Arbeitsexemplar 9

STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

WOHNGEBIET OST

OFFENLEG. AUSFERTIGNG

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

GEMARKUNG ESPELKAMP

FLUR 10

M. 1:1000

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca 9 ha

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

LANDKREIS LÜBBECKE DEN 27.7.72

DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTERABTEILUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZEN

- GRENZE DES PLANGEBIETS
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN ——— GEPLANT
- BEGRENZUNGSLINIE DER VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN
- BAUGRENZE
- BAUNUTZUNGSGRENZE
- SICHTDREIECKE EINRICHTUNGEN(BEPFLANZUNGE U.A. NUR BIS 0,8 m ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- GA GARAGEN ST STELLPLÄTZE
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- VERKEHRSFLÄCHE
- GEHWEG
- P PARKPLÄTZE FÜR PKW
- GRÜNFLÄCHE
- GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ (0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- KINDERSPIELPLATZ

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- WA 1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- o OFFENE BAUWEISE
- 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
- D 33°-45° DACHNEIGUNG 33°-45°
- TH max. 4,30 m TRAUFHÖHE MAXIMAL 4,30 M
- FH max. 9,40 m FIRSTHÖHE MAXIMAL 9,40 M
- BAUGRENZEN
- GEPL. FURSTÜCKSGRENZEN ALS ANREGUNG
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN, NEBENANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG:

- St STELLPLÄTZE
- N NEBENANLAGEN
- C CARPORTS
- Ga GARAGEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRS- UND GEHWEGFLÄCHE
- privat PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger, mit Geh- und Fahrrecht auf den privaten Verkehrsflächen zugunsten der Anlieger
- HD 2,92 VORH. ERDGASHOCHDRUCKLEITUNG IN EINEM SCHUTZSTREIFEN VON 4,0 M (JEWEILS 2,0 M RECHTS UND LINKS DER LEITUNG) GEM. § 9 (1) NR. 13 BauGB. DER SCHUTZSTREIFEN IST VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER VERSORGER GEM. § 9 (1) NR. 21 BauGB
- HINWEIS GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE SOWIE ZULÄSSIGE UND UNZULÄSSIGE MAßNAHMEN UND HANDLUNGEN INNERHALB DES SCHUTZSTREIFENS ERGEBEN SICH AUS DEM BEIBLATT "ANWEISUNG ZUM SCHUTZ VON GASVERSORGUNGSLEITUNGEN", STAND 08/2008
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25 b BauGB

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST ENTWORFEN VON DER STADT ESPELKAMP.

AM 1972

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST ANGEFERTIGT VON DER STADT ESPELKAMP

AM 15.8.1972

DER STADTDIREKTOR
I.A.

ING. GRAD.

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 14.6.1972 AUFGESTELLT WORDEN.

ESPELKAMP, DEN 9.10.72

SIEGEL

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2(6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 22.12.72 BIS EINSCHLIESSLICH 23.1.73 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN 26.1.73

SIEGEL

DER BEAUFTRAGTE FÜR DIE WAHRNEHMUNG DER AUFGABEN DES STADTDIREKTORS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM ~~RAT DER STADT ESPELKAMP~~ AM 8.5.73 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ESPELKAMP, DEN 9.5.73

SIEGEL

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §§ 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 27.7.73 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLD DEN 27.7.73
A.Z. 34.30.11 - 10 E/73 -

DER REG.PRÄSIDENT
I.A.

SIEGEL

GEMÄSS §§ 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 27.9.73 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 5.10.73 ÖFFENTLICH AUS.
ESPELKAMP, DEN 27.10.73

SIEGEL

STADTDIREKTOR

B E B A U U N G S P L A N N R . 9

(Wohngebiet Ost)
der Stadt Espelkamp

T E X T

A. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341), § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (SGV NW232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 1960 (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

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Nov. 1968 (BGBl I S. 1237).

1.11 Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Einschränkungen nach § 3 (4) BauNVO werden nicht festgesetzt.

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

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

1.14 Grundstückseinfriedigungen und Gartengestaltung

Als Grundstückseinfriedigung 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 0,80 m nicht überschreiten. Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 BauO NW.

1.15 Die Außenanlagen sind entsprechend dem Ortsbild mit Ziersträuchern zu bepflanzen und mit Rasen einzugrünen.

1.16 Dachform und -gestaltung

Dachform und -neigung sind so auszuführen, daß sie gestalterisch einwandfrei in das städtebauliche Bild von Espelkamp passen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.21 Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2 u. 3 BauNVO und Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Einschränkungen nach § 4 (4) und (5) BauNVO werden nicht festgesetzt.

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. Die Grundstücksflächen vor den Abpflanzungen sind bis zum Fahrbahnrand gemäß den Gartenplänen für die einzelnen Straßen mit Rasen ein-

zusäen bezw. mit Ziergehölzen zu bepflanzen und von den Anliegern zu unterhalten. Die übrigen Grundstücksteile sind dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes entsprechend als Wohngärten anzulegen und zu erhalten.

Durch die Bepflanzung der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden. Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 BauO NW.

1.25 Dachform und -gestaltung

Bei 1-geschossigen Bauten sind Dachneigungen von 3o bis 33 Grad mit rotbraunen Dachziegeln zulässig. Bei 2- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Dächer mit weniger als 33 Grad und Flachdächer zulässig. Drempel sind unzulässig. Für Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

2.o Maß der baulichen Nutzung

Die Eintragungen im Bebauungsplan sind verbindlich.

3.o Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

~~Soweit abweichend von der BauNVO bestimmt ist, ist dieses Planes~~
3.1 Ausnahmen nach § 23 (5) sind nicht zulässig.
3.2 s. 2. Änderung GENEHMIGT LT. BESCHLUSS DES HAUPT- U. FINANZAUSSCHUSSES VOM 2. MAI 1973 E. V. 9.5.1973

4.o Verkehrs- und Grünflächen

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.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Espelkamp vom 14. JUNI 1972 aufgestellt worden.

Espelkamp, den 9. Okt. 1972

STADT ESPELKAMP

Bürgermeister

Stadtdirektor

2. Änderung

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:

× nur für die Einzelhausgrundstücke im WR- u. WA-Gebiet

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."

Stadt Espelkamp
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 –Wohngebiet Ost-

WA1 – Gebiet Brandenburger Ring / Freiheimer Weg

aufgestellt durch den Fachbereich 3, Stadtentwicklung
Datum: 31.01.2011
Geändert: 09.03.2011 und 19.05.2011 nach der Offenlage

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Schaffung von mehr Transparenz in öffentlichen Unternehmen im Lande Nordrhein-Westfalen (Transparenzgesetz) vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542 Nr. 51)

Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW 2000 S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV NRW S. 183)

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen der Normenprüfung in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung weiterer Vorschriften (DL-RL-Gesetz NRW) vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 853)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – Baunutzungsverordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA$_1$) gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO

(1) Die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
(2) Unberücksichtigt bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Zugänge zu Gebäuden und rückwärtig liegenden Grundstücksteilen sowie die anderen Garten- und Fußwege auf den Grundstücksteilen bis zu einer Breite von 75 cm.

3. Höhe baulicher Anlagen

(1) Als Höhenbezugspunkt wird die gemittelte Höhe der fertigen Straßenoberkante, gemessen auf der Achse der Erschließungsstraße bzw. Zuwegung an den Grenzen des Baugrundstückes, festgesetzt.
(2) Die Traufhöhe wird auf maximal 4,30 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachschräge.
(3) Die Firsthöhe wird auf maximal 9,40 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis Oberkante Firstziegel.

4. Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 23 BauNVO

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.

