1. Änderung 38 A



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) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 7 (4) DES GESETZES VOM 19.6.2001 (BGBl I S. 1149)

§ 7 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) VOM 14.7.1994 (GV NRW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 28.3.2000 (GV NRW S. 245)

§§ 18-21 DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNatSchGNeuregG) VOM 25.3.2002 (BGBl I S. 1193)

§§ 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 / HÖHEN / SONSTIGES

- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 A
- MI — MISCHGEBIET GEM. § 6 (1), (2) NR. 2, 3 (TLW.), 4 5 BauNVO
  (1) Gem. § 1 (7) BauNVO sind Wohnungen nur ab dem 1. OG zulässig.
  (2) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt.
  (3) Die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO ist nicht zulässig.
- GE (E) — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEM. § 8 (1), (2) NR. 1, 2, 4 UND (3) NR. 1 UND 2 BauNVO
  (1) GEM. § 1 (4) BauNVO sind Gewerbebetriebe nur im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
  (2) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt.
  (3) Die Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GEM. § 20 BauNVO
- o — OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- 0,6 , 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 19 BauNVO Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (3) BauNVO ist die Fläche des Baugrundstückes ohne die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen
- 6,0 — BAUMASSENZAHL GEM. § 21 BauNVO
- BAUGRENZEN GEM. § 23 (3) BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. § 16 (5) BauNVO
- TH max. 6,00 m — TRAUFHÖHE MAXIMAL 6,00 M
- FH max. 8,00 m — FIRSTHÖHE MAXIMAL 8,00 M
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 21 BauGB ZUGUNSTEN DES VERSORGUNGSTRÄGERS (VORH. SCHMUTZWASSER- UND GEPL. REGENWASSERKANAL)

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

- VERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

3. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 18 a BauGB

- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

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

- PRIVATE 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

C. BESTANDSANGABEN, ANREGUNGEN

- VORH. FLURGRENZE
- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPL. FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORH. SCHMUTZWASSERKANAL
- VORH. GEWÄSSER

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 MISCHGEBIET GEM. § 6 (1) BauNVO

1.2 IN DEM MISCHGEBIET SIND FOLGENDE NUTZUNGEN GEM. § 6 (2) IN VERBINDUNG MIT § 1 (5) BauNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

2. GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE,

3. SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,

4. SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE,

5. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE

1.3 IN DEM MISCHGEBIET SIND GEM. § 1 (5) IN VERBINDUNG MIT § 1 (9) BauNVO EINZELHANDELSBETRIEBE UND LADENHANDWERKSBETRIEBE DIE SICH GANZ ODER TEILWEISE AN DEN ENDVERBRAUCHER RICHTEN UNZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND NUR SOLCHE EINZELHANDELSBETRIEBE DIE IN EINEM UNMITTELBAREN BAULICHEN ZUSAMMENHANG MIT HANDWERKS- ODER GEWERBEBETRIEBEN STEHEN UND BEI DENEN DIE GESCHOßFLÄCHE DES EINZELHANDELSBETRIEBES DER GESCHOßFLÄCHE DES HANDWERKS- ODER GEWERBEBETRIEBES UNTERGEORDNET IST.

1.4 IN DEM MISCHGEBIET IST GEM. § 1 (6) BauNVO DIE AUSNAHME GEM. § 6 (3) BauNVO UNZULÄSSIG.

1.5 IN DEM MISCHGEBIET SIND GEM. § 1 (7) BauNVO WOHNUNGEN NUR AB DEM 1. OG ZULÄSSIG. IN DEN EG SIND AUSSCHLIEßLICH NUTZUNGEN GEM. § 6 (2) NR. 2, 3 TLW. (SIEHE 1.3), 4, 5 BauNVO ZULÄSSIG.

1.6 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEM. § 8 (1) BauNVO

1.7 IN DEM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET SIND FOLGENDE NUTZUNGEN GEM. § 8 (2) IN VERBINDUNG MIT § 1 (5) BauNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

1. GEWERBEBETRIEBE ALLER ART GEM. § 6 BauNVO (MIT AUSNAHME VON EINZELHANDELSBETRIEBEN SIEHE 1.8), LAGERHÄUSER, LAGERPLÄTZE UND ÖFFENTLICHE BETRIEBE,

2. GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE,

4. ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE

1.8 IN DEM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET 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
- SPIELWAREN
- SPORTARTIKEL
- UHREN, SCHMUCK
- MUSIKALIEN
- EINRICHTUNGSZUBEHÖR (OHNE MÖBEL)
- HAUS- UND HEIMTEXTILIEN, BASTELARTIKEL, KUNSTGEWERBE
- FOTO, OPTIK
- UNTERHALTUNGSELEKTRONIK, COMPUTER
- ELEKTROHAUSHALTSWAREN
- BEKLEIDUNG, LEDERWAREN, SCHUHE
- BABY-/KINDERARTIKEL
- KUNST UND ANTIQUITÄTEN
- BÜCHER, ZEITSCHRIFTEN, PAPIER, SCHREIBWAREN, BÜROORGANISATION

1.9 IN DEM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET SIND FOLGENDE NUTZUNGEN GEM. § 8 (3) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (6) BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:

1. WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND.

2. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE.

