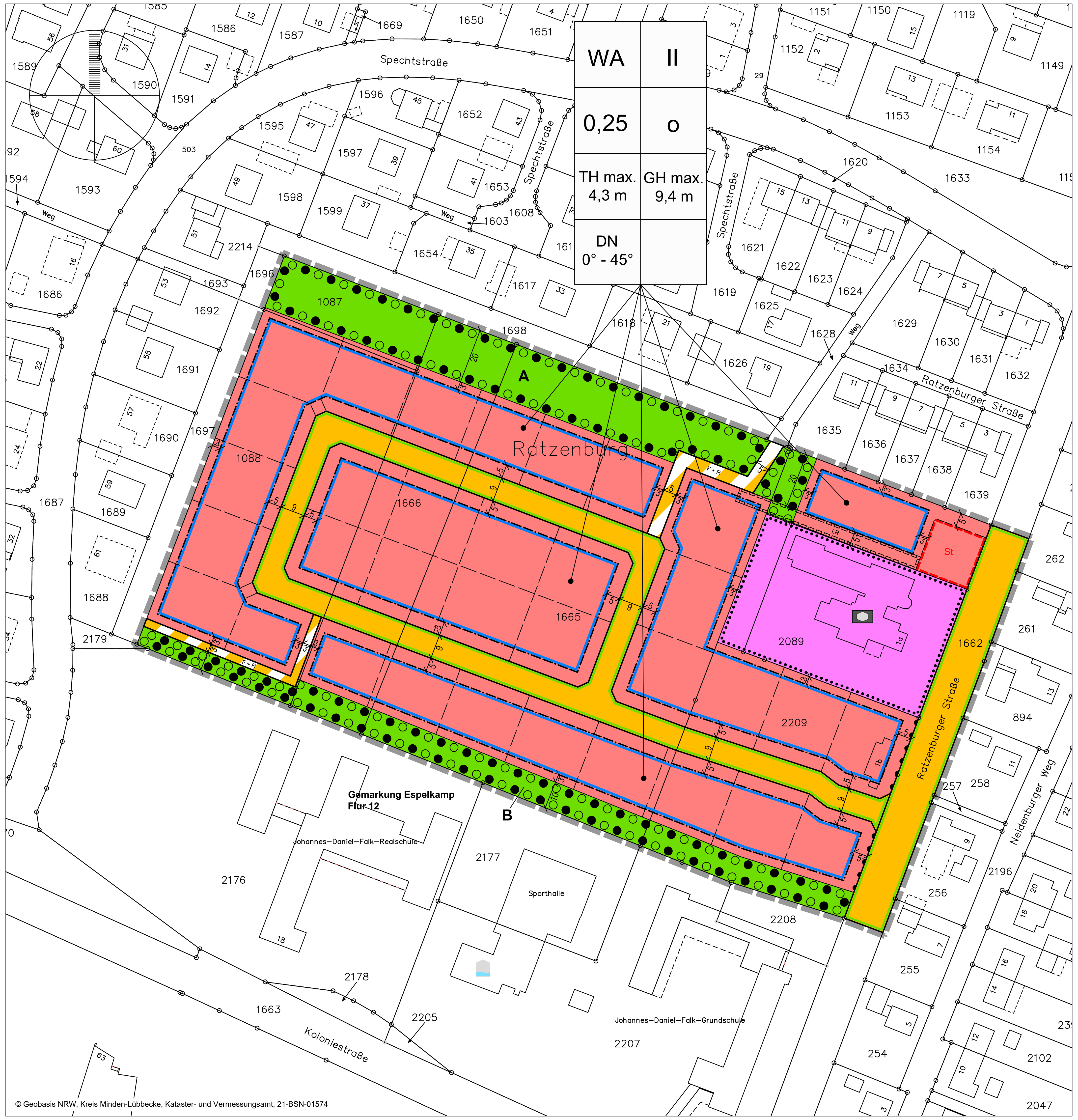
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



WA	II
0,25	o
TH max. 4,3 m	GH max. 9,4 m
DN 0° - 45°	

© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 21-BSN-01574

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage	Planverfasser	Katasternachweis	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Gemarkung: Espelkamp Flur: 12 Flurstücke: 2209, 2089, 1665, 1666, 1087, 1088, 1662 tlw. Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 44.591 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 1.000	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: Stadt Espelkamp Wilhelm-Kern-Platz 1 32339 Espelkamp Espelkamp, den __.__.____ .... Der Bürgermeister	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 02.06.2021) 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	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Klimaschutz der Stadt Espelkamp hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Espelkamp, den __.__.____ .... Der Bürgermeister	Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ 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	Der Rat der Stadt Espelkamp hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Espelkamp, den __.__.____ .... Der Bürgermeister
Inkrafttreten	**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**	**Mängel der Abwägung**	**1. Ausfertigung**		
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Espelkamp, den __.__.____ .... Der Bürgermeister	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	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Espelkamp, den __.__.____ .... Der Bürgermeister	Espelkamp, den __.__.____ .... Der Bürgermeister		

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- **Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kindergarten** (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,25 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- II — **max. zulässige Anzahl Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- o — **offene Bauweise** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- TH max. 4,3 m — **max. zulässige Traufhöhe über dem Bezugspunkt** (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)
- GH max. 9,4 m — **max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt** (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)
- DN 0° - 45° — **zulässige Dachneigung** (gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- **Baugrenze** (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- **Öffentliche Verkehrsfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- F + R — **Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- **Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- St — **Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

- **Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- **öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. 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**
- LR — **Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger** (gem. § 9 (1) Nr. 21)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 (1) BauNVO

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

(1) Die zulässige Grundfläche (0,25) darf durch Anlagen gem. § 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) Gem. § 8 (1) BauO NRW 2018 wird festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

sind soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Sollten dennoch „Schottergärten" angelegt werden, werden diese bei der Ermittlung der versiegelten Fläche vollständig angerechnet.

(4) Gemäß der Vorplanung zum Straßenausbau vom 17.08.2021 wird als Höhenbezugspunkt die mittlere Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche, in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird (Zufahrt), festgesetzt.

(5) Höhenbezugspunkt der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW 2018 ist für bauliche Anlagen nach § 6 (8) Nr. 1 BauO NRW 2018 die Höhe der fertigen Fahrbahnoberfläche bzw. Bordsteinoberkannte (s. § 2 (4)) 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 § 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 dem angrenzenden Grundstück zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (§§ 27 ff. NachbG NRW) eine mind. 50 cm breite Mulde vorzulagern.

(7) Die Traufhöhe im WA-Gebiet wird auf max. 4,30 m über dem Höhenbezugspunkt (s. § 2 (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 eine Höhe von maximal 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.

(9) Die Gebäudehöhe wird für Allgemeine Wohngebiete auf maximal 9,40 m über dem Höhebezugspunkt (s. § 2 (4)) festgesetzt. Sie wird am fertig gestellten Gebäude am Dachabschluss gemessen. Der Dachabschluss ist der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First). Bei asymmetrischen Dachformen wird die Gebäudehöhe an der obersten Dachkante gemessen.

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

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen 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.

(4) In begründeten Fällen (z.B. bei erforderlichem Stellplatzbedarf nach BauO NRW) kann ein weiterer Stellplatz außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

(5) Die als Stellplatz festgesetzte Fläche im Osten des Plangebietes darf für die Gewinnung von Erdwärme genutzt werden.

§ 4 Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 23 BauNVO und § 89 BauO NRW 2018

(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) Zierteiche und offene Schwimmbecken
h) feste Kompostanlagen
i) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
j) 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 f)
- darf in den Vorgartenbereich (mind. 5 m) sowie den Gartenbereich der an öffentliche Anlagen angrenzt (mind. 2 m) nicht hineinragen.
- darf eine max. Größe von 12 m² und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
- dürfen mit Dachneigung und Dachmaterial von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, müssen sich jedoch mit den weiteren Baumaterialien in die Umgebung einfügen.
- Die Grenzbebauung ist einschl. der gem. § 6 (8) Nr. 1 BauO NRW 2018 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) Abweichend zu § 4 (4) und (5) kann die Nebenanlage a) bei Verzicht auf eine der drei Anlagen bis zu einer Größe von 24 m² errichtet werden.

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

§ 5 Grünmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

(1) Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche A und B) sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.
Für die mit A gekennzeichnete Fläche sind neben den bestehenden Bäumen und Sträuchern nur Pflanzen zulässig, die keine Herz- und Tiefwurzler sind.

(2) Ausnahmsweise darf auf der mit A gekennzeichnet Fläche ein Technikgebäude zur Gewinnung von Erdwärme in einer max. Größe von 7,00 x 5,00 m errichtet werden. Die Grünflächen dürfen zur Gewinnung von Erdwärme genutzt werden.

(3) Je Baugrundstück ist ein Laubbaum mit einer Mindestendhöhe von 5,00 m als Hochstamm anzupflanzen (z.B. Obstgehölze, Zierkirsche, Zierapfel, Ahorn, Birke, Linde etc.). Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. Stammumfang 10-12 cm.

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 Sockelhöhe

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf max. 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt (s. § 2 (4) Maß der baulichen Nutzung) festgesetzt.

§ 3 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.

§ 4 Dachgestaltung und Dachform

(1) Die Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (0°- 45°). 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 Dacheindeckung sind nur Dachziegel in den Farben rot, braun, und schwarz einschließlich derer Zwischentöne zulässig. Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn trotz abweichender Dacheindeckung 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 jeweils einheitlich auszuführen.

(5) 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. 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.

