Arbeitsexemplar Nr. 40



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,4) — GESCHOßFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (AUSNAHMSWEISE SIND AUCH DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, GEBÄUDEVERSÄTZE UND ANBAUTEN SIND AUCH IN HALBOFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG.)
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

VERKEHRSFLÄCHEN

- VERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. §9 ABS. 1 NR. 25 BauGB
- ANZUPFLANZENDE EINZELBÄUME MIT EINEM ERHALTUNGSGEBOT GEM. §9 ABS. 1 NR. 25 BauGB

WEITERE NUTZUNGSARTEN

- Ga St, GSt, GGa — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND -GARAGEN
- St — STELLPLÄTZE
- Ga — GARAGEN
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

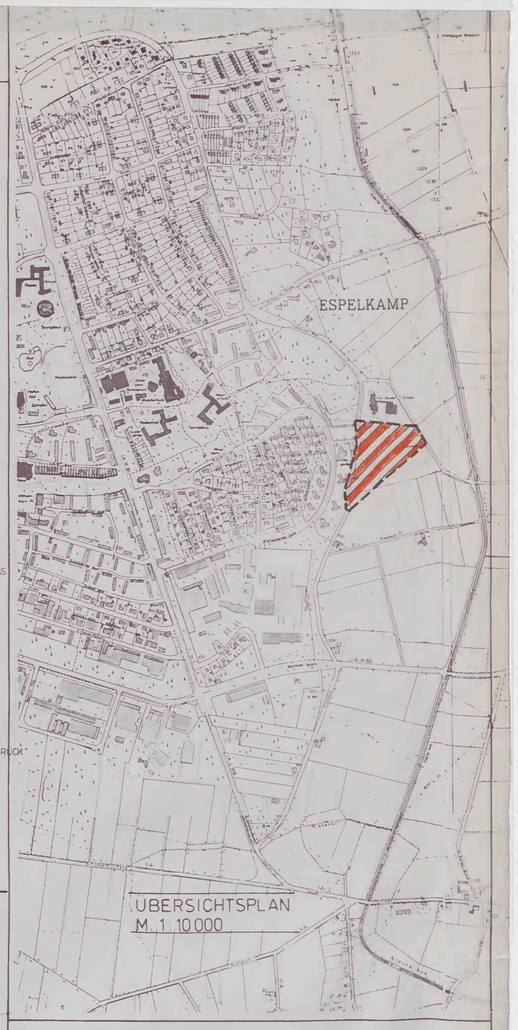
- SD — SATTELDACH
- D 33°40° — DACHNEIGUNG 33°-40°
- + D — AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS
- FIRSTRICHTUNG DER HAUPTBAUKÖRPER
- OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN BIS 0,65 M ÜBER STRASSENOBERKANTE

VERSORGUNGSLEITUNGEN

- VORH. 10 kV-FREILEITUNG, LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER RWE ENERGIE AG, BV NIKE OSNABRÜCK
- E — VORH. 10 kV-ERDKABEL
- S — VORH. STEUERKABEL
- o — VORH. KONTROLLSCHACHT
- KS — VORH. SCHMUTZWASSERKANAL

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- WOHNGEBÄUDE GEPLANT
- FLURSTÜCKSGRENZEN GEPLANT
- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN



DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

MINDEN, DEN 18.4.1990

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

FÜR DIE BEARBEITUNG DES PLANENTWURFS

ESPELKAMP, DEN 22.12.1989

DER STADTDIREKTOR
I.A.
(FINKE)
STADTBAUOBERAMTSRAT

GEZEICHNET
TECHN. ANGEST.

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

MINDEN, DEN 18.4.1990

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

DER HAUPT- UND FINANZAUSSCHUSS HAT GEMÄSS §2 BauGB AM 20.9.1989 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. (DRINGLICHKEITSENTSCHEIDUNG GEM. §43 ABS. 1 GO)

ESPELKAMP, DEN 21.9.1989

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 3.7.1990 BIS 6.8.1990 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 7.8.1990

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §10 BauGB AM 19.9.1990 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 20.9.1990

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BauGB AM 14.3.1991 ANGEZEIGT SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DETMOLD VOM 10.6.1991 AZ: 35.21.11-602/E 64

DETMOLD, DEN 10.6.1991

(Siegel)

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE
gez. Nieling

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 ABS. 3 BauGB) IST GEMÄSS §12 BauGB AM 5.7.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEGRÜNDUNG AB 5.7.1991 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEI DER STADTVERWALTUNG ESPELKAMP BEREITGEHALTEN.

ESPELKAMP, DEN 8.7.1991

(QUADFLIEG)
TECHN. BEIGEORDNETER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §10 BauGB AM 27.2.1991 ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 28.2.1991

BÜRGERMEISTER

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

FROTHEIMER WEG

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

GEMARKUNG FROTHEIM, FLUR 1 UND ESPELKAMP, FLUR 10

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 2,92 HA

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTEN M. 1:1000, M. 1:2000

Arbeitsexemplar Nr. 10

STADT ESPELKAMP

Text

zum Bebauungsplan Nr. 40 (östlich des Frotheimer Weges) der Stadt Espelkamp

A. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)
- § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 476)
- § 4 des Landschaftsgesetzes (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.3.1985 (GV NW 1985 S. 261)
- § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) - Landesbauordnung - vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

B. Grenzen

Der Bebauungsplan Nr. 40 erfaßt einen Bereich der Stadt Espelkamp östlich des Frotheimer Weges und südlich der Ina-Seidel-Schule. Die genauen Grenzen ergeben sich aus den Eintragungen im Plan.

C. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und diesem Text. Ihm ist eine Begründung beigefügt.

D. Inhalt

1. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

1.1 Baugebiet

Als Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) wird "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nutzungseinschränkungen

1.2.1 Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in den Gebieten WA_1 bis WA_3 nicht zugelassen.

gemäß 2. Änderung → WA_1

1.2.2 In den Außenwänden der Wohngebäude, die zum Kleinspielfeld auf dem Grundstück der Ina-Seidel-Schule weisen, sind keine Öffnungen (Fenster, Türen) in Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Öffnungen mit schalldämmenden Elementen (Schallschutzmaß 43 dB) geschlossen werden.

1.3 Nebenanlagen 5. 1. Änderung

~~Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig sind:~~

~~Die Nebenanlage~~

- ~~darf in den Gartenbereich, der an öffentlichen Anlagen angrenzt,~~ nicht störend hineinragen,
- muß zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Anlagen hin mit standortgerechten Gehölzen abgepflanzt werden, so daß sie von diesen nicht einsehbar ist,
- darf eine maximale Größe von 10 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten,
- ~~muß sich~~ mit den Baumaterialien der Umgebung einfügen,
- ~~darf im Bauwich nur mit Einverständnis des Nachbarn errichtet werden.~~

1.4 Stellplätze

In den Gebieten WA_3 und WA_4 sind Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig. Nach je fünf zusammenliegenden Stellplätzen ist ein Baum anzupflanzen.

1.5 Drempel

Im WA-I-Gebiet (eingeschossige Wohngebäude) sind Drempel nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Darüber hinaus ist bei maximal 1/3 der Traufen eine Höhe bis 100 cm zulässig. In den Gebieten WA II und WA III (zwei- und dreigeschossige Gebäude) sind Drempel nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. In begründeten Fällen kann ein höherer Drempel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies architektonisch und städtebaulich zu vertreten ist.

WA II gemäß 2. Änderung

Im WA-III+D-Gebiet (dreigeschossige Gebäude mit Dachgeschoßausbauten) kann ein höherer Drempel bis zu 80 cm zugelassen werden.

1.6 Dachform

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer mit roter Dachhaut zulässig.
Nebengebäude sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen. Flachdächer sind für Nebengebäude nur ausnahmsweise zulässig.

Dachausbauten (Dachgauben) sind grundsätzlich nur zur besseren Belichtung der Aufenthaltsräume 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.

1.7 Grundstückseinfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind straßenseitig grundsätzlich nur Abpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NW Einfriedigungen bis maximal 0,70 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.

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

1.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.9 Höhe Erdgeschoßfußboden

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO und die zeichnerischen Festsetzungen im Plan.

2.2 Die Größe für die Baugrundstücke im WA_1-Gebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf mindestens 900 qm festgesetzt.

3. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre Bestandteile (z.B. Fahrbahn, Parkstreifen, Rad- und Gehwege) sowie die Maße werden in den Straßenausbauplänen verbindlich festgesetzt.

Eine Teilstrecke des vorhandenen Frotheimer Weges wird durch den Bebauungsplan überplant. Hierfür ist ein separates Einziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NW notwendig.

4. Grünordnungsmaßnahmen

Das Ausmaß des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Realisierung dieser Bauleitplanung sowie die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem "Grünordnungskonzept" ermittelt und in der Begründung näher ausgeführt worden. Die nach dem Grünordnungskonzept vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Plan mit den entsprechenden Planzeichen als

- öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25
- anzupflanzende Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

festgesetzt worden.

Auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Frotheim Flur 1 Nr. 198 und 149/84 ist im Einvernehmen mit den Kreis Minden-Lübbecke als Untere Landschaftsbehörde als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 3.100 m² mit standorttypischen Gehölzgruppen zu bepflanzen und so zu gestalten, daß sie einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft darstellt und Ausgleichsfunktionen übernehmen kann.

Zeitliche Bindungen für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zu realisieren:

  Die anzupflanzenden Einzelbäume im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen sind unverzüglich nach Fertigstellung dieser Anlagen anzupflanzen.

  Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen) sind spätestens ein Jahr nach Abschluß der baulichen Tätigkeit in dem unmittelbar angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplanes durchzuführen.

- Die Ersatzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Abschluß der baulichen Tätigkeit im östlichen Planbereich bzw. nach Aufgabe der Sportplatznutzung durchzuführen.

E. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gem. § 19 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

---

1. Änderung

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

1.3 "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."