TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 17-BSN-02109

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage Gemarkung: Fiestel-Gestringen Flur: 9 Flurstücke: 166, 181, 165 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 26.448 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 1.000	**Planverfasser** Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den __.__.____ ..... O. Schramme	**Katasternachweis** Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 18.10.2017) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den __.__.____ ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	**Aufstellungsbeschluss** Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Espelkamp hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. F3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	**Öffentliche Auslegung** Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 03.07.2020 bis zum 03.08.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	**Satzungsbeschluss** Der Rat der Stadt Espelkamp hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften** Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande- kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	**Mängel der Abwägung** Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	**1. Ausfertigung** Espelkamp, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister		

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,8 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

GH max. 12 m — **max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt** (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

BP: 49,15 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

RRB — **Regenrückhaltebecken (RRB)** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB), ohne lagegenaue Festsetzung

6. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3 — **Bemaßung in Meter**

Grenze der Flur

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 9, (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Darin sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (Einschränkungen ergeben sich aus (2) und (3)), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke (Einschränkungen ergeben sich aus (2)).

Ausnahmsweise sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

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

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Einzehandelsnutzungen mit zentrenrelevaten und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Als zentrenrelevante Sortimente laut "Espelkamper Liste" gelten:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Uhren, Schmuck
- optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Sportbekleidung und -schuhe
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Musikalien, Musikinstrumente
- Foto und Zubehör
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby- und Kleinkindartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Als nahversorgungsrelevante Sortimente laut "Espelkamper Liste" gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch- Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen, sofern sie keine zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der in (2) aufgeführten Liste vertreiben.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 23 (5) BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (= außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4, (6) und 18 BauNVO, § 31 (1) BauGB)

(1) Die Höhe baulicher Anlagen (GH) darf eine Höhe von 12 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

(2) Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Aussenwände (Attika) maßgebend.

(3) Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 49,15 m NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt.

(4) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind um max. 1,00 m überschritten werden.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1) Auf der festgesetzten "Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind die bereits vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Hinter der Baumreihe ist westlich eine lückenlose Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen in einer Pflanzhöhe von 1,25 - 1,5 m anzupflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen.

(2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah zu integrieren. Zusätzlich ist auf 2.800 m² eine Obstbaumwiese zu entwickeln. Anzupflanzen sind mind. 20 Hochstämme aus robusten und pflegeextensiven, alten Obstsorten in einem Pflanzabstand von 8-12 m. Die Restfläche wird als Ackerbrache einer Selbstbegrünung überlassen und ist extensiv zu pflegen (einmalige, abschnittsweise Mahd pro Jahr (ab Sept.), Hälfte der Fläche, mit Entnahme des Mahdguts). Ein Einbau von Bodenmaterial ist nicht zulässig.

§ 5 Niederschlagsentwässerung (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zurückzuhalten und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Gewerbestraße einzuleiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Werbeanlagen (gem. § 89 (1) Nr. 1 u. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB, § 31 (1) BauGB)

(1) Werbeanlagen in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen sowie Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

(2) Unzulässig sind Werbeanlagen an und auf Einfriedungen, an Bäumen - einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o.Ä. und an Laternenmasten sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 0,5 m.

§ 3 Einfriedigungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB, § 31 (1) BauGB)

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von 2,0 m als Zäune bzw. als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Straßenbegleitende Zäune sind zu begrünen. Dazu ist eine begleitende Bepflanzung mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum je 20 lfdm Zaun mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm oder eine Bepflanzung mit einer mindestens zweireihigen geschlossenen Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden ist der Stadt Espelkamp und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

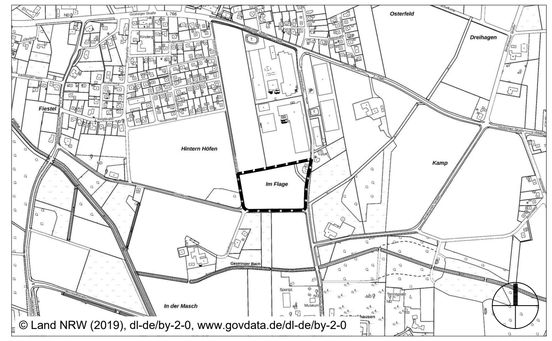
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr,Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Espelkamp mit der Definition der zentrenrelevanten, der nicht-zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Sortimente kann bei der Stadtverwaltung Espelkamp, Wilhelm-Kern-Platz 1, 32339 Espelkamp zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Gem. §§ 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.



© Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Espelkamp

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. F3

"Gewerbegebiet Fiestel/ südlich Gestringer Straße"

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung