Satzung

zur Änderung der Satzung der Stadt Espelkamp über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Fiestel" vom 04.09.1979 zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Espelkamp über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Fiestel" vom 07.11.1994

der Stadt Espelkamp vom 08.02.2013 über örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich 3 im Ortsteil Fiestel

Aufgrund des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271), hat der Rat der Stadt Espelkamp in seiner Sitzung am 12.12.2012 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fiestel „Ortskern Fiestel" die Neufassung und Ergänzung der Satzung „Ortskern Fiestel" vom 04.09.1979 und 07.11.1994 beschlossen.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die in dem Lageplan mit den Bereichen Nr. 2 – 5 bezeichneten Außenbereichsflächen sind nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen, die in dem Lageplan mit Nr. 1 bezeichnete Fläche ist aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen und nicht Bestandteil des Geltungsbereiches und dieser Satzung.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Es ist bestimmt, dass in den gem. § 2 einbezogenen Bereichen folgende Nutzungen zulässig sind:

Bereich 2:	Nutzungen gem. § 5 Abs. 1 und 2, Ziff. 1 – 6 BauNVO
Bereich 3 und 4:	nur Nutzungen gem. § 4 BauNVO
Bereich 5:	gewerbliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO

§ 4

(1) Nach § 9 Abs. 1 BauGB ergehen für den Bereich 3 folgende Festsetzungen:

1. Als überbaubare Grundstücksfläche wird eine Bautiefe von 30 m - gemessen von der Grenze des öffentlichen Straßenraumes (Wacholderweg) - festgesetzt. Nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche zählt der Bereich von der Grenze des öffentlichen Straßenraumes bis zu einer Grundstückstiefe von 5 m (Vorgartenbereich).

2. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der in Abs. 1 Nr. 1 festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,00 m über den Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1 Nr. 5) festgesetzt. Sie wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss (Attika) bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

4. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf maximal 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt (s. Abs. 1 Nr. 5) festgesetzt.

5. Als Höhenbezugspunkt wird die gemittelte Höhe des Wacholderweges, gemessen auf der Achse an den Grenzen des Baugrundstückes, festgesetzt.

6. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden.

(2) Nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 7 GO NRW werden für den Bereich 3 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Geländeauffüllungen auf den Baugrundstücken sind maximal bis zur Höhe der vorhandenen fertigen Straßenoberfläche des Wacholderweges zulässig. Sie dürfen nur bis zu einer Tiefe von 30 m (Bautiefe), gemessen von der Grundstücksgrenze des Wacholderweges nach Norden, erfolgen. Spätestens ab dieser Marke ist eine etwaige Geländeauffüllung so abzuböschen, dass mit Beginn des festgesetzten Grünstreifens das ursprüngliche Geländeniveau wieder erreicht ist. Das ursprüngliche Geländeniveau des Grünstreifens selbst darf nicht verändert werden. Wird eine Bodenauffüllung vorgenommen, ist diese in Abstimmung mit den Eigentümern der seitlich angrenzenden Grundstücke anzugleichen. Ist eine Angleichung nicht möglich, ist die Bodenauffüllung in einem Winkel von 1: 1,5 zu dem seitlich angrenzenden Grundstück abzuböschen.

2. Eingeschossige Gebäude sind mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

3. Zweigeschossige Gebäude sind mit einer Dachneigung von 15° - 20° zulässig. Drempel und Dachgauben sind hier unzulässig.

4. Für überdachte Stellplätze und Garagen sind geringere Dachneigung als die in Abs. 2 Nr. 2 und 3 genannten Neigungen zulässig.

5. Die Dachfarbe muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 5

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung der einbezogenen Flächen sind gem. § 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen auszugleichen. Die Festsetzungen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

(2) a) In den hinteren Bereichen der Baugrundstücke Nr. 3 und 4 sind als Übergang zur freien Landschaft standortgerechte Bäume und Sträucher als Ausgleichsmaßnahmen anzupflanzen und zu erhalten. Die zu bepflanzenden Flächen ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan.

b) Ist die Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gem. Abs. a) auf den Baugrundstücken nicht oder nur unter Schwierigkeiten möglich, kann ausnahmsweise die Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 5 des Landschaftsgesetztes an andere Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden.

(3) Für die Bemessung der Ausgleichsflächen wird die tatsächlich überbaute (versiegelte) Fläche zugrundegelegt.

(4) Die Ausgleichsmaßnahmen werden einschließlich ihrer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von der Stadt Espelkamp als Untere Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren geregelt und als Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen rechtsverbindlich festgesetzt.

§ 6

Diese Neufassung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Fiestel" tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzungen vom 04.09.1979 und 07.11.1994 außer Kraft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am **13.03.2012** die 2.Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fiestel beschlossen.

Espelkamp, den **14.03.2012**

Bürgermeister

Der Entwurf dieses Änderungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.10.2012** bis **12.11.2012** öffentlich ausgelegen.

Espelkamp, den **13.11.2012**

(Brockhagen)
Stadtoberbaurat

Der Rat hat den Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **12.12.2012** als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den **13.12.2012**

Bürgermeister

Dieser Änderungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *08.02.2013* ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Änderungsplan wird mit der Begründung ab *08.02.2013* zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Espelkamp bereitgehalten.

Espelkamp, den *11.02.2013*

(Brockhagen)
Stadtoberbaurat