§ 5 Grundstückseinfriedigungen

(1) Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

(2) Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 16 BauO NRW 2018 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig. Zäune haben offen zu sein. Als offen gilt ein Zaun, wenn die Materialien nur die Hälfte seiner Oberfläche ausmachen.

(3) Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 16 BauO NRW 2018 sind Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 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 Einfriedigungen gemäß (1) und (2) errichtet werden.

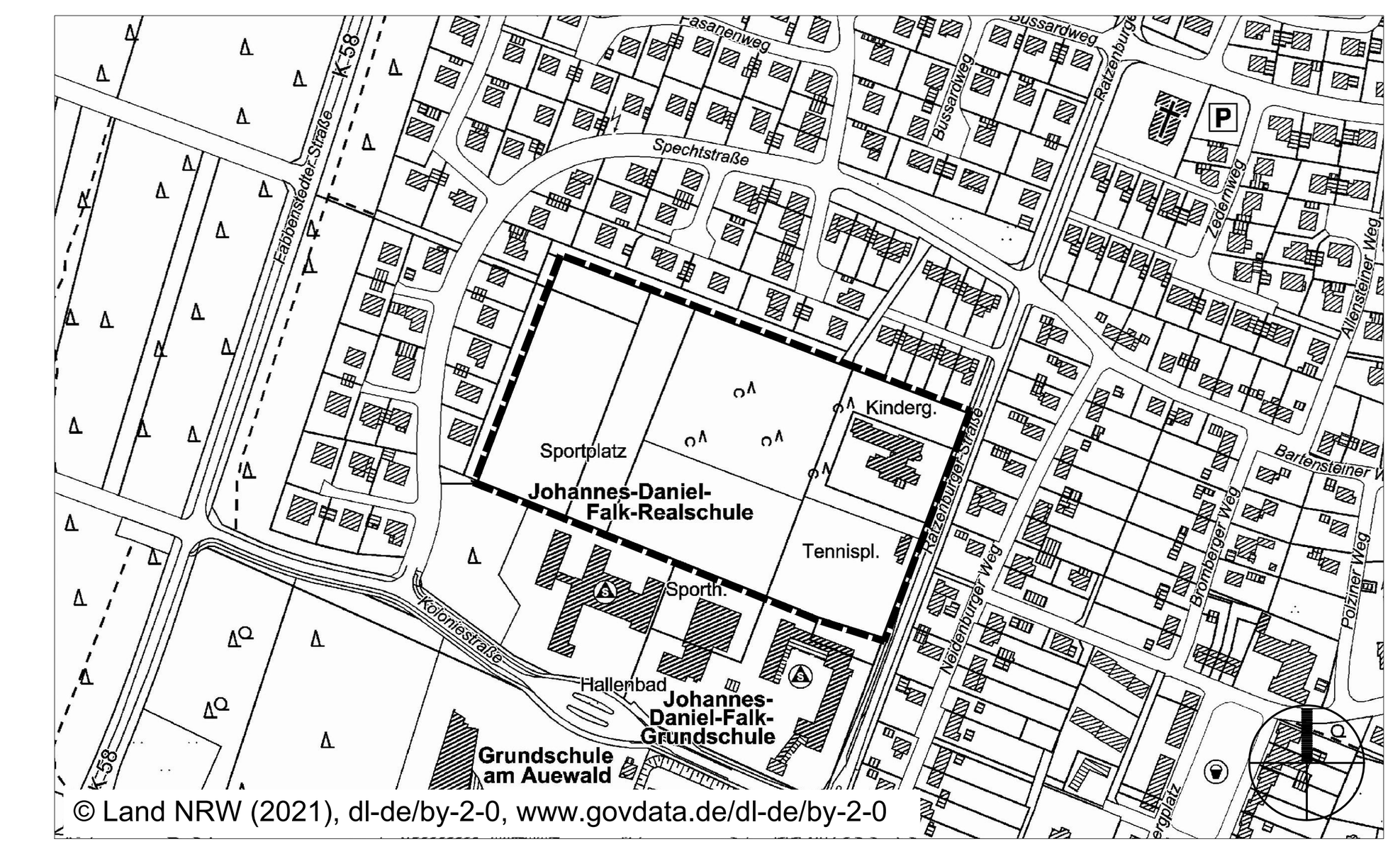
(4) Die Flächen vor den Abpflanzungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind mit Rasen einzusäen und gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.

(5) Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.

(6) Einfriedungen zu den Wohnbaugrundstücken untereinander sind gem. Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 86 (1) Nr. 20 BauO NRW 2018 als Ordnungswidrigkeiten geahndet.



Übersichtsplan M 1: 5.000

Stadt Espelkamp

Bebauungsplan Nr. 70

"Südlich Spechtstraße / Nördlich der Johannes-Daniel-Falk-Schulen"

ENTWURF

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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