Arbeitsexemplar 7

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

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

GEMARKUNG ESPELKAMP

FLUR 11

M. 1:1000

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 29 ha.
UNTERLAGEN: KATASTERRAHMENKARTE

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

LÜBBECKE, DEN 8. Januar 1971 — DER OBERKREISDIREKTOR IM AUFTRAGE

VERMESSUNGSDIREKTOR

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

LÜBBECKE, DEN 28.6.1972 — DER OBERKREISDIREKTOR IM AUFTRAGE

VERMESSUNGSDIREKTOR

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES PLANGEBIETES
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE — GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE (NACHRICHTLICH)
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRS- U. GRÜNFLÄCHE
- BAUGRENZE — UNTERIRDISCHE BAUGRENZE
- BAUNUTZUNGSGRENZE
- SICHTDREIECKE EINRICHTUNGEN (BEPFLANZUNGEN U. A.) NUR BIS 0,8m ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI — MISCHGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR — REINES WOHNGEBIET
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE POST
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE.
- N — NEBENANLAGEN FÜR GARTEN- UND GERÄTEHÄUSER AUS DAUERHAFTEM MATERIAL MIT NEUTRALEM FARBTON, EINER TRAUFHÖHE BIS 2,00 M UND MIT MIND. DREISEITIGER STANDORTGERECHTER EINGRÜNUNG
- O = OFFENE BAUWEISE, g = GESCHLOSSENE BAUWEISE
- D 22°-35° — DACHNEIGUNG 22°- 35°
- SCHUTZSTREIFEN: ABSCHIRMUNG MITTELS ANPFLANZUNG RESISTENTER BÄUME

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- VERKEHRSFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE
- pr. — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ST — STELLPLÄTZE FÜR PKW
- P — PARKFLÄCHE

WEITERE NUTZUNGSARTEN

- FLÄCHE FÜR GARAGEN
- VORHANDENE TRAFOSTATION
- E — VORHANDENES 10 KV-ERDKABEL
- St — PRIVATE STELLPLÄTZE
- Ga — PRIVATE GARAGEN
- ABBRUCH
- HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- NE — VORH. UNTERIRDISCHE ELEKTRIZITÄTSLEITUNG (NIEDERSPANNUNG)
- G — VORH. ERDGASLEITUNG



DETAILZEICHNUNG FÜR SAMLANDWEG 1-23

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Änderungsbereiches der 16. Änderung — s. Originaländerungsplan
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I, II, IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO
- o — Offene Bauweise
- D 0°-35°, D 22°-35° — Dachneigung 0°-35°, 22°-35°
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Rad-Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- privat — Private Verkehrsfläche
- St — Private Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorh. Transformatorenstation
- Hochwasserrückhaltebecken
- Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25 b BauGB

FLUR 8

Am Nordtor

Fl. 11

Steilhof

Am Nordtor

Schienenweg

Eisenbahn

Weg

Samlandweg

Kreisjugendheim

Förderschule

Freisportfläche

Ludwig-Steil-Straße (privat)

Rad- Gehweg (öffentlich)

Rahdener Straße

Marienburger Straße

Am Bahnhof

Turnhalle

Gebäude nicht bemessen

STRASSE ENTFÄLLT

Ludwig-

Hau

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST ENWORFEN VON DER STADT ESPELKAMP. AM

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST ANGEFERTIGT VON DER STADT ESPELKAMP AM 10. 5. 72

DER STADTDIREKTOR I.A.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23. 6. 1960 – B. G. BL. I. S. 341, DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ESPELKAMP VOM 25.11.70 AUFGESTELLT WORDEN.

ESPELKAMP, DEN 15.5.72

SIEGEL — BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 26.10.72 BIS EINSCHLIESSLICH 27.11.72 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 13.12.72

SIEGEL — STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER STADT ESPELKAMP AM 19.12.72 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ESPELKAMP, DEN 22.12.72

SIEGEL — BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 8.3.1973 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLD, DEN 8.3.1973
A. Z. 34.30.11 – 10/E.70 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I. A.
GEZ. SÜNDEL

SIEGEL

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 15.5.1973 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 16.5.1973 ÖFFENTLICH AUS

ESPELKAMP, DEN 21.5.1973

Stadt Espelkamp Kr. Minden-Lübbecke

SIEGEL — STADTDIREKTOR

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
(Steilhofgelände)
der Stadt Espelkamp

T e x t

A. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 2 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341), § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 196o (SGV NW 231) und des § 9 BBauG.

B. Grenzen

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt. Die Grenzen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Grenzbeschreibung des Aufstellungsbeschlusses und den Eintragungen im Plan selbst.

C. Bestandteile

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt, der Begründung und diesem Text.

D. Inhalt

1.o Art der baulichen Nutzung

1.1 keines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 28. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237).

1.12 §§ 3 (3) und (4) sowie 14 der BauNVO sind nicht Bestandteile dieses Planes.

