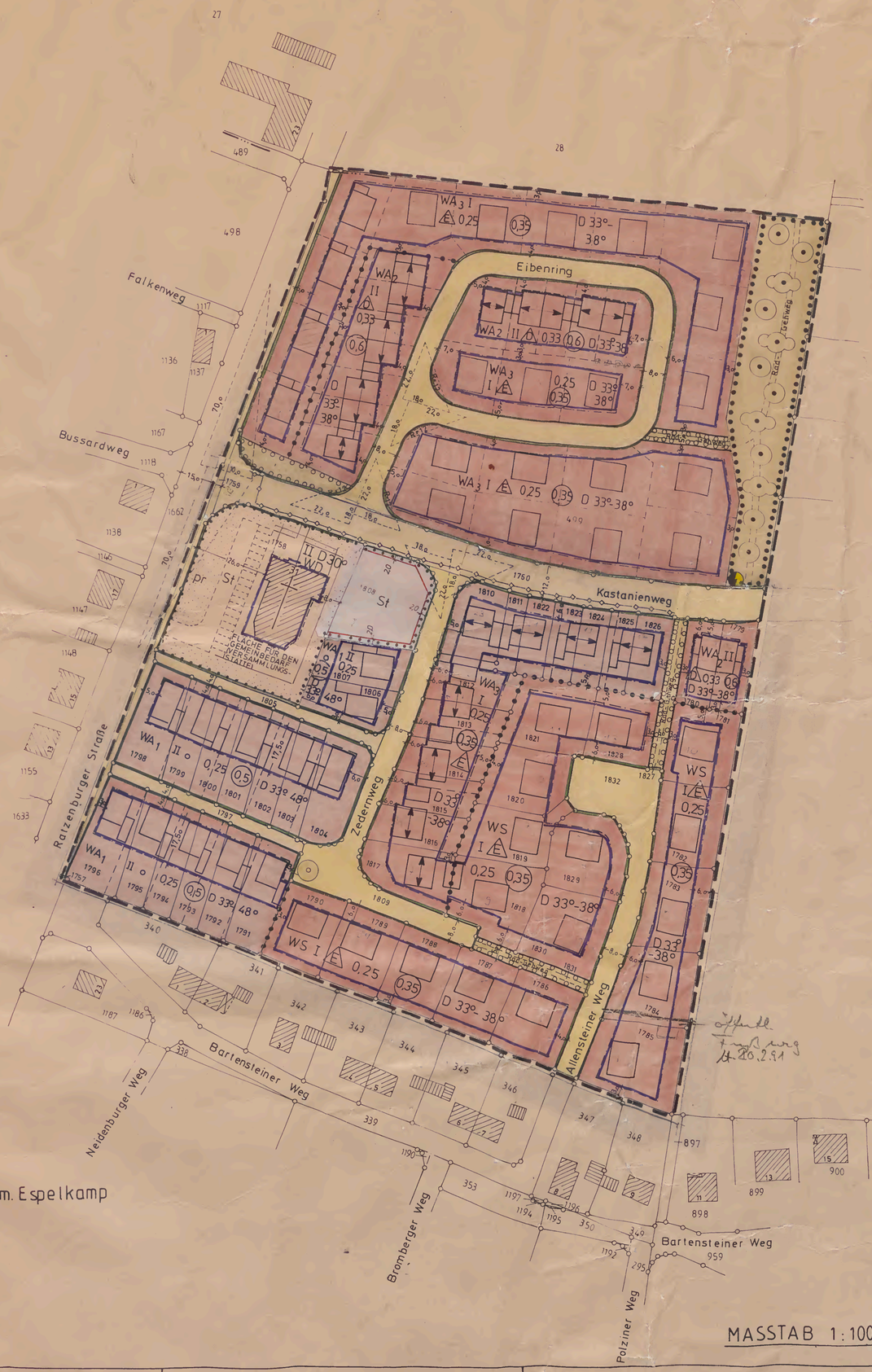
Arbeitsexemplar Bebauungsplan Nr. 34
(Teilung u. Änderungen eingetragen)

