Stadt Espelkamp

Kreis Minden-Lübbecke, OT Gestringen

Bebauungsplan Nr. G5
"Östlich Gardestraße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der derzeit geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit geltenden Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der derzeit geltenden Fassung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während den Dienststunden bei der Stadt Espelkamp, Stadtplanung, Bauordnung, Wilhelm-Kern-Platz 1, 32339 Espelkamp eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Espelkamp, den 27.09.2017

L.S. gez.: Schmidt

Öffentl. best. Verm. Ing

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Espelkamp, den 27.09.2017

L.S. gez.: Schmidt

Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat gemäß § 2 BauGB am 08.11.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

L.S.

Espelkamp, den 09.11.2016 gez.: Vieker

Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit dem Text und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 öffentlich ausgelegen.

Espelkamp, den 20.07.2017 L.S.

gez.: Blaurert

Fachbereichsleiter

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 13.09.2017 als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den 14.09.2017 L.S.

gez.: Vieker

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 29.09.2017 zu Jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Espelkamp bereitgehalten.

Espelkamp, den 02.10.2017 L.S.

(Blaurert)

Fachbereichsleiter

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

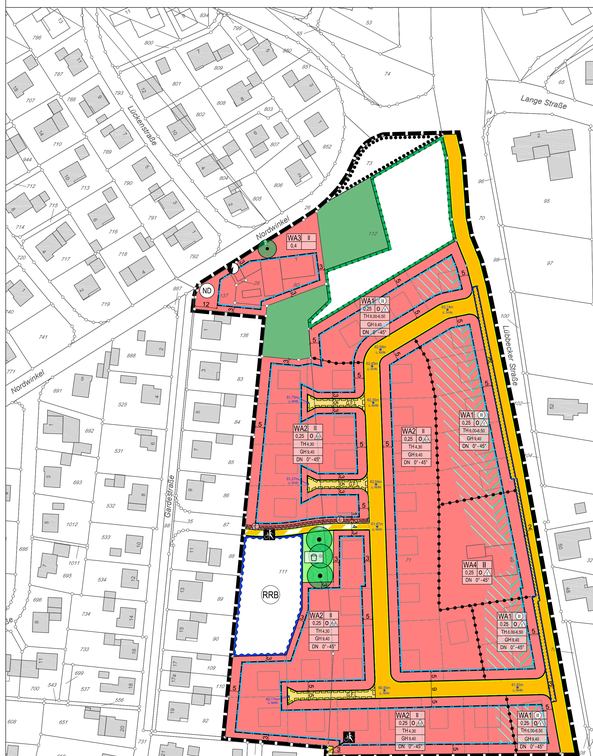
Espelkamp, den

Bürgermeister



M. 1:1000

0 50 100 150



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH 4,30 m Traufhöhe, als Höchstmaß

GH 9,40 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität

6. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, hier: Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

ND Naturdenkmal

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

FU 63,50 m NHN Bezugshöhenpunkt: geplante Höhen der fertigen Straßenoberkante in Meter über Normalhöhennull