(2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zwei Stellplätze pro Grundstück in der Grundstückszufahrt zugelassen werden.
(3) Grundstückszufahrten dürfen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche folgende Breiten nicht überschreiten:
- eine Grundstückszufahrt max. 5,00 m und
- zwei nebeneinander liegende Grundstückszufahrten max. 8,00 m
Soll eine Zufahrt neben einer vorhandenen Zufahrt in 5,00 m Breite gebaut werden, so ist zwischen den Zufahrten eine Grünfläche von mindestens 1,00 m Breite anzulegen.
Erforderliche Zufahrtsradien werden nicht auf die Zufahrtsbreiten angerechnet.

5. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 23 BauNVO und § 86 BauO NRW

(1) Es sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur auf den überbaubaren und den speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig:
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- Kleintierhaltung
g) Flüssiggastankanlagen
h) Zierteiche und offene Schwimmbecken
i) feste Kompostanlagen
j) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
k) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 1 m² Fläche
(2) Allgemein zulässig auf den Grundstücksflächen sind ferner, unabhängig von Anzahl und Größe, Kinderspielgeräte und –anlagen als weitere untergeordnete Nebenanlagen.
(3) Aufgrund des § 15 (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.
(4) Die zulässige Nebenanlage von a) bis g)
- darf eine maximale Größe von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
- muss sich mit den Baumaterialien in die Umgebung einfügen. Die Dachneigung darf von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

- darf ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden; jedoch ist die Grenzbebauung einschließlich der gemäß § 6 (11) Nr. 1 BauO NRW zulässigen Anlagen (z.B. Grenzgaragen) entlang einer Nachbargrenze mit 9,00 m und insgesamt mit 15,00 m nicht zu überschreiten.

(5) 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.
(6) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

(1) Der Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(2) Zugunsten der Ver- und Entsorger (Schmutzwasser-, Regenwasserkanal, Trinkwasser- und weitere Versorgungsleitungen) werden Leitungsrechte festgesetzt.
(3) Zugunsten der Anlieger wird auf den privaten Verkehrsflächen ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

7. Grünmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 b BauGB

(1) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen dauerhaft zu erhalten.
(2) Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

1. Sockelhöhe

(1) Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf maximal 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt (siehe Nr. 3 der textlichen Festsetzungen) festgesetzt.

2. Dachgestaltung und Dachform

(1) Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, ausgenommen Wintergärten.
(2) Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
(3) Als Dacheindeckung sind nur rote, braune und schwarze Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze zulässig. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz- oder Edelengoben usw., ausgenommen Solaranlagen und Wintergärten.
(4) Dachaufbauten (Dachgauben) in einer Dachfläche dürfen in der Summe ihrer Längen 2/3 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und sind mindestens 1,00 m von der äußeren Seite der Giebelwand zurückversetzt zu errichten. Die Gaubenstirnwand ist um mindestens 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Dachgauben sind grundsätzlich nur zur besseren Belichtung von Aufenthaltsräumen zulässig. Für Verkleidungen der Gaubenseitenwände sind Kunststoffe oder Metalle sowie Verkleidungen, die ein anderes Material nachahmen, nicht zulässig. Die Eindeckung der Gauben muss in dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden. Ausnahmsweise können bei kleinen Gauben (bis 1/3 der Gebäudelänge) Verkleidungen und Eindeckungen mit Zink- oder Kupferblech zugelassen werden.

3. Grundstückseinfriedigungen (zum Brandenburger Ring nach Maßgabe des Hinweises RWE)

(1) Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind nur als Abpflanzungen und Hecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
(2) Ausnahmsweise können unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW Maschendrahtzäune bis maximal 0,80 m Höhe bei straßenseitiger Abpflanzung zugelassen werden. Die Zäune sind mindestens 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.
(3) Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.
(4) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

Hinweis RWE

Genehmigungspflichtige sowie zulässige und unzulässige Maßnahmen und Handlungen innerhalb des Schutzstreifens ergeben sich aus dem **Beiblatt** „Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen der RWE Westfalen-Weser-Ems AG" von August 2008.