1. Änderung 3.5.85
2. " 14.1.86
3. " 27.8.90

Flur 13

Flur 12

Gem. Espelkamp



MASSTAB 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN

- $WA_{1,2,3}$ ALLGEMEINE WOHNGEBIETE { 1 = OFFENE BAUWEISE; 2 = DOPPELHÄUSER DACHN. 33°-38°; 3 = EINZELHÄUSER DACHN. 33°-38° }
- WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE
- 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,35) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN BIS 0,65 M ÜBER STRASSENOBERKANTE
- D 33°-38° DACHNEIGUNG 33°-38°, BZW. 33°-48°
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG

BESTANDSANGABEN

- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORH. VERSAMMLUNGSSTÄTTE
- VORH. 10 KV ERDKABEL

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- WOHNGEBÄUDE, GEPLANT
- NEBENGEBÄUDE GEPLANT
- FLURSTÜCKSGRENZEN GEPLANT

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 ABS 1 NR 25 BUCHSTABE a BBauG)
- BÄUME SIND ANZUPFLANZEN
- SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND „FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 ABS 1 NR 25 BUCHSTABE b BBauG)
- BÄUME SIND ZU ERHALTEN
- STRÄUCHER SIND ZU ERHALTEN
- pr PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN

WEITERE NUTZUNGSARTEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- St PRIVATE STELLPLÄTZE
- SICHTDREIECKE, EINRICHTUNGEN (BEPFLANZUNGEN U.A.) NUR BIS 0,70 M ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG
- TRAFOSTATION



DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM FLURBEREINIGUNGSPLAN AZ. - 25571 ÜBEREIN.

AMT FÜR AGRARORDNUNG
MINDEN, DEN 21.01.1982
GEZ. MEYER
REG. VERM. DIREKTOR

FÜR DIE BEARBEITUNG DES PLANENTWURFS:

ESPELKAMP, DEN 12.7.1982
DER STADTDIREKTOR
I.A.
(FINKE)
STADTOBERAMTSRAT
GEZEICHNET:
TECHN. ANGESTELLTE

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

BIELEFELD, DEN 24.9.82
VIKTORIASTRASSE 49
ADAM, ÖbVI

DER RAT DER STADT ESPELKAMP HAT AM 15.7.1981 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 16.7.1982
STADT ESPELKAMP
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT GEM. § 2 ABS. 6 BBauG VOM 16.8.1982 BIS 17.9.1982 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 30.7.1982 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

ESPELKAMP, DEN 20.9.1982
STADT ESPELKAMP
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER RAT DER STADT ESPELKAMP HAT NACH § 10 BBauG DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 15.12.1982 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 16.12.1982
STADT ESPELKAMP
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM 15.MRZ.1983 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLD, DEN 15 MRZ 1983
A.Z. 35.21.11 - 602 / E 83
(SIEGEL)
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I.A.
GEZ GUNDEL

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 103 BauONW MIT VERFÜGUNG VOM 21.3.1983 GENEHMIGT WORDEN.

MINDEN, DEN 21. MRZ 1983
A.Z. 64.10.80
(SIEGEL)
DER OBERKREISDIREKTOR
I.A.
GEZ FRÜHLING
(FRÜHLING)
LTD. KREISBAUDIREKTOR

DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM 18.5.1983 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 18.5.1983 ÖFFENTLICH AUS.