G,F,L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger

Schallschutz: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich II

Lärmpegelbereich III

10. Anforderungen an die Gestaltung

DN 0°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

11. Zusätzliche Darstellungen

Parzellierungsvorschlag mit Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar
Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)**
(1) Die zulässige Grundfläche (0,25) darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 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 und bei Pfeifengrundstücken die Fläche der Zufahrt bis zur Grundstücksjaufweitung.
(3) Gebäudeanbauten bis 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes mit einer max. Traufhöhe TH < 4,30 m, offene Terrassenüberdachungen, freistehende Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch eingeschossig zulässig.
Freistehend im Sinne dieses Bebauungsplanes ist eine eigenständig, standsichere Konstruktion, die im Übrigen an andere Gebäude oder Gebäudeteile angrenzen darf. Eine bis zu 1,00 m breite Verbindung im Erdgeschoss ist mit dem Kriterium „freistehend" im Sinne dieses Bebauungsplanes vereinbar.
(4) Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße (öffentliche und private Verkehrsfläche), von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird, (Zufahrt), festgesetzt.
(5) Höhenbezugspunkt der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW ist für bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW die der fertigen Fahrbahnoberfläche an der maßgeblichen Grundstücksgrenze.
(6) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist straßenseitig bis zu der festgesetzten Baugrenze an die fertige öffentliche Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) anzugleichen. Im Übrigen darf sie höchstens 15 cm oberhalb des in Ziffer 2.(4) genannten Höhenbezugspunktes liegen. Zu übrigen angrenzenden öffentlichen Grundstücken und zu den Oberflächen der Baugrundstücke untereinander sind diese mit einer Böschung mit einem maximalen Winkel von 1 : 1,5 anzulegen. Es wird empfohlen, den angrenzenden Grundstück zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (§§ 27 ff. NutzVO NRW) eine min. 0,50 m breite Mulde vorzulegen.
(7) Die Traufhöhe im WA 1-Gebiet wird auf min. 6,00 m und max. 6,50 m über dem Höhenbezugspunkt (siehe Abs. 4) festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.
(8) Für die zulässige Höhe der Attika bei Flachdächern und Dachterrassen ist im WA 1-Gebiet eine Höhe von min. 6,00 m und max. 6,50 m maßgeblich. Ist eine Attika nicht vorgesehen, bezieht sich die Höhenangabe auf die Oberkante der Dachhaut. Brüstungen (von Balkonen und Dachterrassen) sind keine Attika.
(9) Die Traufhöhe im WA 2-Gebiet wird auf max. 4,30 m über dem Höhenbezugspunkt (siehe Abs. 4) festgesetzt, ausgenommen bei Zwerchgiebeln. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.
(10) Für die zulässige Höhe der Attika bei Flachdächern und Dachterrassen ist im WA 2-Gebiet eine Höhe von max. 4,30 m maßgeblich. Ist eine Attika nicht vorgesehen, bezieht sich die Höhenangabe auf die Oberkante der Dachhaut. Brüstungen (von Balkonen, Dachterrassen) sind keine Attika.
(11) Die Gebäudehöhe wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf max. 9,40 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 4) festgesetzt. Sie wird am fertig gestellten Gebäude am Dachschluss gemessen. Der Dachabschluss ist der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First). Bei asymmetrischen Dachformen wird die Gebäudehöhe an der obersten Dachkante gemessen.
(12) Eine oder mehrere Außenwände der Obergeschosse dürfen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** an der straßenabgewandten Seite hinter die Außenwände des Erdgeschosses zurückgesetzt werden. Für die Tiefe des Obergeschosses (Obere Tiefe) gilt eine minimale Höhe von 6,00 m und eine maximale Höhe von 6,50 m. Die Oberkante Fertigfußboden des ersten Obergeschosses bzw. die Oberkante der Attika (Untere Traufe) darf nicht höher liegen als 4,40 m.

3. **Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO**
(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zwei Stellplätze pro Grundstück in der Grundstückszufahrt zugelassen werden.
(3) Grundstückszufahrten dürfen an der Grenze zur Verkehrsfläche je Grundstück eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite nicht überschreiten.
(4) In begründeten Fällen (z. B. bei erforderlichem Stellplatzbedarf nach BauO NRW) kann ein weiterer Stellplatz außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
(5) Garagen und Carports sind nur nach Maßgabe und in den maximalen Abmessungen des § 6 Abs. 11 BauO NRW zulässig.

4. **Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO und § 86 BauO NRW**
(1) Auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen 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 1,00 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 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 oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
(4) Die zulässigen Nebenanlagen von a. bis g.
- dürfen in den Vorgartenbereichen (min. 5,00 m) sowie in den Gartenbereichen, die an öffentliche Anlagen angrenzen (min. 2,00 m) nicht hineinragen,
- dürfen eine max. Größe von 12,00 m² und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- dürfen mit Dacheindeckung und Dachmaterial von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, müssen sich jedoch mit den weiteren Baumaterialien in die Umgebung einfügen.
- dürfen ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, jedoch ist die Grenzbebauung einschließlich der gem. § 6 Abs. 11 Nr. 1 BauO NRW zulässigen Anlagen (z. B. Grenzgaragen) entlang einer Nachbargrenze mit 9,00 m und insgesamt 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 Zwecken oder Werbezwecken noch zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

5. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses westlich der Lübbecker Straße (offener Wegseitengraben) darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen und verrohrt werden.

6. **Grünmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB**
- Gehölzerhalt: Die vorhandenen Bäume am Nordwinkel (Fläche mit Pflanzbindung) und im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sowie die Alleebäume entlang der Lübbecker Straße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Sollte aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse die Beseitigung eines Alleebaumes erforderlich sein, ist dieser unmittelbar und in nächstmöglicher Entfernung zu ersetzen
- Die zu erhaltenden Gehölze sind während des Baustellenbetriebs durch geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Die Fläche wird mit einer Ansaatmischung für extensiven Landschaftsrasen aus autochthonem Saatgut begrünt. Für die Entwicklung der Baumgruppe erfolgt die Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangenen 200 m²; Gehölzart: Quercus robur (Stiel-Eiche), Pflanzqualität: StU 10-12 cm.
Eventuelle Ausfälle sind unmittelbar durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
- Anlage von Verkehrsgrün: Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit Verkehrsgrün (Flächenanteil ca. 30%) ausgestattet.

