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 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. I S. 466)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet gem § 8 (1) BauNVO

(1) In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelbetrieben (siehe 1.3),Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 In den Gewerbegebieten 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- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Foto, Optik
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby-/Kinderartikel
- Kunst und Antiquitäten
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

1.4 In den Gewerbegebieten können gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der zugehörigen Einzelhandelsverkaufsstelle nicht mehr als 130 m² beträgt.

1.5 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO.

(1) Das Sondergebiet 2 (SO 2) dient nur der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie sonstiger nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von 7.759 m² (z.Z.: Marktkauf incl. Getränkemarkt und 7 Shops {Reisebüro, Lotto, Friseur, südl. Spezialitäten, Bäcker und Imbiss}). Randsortimente, die der Ergänzung des Angebotes dienen, müssen sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

(2) Allgemein zulässig sind:
1. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 7.107 m², incl. der Eingangs-, Verkehrs- und Verweilflächen.
2. Höchstens 7 weitere Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 652 m².
3. Lagerhäuser

1.6 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe Zweckbestimmung „Baumarkt mit angeschlossenem Gartencenter“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauN VO

(1) Das Sondergebiet (SO 1) dient nur der Unterbringung eines Baumarktes mit Gartencenter sowie sonstiger nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

(2) Allgemein zulässig sind:
1. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Baumarktbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.256 m².

1.7 Ausnahmsweise können in den Sondergebieten folgende Nutzungen zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, sofern die Einzelhandelsverkaufsstellen nicht zu den unter 1.3 genannten Branchen zählen.

2. Stellplätze; Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

2.1 In den Gewerbe- und Sondergebieten sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

3.1 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Unzulässig sind alle blinkenden, mit wechselndem Licht betriebenen und sich bewegenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf bzw. an Einfriedigungen.

(3) Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) Ausnahmsweise können Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten zugelassen werden.

3.2 Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Abpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (keine Koniferen) zulässig.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune wenn diese in die Abpflanzungen integriert oder hinter die Abpflanzungen zurückgesetzt werden. Die Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens die halbe Zaunhöhe hinter der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten.

(3) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten darf durch Einfriedigungen und Abpflanzungen nicht behindert werden.

(4) Die Flächen vor den Einfriedigungen (Abpflanzungen bzw. Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen) bis zur befestigten öffentlichen Verkehrsfläche sind von den Anliegern zu unterhalten und zu pflegen. Dieses gilt für die privaten und öffentlichen Grünanlagen.

---

1) Der Hauptausschuss hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung (Änderung/Ergänzung) des Bebauungsplanes am 10.11.1999 beschlossen.

Espelkamp, den 11.11.1999

(Vieker)
Bürgermeister

---

2) 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

---

3) 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

---

4) 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

---

5) 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. 46
1. Änderung/Ergänzung

Beuthener Straße/Hindenburgring

Gemarkung Espelkamp, Flur 11

Aufgestellt durch das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Espelkamp

Datum: 02.08.2001