhält folgenden Zusatz:
"Die Festsetzungen hinsichtlich der straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen gelten auch für Einfriedigungen entlang der Privatwege und privaten Grünflächen."
- Der Absatz 2 (Maß der baulichen Nutzung) erhält folgenden Zusatz:
"Gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO werden für die Reihenhausgrundstücke südlich der Straße "Lange Horst" folgende Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt:
Bei zwei Vollgeschossen: GRZ = 0,55
GFZ = 0,85."
- Es wird folgender Absatz 5 eingefügt:
"5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW
5.1 Innerhalb der Hauszeilen ist nur eine einheitliche Dacheindeckung und Fassadengestaltung zulässig.
5.2 Die Gestaltung der Baukörper innerhalb der Hauszeilen hat sich nach dem Detailplan (Schemazeichnungen) zu richten, der dem Änderungsplan als Anlage beigefügt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes ist."

1.1.8 3. 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 Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, ausgenommen die WA-Gebiete entlang der Rahdener Str.

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."

- ~~Im Abschnitt D Nr. 1.1.8 des Bebauungsplanes Nr. 33~~
~~Im Abschnitt D Nr. 1.1.8 des Bebauungsplanes Nr. 34~~
~~Im Abschnitt D Nr. 1.1.8 des Bebauungsplanes Nr. 36~~:
Die Dachneigung von Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen darf von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

DETAIL FESTSETZUNGEN GEM. §81 BauONW

Schemazeichnung