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

BEIBLATT -1-

RWE

Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen
(inkl. Begleitkabel) der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und RWE Rhein-Ruhr AG

Gasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 0,6 – 1,0 m verlegt. Die Leitungen haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitung verläuft tlw. ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss das RWE vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über Pläne zu den Gasversorgungsleitungen der RWE verfügen.

Der DVGW-Hinweis GW 315 ist zu beachten. (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 14 01 51, 53056 Bonn)

1. Die Angaben in den RWE Bestandsunterlagen zu Erdgasleitungen sind unverbindlich und auf jeden Fall vor Ort mit geeigneten Leitungs- und Kabelsuchgeräten sowie ggf. durch Suchschlitze, die in Handschachtung auszuführen sind, zu überprüfen und zu ergänzen. Angaben in den RWE Erdgasbestandsplänen zu unterirdischen Anlagen Dritter sind ebenfalls unverbindlich. Abstände dürfen aus dem Plan nicht abgegriffen werden. Leitungslagen, die aufgrund von Ortungsergebnissen festgestellt worden sind, sind durch in Klammern gesetzte Maßzahlen gekennzeichnet. Diese Maße weisen gegenüber den am offenen Graben ermittelten Werten eine geringere Lagegenauigkeit auf (gilt nicht für Leitungen der Thyssengas GmbH).
Stillgelegte Leitungen sind in der Regel nicht im Planwerk dargestellt.

2. Im Planwerk des Verteilungsnetzes sind abzweigende Rohrstutzen mit einer Länge von bis zu 1,0m teilweise nicht dargestellt. Maßangaben zu Leitungen der Verlegejahre 1980-1986 des Verteilungsnetzes dienen nur der groben Orientierung und dürfen nicht für die exakte Bestimmung der Leitungslage genutzt werden. Sofern Sie in Bereichen arbeiten, in denen die Leitungslage mit folgendem Symbol ⚠ gekennzeichnet ist, müssen Sie mit großen Abweichungen von der Leitungslage rechnen. Wir bitten Sie in diesen Fällen um Kontaktaufnahme mit unserem örtlich zuständigen Regionalcenter / Regionalzentrum oder die überwachende Betriebsabteilung des RWE

3. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.

4. Erdgasleitungen sind grundsätzlich durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Versorgungsanlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Erdgasleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.

5. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundigungen unvermittelt Gasleitungen oder Trassenwarnbänder der WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und das örtlich zuständige Regionalcenter/Regionalzentrum oder die überwachende Betriebsabteilung des RWE kurzfristig zu verständigen.

6. Jede Beschädigung einer Gasleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der RWE -Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch RWE darf die Baugrube nicht verfüllt werden. Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gastransportleitung beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt. Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch RWE-Personal bzw. durch ein von RWE beauftragtes Unternehmen hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

7. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort
a. Leitzentrale unter Telefon 08000793427 unverzüglich informieren
b. alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
c. Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
d. angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
e. Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

8. Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Erdgasleitungen ist ein RWE-Mitarbeiter zu informieren. Dabei sind Erdgasleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertiges Ma-

VORWEG GEHEN

...

BEIBLATT -2-

RWE

Seite 2

terial zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

9. **Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:**

A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

A1. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
A2. Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
A3. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
A4. Waldbestände und Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Bei Leitungen mit Fernmeldekabeln ist vor Ausführung eine vorherige Abstimmung mit uns erforderlich.
A5. Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

B. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

B1. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
B2. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
B3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
B4. Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
B5. Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.
B6. Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks).
B7. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
B8. Erdarbeiten mit Maschinen.
B9. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
B10. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
B11. Bohrungen und Sondierungen.

C. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

C1. Oberflächenbefestigung in Beton.
C2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
C3. Errichten von Gebäuden*, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.
C4. Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten.
C5. Lagern von schwerttransportablen Materialien.
C6. Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.
C7. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
C8. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen".

Stand 08/2008

VORWEG GEHEN