1.20 IN DEM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET KÖNNEN GEM. § 8 (2) IN VERBINDUNG MIT § 1 (5) BauNVO TANKSTELLEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE VERKAUFSFLÄCHE DER ZUGEHÖRIGEN EINZELHANDELSVERKAUFSSTELLE NICHT MEHR ALS 130 M^2 BETRAGT.

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

2.1 DIE IM MISCHGEBIET FESTGESETZTE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) BauNVO BIS MAXIMAL 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE IM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET FESTGESETZTE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) BauNVO NICHT WEITER ÜBERSCHRITTEN WERDEN § 19 (4) SATZ 3 U. 4 BauNVO.

2.2 MAßGEBEND FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE GEM. § 19 (3) BauNVO IST DIE FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES OHNE DIE GEM. § 9 (1) NR. 15 UND 25 BauGB FESTGESETZTEN FLÄCHEN.

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

2.4 DIE HÖHENLAGE DES FERTIGEN ERDGESCHOßFUßBODENS WIRD AUF MAXIMAL 0,65 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (SIEHE 2.3) FESTGESETZT

2.5 DIE TRAUFHÖHE WIRD AUF MAXIMAL 6,00 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (SIEHE 2.3) FESTGESETZT. SIE WIRD GEMESSEN VON DEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEAUßENKANTE MIT DER DACHSCHRÄGE BZW. BEI EINEM FLACHDACH MIT DER OBERKANTE DER ATTIKA.

2.6 DIE FIRSTHÖHE WIRD AUF MAXIMAL 8,00 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (SIEHE 2.3) FESTGESETZT. SIE WIRD GEMESSEN VON DEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS OBERKANTE FIRSTZIEGEL.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 12, 14, 23 BauNVO

3.1 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

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

4. GRÜNMAßNAHMEN GEM. § 9 (1) NR. 15, 20, 25 a UND 25 b BauGB

4.1 AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND JE NACH BREITE 1-4 REIHIGE HECKEN FLÄCHENDECKEND AUS STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN GEHÖLZEN (KEINE KONIFEREN) ANZULEGEN.

4.2 ALLE ANPFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. AUSFALLENDE GEHÖLZE SIND ZU ERSETZEN.

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

1. WERBEANLAGEN

1.1 WERBEANLAGEN SIND NUR AN DER STÄTTE DER LEISTUNG ZULÄSSIG.

1.2 UNZULÄSSIG SIND ALLE BLINKENDEN, MIT WECHSELNDEM LICHT BETRIEBENEN UND SICH BEWEGENDEN WERBEANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN AUF BZW. AN EINFRIEDIGUNGEN.

1.3 WERBEANLAGEN SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

1.4 AUSNAHMSWEISE KÖNNEN HINWEISSCHILDER AN DEN GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN ZUGELASSEN WERDEN.

2. EINFRIEDIGUNGEN

2.1 EINFRIEDIGUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM SIND NUR ALS ABPFLANZUNGEN MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN GEHÖLZEN (KEINE KONIFEREN) ZULÄSSIG.

2.2 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHT- ODER STAHLGITTERZÄUNE WENN DIESE IN DIE ABPFLANZUNGEN INTEGRIERT ODER HINTER DIE ABPFLANZUNGEN ZURÜCK GESETZT WERDEN. DIE ZÄUNE SIND ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE UM MINDESTENS DIE HALBE ZAUNHÖHE HINTER DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZURÜCKVERSETZT ZU ERRICHTEN.

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

2.4 DIE FLÄCHEN VOR DEN EINFRIEDIGUNGEN (ABPFLANZUNGEN BZW. MASCHENDRAHT- ODER STAHLGITTERZAUNEN) BIS ZUR BEFESTIGTEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND VON DEN ANLIEGERN ZU UNTERHALTEN UND ZU PFLEGEN. DIESES GILT FÜR DIE PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNANLAGEN.

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 15.3.2001 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 A BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 16.3.2001

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES ÄNDERUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 8.10.2002 BIS 11.11.2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 12.11.2002

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER RAT HAT DEN ÄNDERUNGSPLAN GEMÄß § 10 ABS. 1 BauGB AM 18.12.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 19.12.2002

BÜRGERMEISTER

DIESER ÄNDERUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BauGB AM 9.1.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER ÄNDERUNGSPLAN WIRD MIT DER BEGRÜNDUNG AB 9.1.2003 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEI DER STADTVERWALTUNG ESPELKAMP BEREITGEHALTEN.

ESPELKAMP, DEN 10.1.2003

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

ÜBERSICHTSPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 A MIT VERGRÖßERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

M. 1:10000

- GRENZE DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES
- RÄUMLICHER BEREICH DER 1. ÄNDERUNG
- VERGRÖßERTER GELTUNGSBEREICH



STADT ESPELKAMP

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 38 A

LANGE HORST SÜD-OST MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BauO NRW SOWIE VERGRÖßERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP, FLUR 15 UND 16

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA 2,75 HA

KARTENGRUNDLAGE: ZUTEILUNGSKARTE DER FLURBEREINIGUNG FABBENSTEDT AZ.: 25653 M. 1:2000 UND FLURKARTE M. 1:1000

Aufgestellt durch das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Espelkamp

Datum: 1.03.2001		
Gezeichnet: Jürgens		