1.13 Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO werden nur Garagen innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

1.14 Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

1.15 Grundstückseinfriedigungen und Gartengestaltung

Als Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abpflanzungen zulässig.
Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden. Die Höhe - gemessen von Straßenoberkante - darf o,8o m nicht überschreiten. Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 BauO NW.

1.16 Dachform und -gestaltung

Satteldächer mit einer Neigung von 3o - 35 Grad sind zulässig. Drempel sind unzulässig. Nebengebäude können mit Flachdach hergestellt werden.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.21 § 4 (4) und (5) sowie § 14 BauNVO sind nicht Bestandteile dieses Planes.

1.22 Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO werden nur Garagen innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

1.23 Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

1.24 Grundstückseinfriedigungen und Gartengestaltung

Als Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abpflanzungen zulässig. Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden. Die Höhe - gemessen von Straßenoberkante - darf o,8o m nicht überschreiten. Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 BauO NW.

1.25 Dachform und -gestaltung

Satteldächer mit einer Neigung von 3o - 35 Grad sind zulässig. Drempel sind unzulässig. Nebengebäude können mit Flachdach hergestellt werden.

1.3 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.31 § 6 Abs. 3 und 4 sowie § 14 BauNVO sind nicht Bestandteile dieses Planes.

1.32 Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO werden nur Garagen innerhalb der Baugrenze zugelassen. Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

1.33 Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

1.34 Grundstückseinfriedigungen und Gartengestaltung
Als Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abpflanzungen zulässig. Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden. Die Höhe - gemessen von Straßenoberkante - darf o,8o m nicht überschreiten. Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 BauO NW.

1.35 Dachform und -gestaltung
Satteldächer mit einer Neigung von 3o - 35 Grad sind zulässig. Drempel sind unzulässig. Nebengebäude können mit Flachdach hergestellt werden.

2.o Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Eintragungen im Bebauungsplan sind verbindlich.

3.o Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 § 23 Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil dieses Planes.

3.2 13. Änderung 8.10. Änderung

4.o Verkehrs- und Grünflächen

4.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in ihre einzelnen Bestandteile hat nur nachrichtliche Bedeutung. Die Maße werden in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt.

E. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 1o3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 1o1 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 7 „Steilhofgelände" im Absatz D Nummer 1.23 um folgenden Satz ergänzt:

Die Errichtung einer Wärmeerzeugungsanlage ist ausnahmsweise im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Steilhofgelände" im WA-Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

---

5. Änderung für den Bereich am Samlandweg

b) Der Absatz 1.24 wird um folgenden Satz erweitert:
"Auch die Grundstückseinfriedigungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. dürfen das Höchstmaß von -,80 m nicht überschreiten."

---

3. Der Text zum Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

a) 1.26 Erweiterungsbauten
Eine Erweiterung der Wohngebäude im Kellergeschoß ist nur unterirdisch zulässig, d.h. die Oberkante der Kellergeschoßdecke darf nicht über dem Geländeniveau der Nachbargrundstücke liegen. Es sind nur eingeschossige Erweiterungsbauten mit begehbaren Terrassen zulässig. Falls auf den Terrassen zu den Nachbargrundstücken Trennwände errichtet werden, sind diese gemäß Detailzeichnung im Änderungsplan herzustellen.

1.36 Für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gelten die Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665). Der Grenzwert der Geschoßfläche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auf 600 m² Geschoßfläche festgesetzt.

1.37 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die Bestimmungen des Absatzes 1 nicht für Bau-, Garten-, Möbel- und Automärkte gelten. Für diese Nutzungsarten bleibt es bei den bisherigen bebauungsplanmäßigen Festsetzungen.
Unter Baumärkten in diesem Sinne sind großflächige Handelsbetriebe für Baustoffe, Baumaterialien, Kleineisenwaren, Werkzeuge und sonstige Bauartikel zu verstehen.

---

8 Änderung

2.1 Der Text des Bebauungsplanes Nr. 7 wird ergänzt:

2.0 Die Grundrisse des nördlichen Wohnblocks auf den Grundstücken Gemarkung Espelkamp Flur 11 Nr. 355 bis 357 sind so anzuordnen, daß die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nicht nach Norden ausgerichtet sind.

2.11 Im Änderungsgebiet des Planes der 8. Änderung werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

---

10. Änderung

x nur für die WA- u. WR-Gebiete am Samlandweg u. der Str. "Am Nordtor" (mit Ausnahme der Grundstücke "Am Nordtor 23 u. 24"

3.2 "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."

---

5. Weitere textliche Festsetzungen für Nebenanlagen werden in folgende Bebauungspläne eingefügt:

- Im Abschnitt D als Nr. 3.3 des Bebauungsplanes Nr. 7:
Die untergeordneten Nebenanlagen gemäß Nr. 3.2 sind in den bezeichneten Gebieten auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Abschnitt D als Nr. 3.4 des Bebauungsplanes Nr. 7:
Für die WR-Gebiete an der Marienburger Straße:
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen für Garten- und Gerätehäuser auf den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen nicht an beide Grundstücksgrenzen herangebaut werden müssen; ausnahmsweise kann auch eine offene Bauweise zugelassen werden.