7. **externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Kompensationsfläche Petershagen-Ilse: Nutzungsextensivierung einer intensiven Grünlandfläche inklusive Entwicklung eines Waldrandes, Entwicklung zweier Feldhecken und Herstellung einer Blänke in der Gemarkung Ilse, Flur 7, Flurstück 92 (7.196 WE)
- Ökokonto Weser in Minden: Neugestaltung eines Seitenarmes der Weser mit Röhrichtzonen und Sand- und Kiesbänken in der Gemarkung Minden, Flur 6, Flurstücke 50, 52, 53, 58, 64 und 69 (17.616 WE)

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2016-07 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.
- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB für Wohnungen und Büros
- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB für Wohnungen und 30 dB für Büros

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (der 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Auf den mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen ist die Errichtung von Einfriedigungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Bei evtl. Wartungsarbeiten der im Bereich des Leitungsrechtes befindlichen Versorgungsleitungen kann der Rückbau der Einfriedigungen erforderlich sein.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. **Sockelhöhe**
(1) Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf max. 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2. **Fassadengestaltung**
(1) Alle Haupt- und Nebengebäude müssen als überwiegendes Fassadenmaterial Verblendmauerwerk aufweisen oder aber sie sind als Putzbauten zu errichten. Andere Materialien sind nur zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zulässig. Verkleidungen, die ein anderes Material nachahmen, sind unzulässig.
(2) Gebäude in Holzbauweise sind zulässig.
(3) Die Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Material und Farbe jeweils einheitlich auszuführen.

3. **Dachgestaltung und Dachform**
(1) Die Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für untergeordnete Gebäudeteile gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung nicht (Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Gauben, Wintergärten, Vorbauten, Zwerchgiebel etc.). Bei Neigungen unter 10° sind auch bituminöse Materialien und Zink- und Kupferbleche sowie Bleche in Ziegelfarben möglich. Die Dachgestaltung und Dachform gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
(2) Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel in den Farben rot, braun und schwarz einschließlich derer Zwischentöne zulässig. Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glasuraütze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn trotz abweichender Dacheindeckungen sichergestellt ist (z. B. Sichtung durch die Stadtplanung der Stadt Espelkamp), dass die diesbezüglichen Ziele des Bebauungsplanes (siehe Begründung) eingehalten werden.
(3) Jeder Dachziegel hat einfarbig zu sein. Dachziegel mit unterschiedlichen Farben sind unzulässig. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Für Wintergärten sind transparente Dachmaterialien zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dacheindeckungen zulässig.
(4) Die Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
(5) Dachaufbauten (Dachgauben) in einer Dachfläche dürfen in der Summe ihrer Längen 2/3 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und sind min. 1,00 m von der äußeren Seite der Giebelwand zurückversetzt zu errichten. Die Gaubenstirnwand ist um min. 30 cm von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. 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 und anderen untergeordneten Dachteilen (bis 1/3 der Gebäudelänge) Verkleidungen und Eindeckungen mit Zink- oder Kupferblech zugelassen werden.
(6) Zwerchgiebel dürfen max. 50 % der Länge der Gebäudewand betragen und max. 1,00 m vor der Gebäudeaußenwand hervorspringen.

4. **Grundstückseinfriedungen**
(1) Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.
(2) Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedungen in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig.
(3) Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 19 BauO NRW sind Einfriedungen in Form von Gabionen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig, sofern ihre Länge nicht mehr als 50 % der Länge der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche überschreitet. Einzelne Gabionenelemente dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und müssen in einem Abstand zueinander von 1,50 m errichtet werden. In den Zwischenräumen dürfen Einfriedungen gem. (1) und (2) errichtet werden.
(4) Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind mit Rasen einzusäen und gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.
(5) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

HINWEISE

1. **Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548 geändert worden ist.
4. **Schutz von Außenwohnbereichen**
Es wird empfohlen, in den Übergangsbereichen der ersten Baureihe in Richtung der *Lübbecker Straße* keine kellerlose Terrassen oder Balkone zu errichten.
5. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bausausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Rahden, Telefon 05771 9742-3658 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Beginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Stadt Espelkamp

Kreis Minden-Lübbecke, OT Gestringen



Bebauungsplan Nr. G5

"Östlich Gardestraße"

- Satzung -

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
beratende Ingenieure GbR

Westfalia Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

bearb.:	LN/KH	gepr/fr:	...
Projekt-Nr.:	3113.15	Osnabrück, den 24.08.2017	
Maßstab:	1:1000		