ESPELKAMP, DEN 19.5.1983
STADT ESPELKAMP
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

AN DER RATZENBURGER STRASSE

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

GEMARKUNG ESPELKAMP, FLUR 12

GRÖSSE DES PLANGEBIETES 6,1049 ha

KARTENGRUNDLAGE: ZUTEILUNGSKARTE DER FLURBEREINIGUNG RAHDEN, AZ. - 25571, M. 1:2000

T E X T

zum Bebauungsplan Nr. 34 (An der Ratzenburger Straße) der Stadt Espelkamp

A Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl I Seite 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I Seite 2256) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) – Landesbauordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (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

Der Bebauungsplan erfaßt das Grundstück Gemackung Espelkamp Flur 12 Flurstück 499, das nördlich der Heinrich-Drake-Siedlung und östlich der Ratzenburger Straße gegenüber dem Wohngebiet "Westend Nord" liegt.

C Bestandteile

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

D Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763).

1.1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig .

1.1.2 Als Ausnahmen im Sinne des § 2 Abs. 3 BauNVO sind nur sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2.

1.2.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.2 ~~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.~~ 5. 4. Änderung

1.2.3 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.

1.2.4 Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG. Die im Plan festgesetzte Fläche ist für eine Versammlungsstätte vorbehalten.

1.4 Allgemeine Festsetzungen für das WS- und WA-Gebiet sowie für die Gemeinbedarfsfläche.

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

1.4.2 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.

Im WA-1- und WA-2-Gebiet sind hintere Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn hierdurch reine Wohngärten vor fremder Einsicht geschützt werden; diese Einfriedigungen sind aus ortsüblichen Materialien herzustellen und zu gliedern.

1.4.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im WS-, WA-2- und WA-3-Gebiet zulässig. Die Länge der Dachgauben darf 1/2 der Traufenlänge einer Dachseite nicht überschreiten; hierbei ist die Gaubenstirnwand um mindestens 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

1.4.4 Drempel sind im WS-, WA-2- und WA-3-Gebiet nur bis zu einer Höhe von 50 cm, im WA-1-Gebiet bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Darüber hinaus ist im WA-2- und WA-3-Gebiet bei max. 1/3 der Umfassungswände eine Höhe bis zu 100 cm zulässig.

1.4.5 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in den Gebäuden darf max. 0,65 m – gemessen von der Straßenoberkante – nicht überschreiten.

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 hat nur nachrichtliche Bedeutung. Die Maße werden in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt. Bei dem Ausbau werden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) zugrunde gelegt.

E Ordnungswidrigkeiten

Verstöne 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 15. Juli 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Espelkamp, den 16. Juli 1982 Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Text und Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 16.08.82 bis 17.09.82 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.07.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Espelkamp, den 20.Sept. 1982 (Dipl.-Ing. Quadflieg) Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Espelkamp hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan am 15. Dez. 1982 als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den 16. Dez. 1982 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 103 BauO NW mit Verfügung vom 21. MRZ. 1983 – Az.: 64.10.00 – genehmigt worden.

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
(Fischer) Ltd. Kreisbaurat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 15. MRZ. 1983 – Az. 35.21.11-[illegible] – genehmigt worden.

Detmold, den 15. MRZ. 1983 Der Regierungspräsident Im Auftrage

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 18. Mai 1983 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 18. Mai 1983 öffentlich aus.

Espelkamp, den 19. Mai 1983 (Dipl.-Ing. Quadflieg) Techn. Beigeordneter

"Der Text zum Bebauungsplan Nr. 34 wird folgendermaßen erweitert:
Textliche Änderung zur 2. Änderung. Bebauungsplan Nr. 34
1.4.6: Bei den Wohnhäusern westlich des Zedernweges (WA 1) ist in Abweichung von Nr. 1.4.4 ein höherer Drempel zulässig. Die Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand und Dachfläche) darf jedoch max. 4 m - gemessen vom Erdgeschoßfußboden - betragen.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen

Mit der Bekanntmachung dieses Planes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nach § 12 BauGB treten innerhalb seines Geltungsbereiches alle entgegenstehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34 außer Kraft.

4. Änderung

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

1.2.2. "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 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. 1.2.2 des Bebauungsplanes Nr. 34

Die Dachneigung von Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen darf von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.