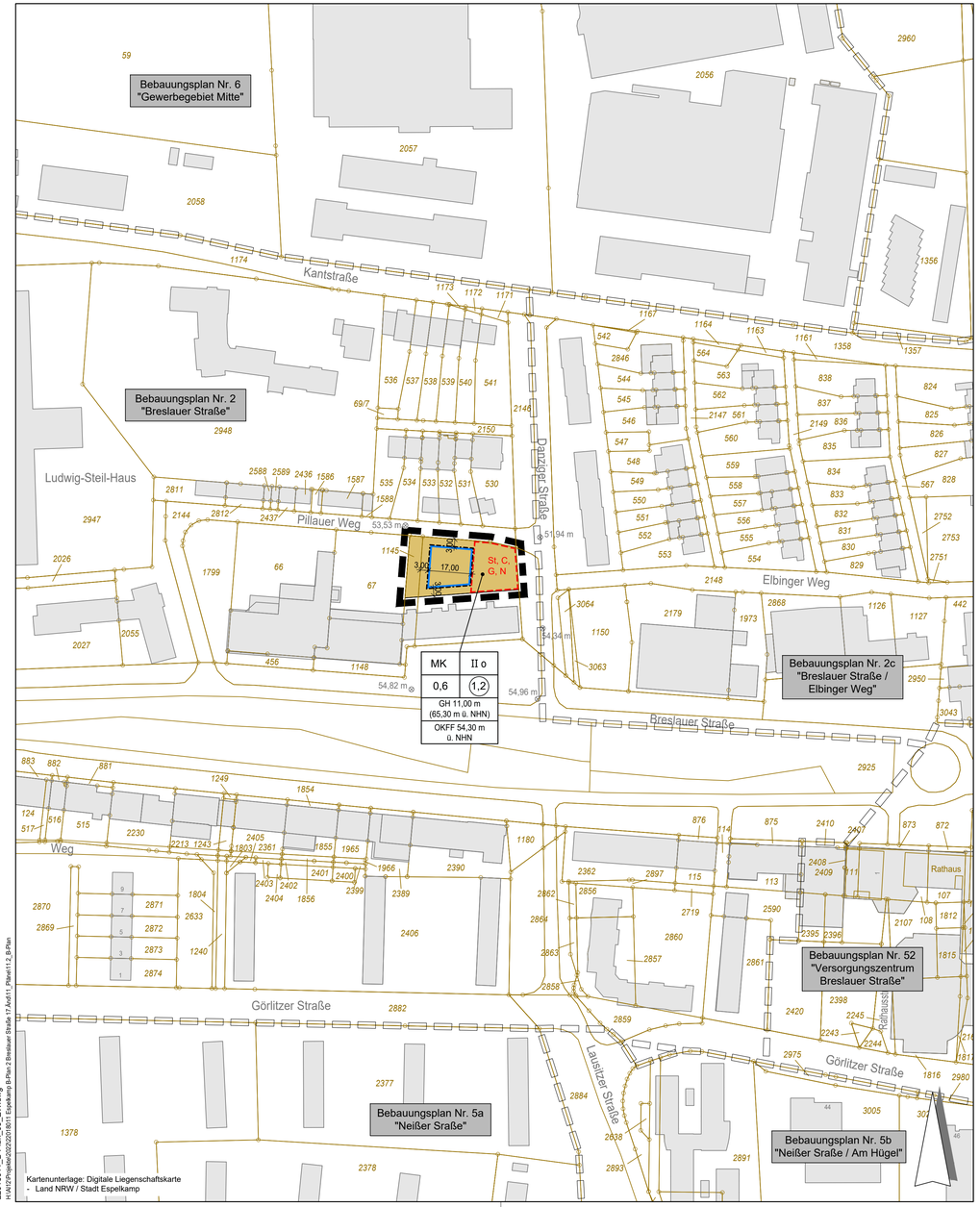
STADT ESPELKAMP

Bebauungsplan Nr. 2
"Breslauer Straße"
- 17. Änderung



220180111_B-Plan_03_EW.dwg
H:\AKT\Projekte\2022\220180111 Espelkamp B-Plan 2 Breslauer Straße 17 Änd\11_Plan\11.2_B-Plan

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter / in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St, C, G, N — Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
2. 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 Stadt 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.
3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
5. Falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) gefällt werden sollten, sind diese Strukturen vorab durch eine Fachbegutachtung auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen. Letztere sind vor Realisierung mit der uNB abzustimmen.
6. Mit Inkrafttreten der 17. Änderung des B-Plans Nr. 2 verliert der B-Plan Nr. 2 „Breslauer Straße", in dem Bereich, in dem er von der 17. Änderung überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

Gebäude Katasterbestand

benachbarte Bebauungspläne

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

53,53 m — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

mögliche Grundstückseinteilung

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB / BauNVO)

1. Sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BauNVO)
2. Ausnahmsweise sind Wohnungen im Erdgeschoss gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB)
3. Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungsart „Vergnügungsstätten" wird ausgeschlossen.
   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BauNVO)
4. Die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen" wird ausgeschlossen.
   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauNVO)
5. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen 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 Verkehrsfläche 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 Einfriedungen 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 Einfriedungen gemäß Nr. 1 und Nr. 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. Gemäß § 8 Abs. 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.
6. Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahren darf durch die Einfriedungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden.
7. Einfriedungen zu den Wohnbaugrundstücken untereinander sind gem. Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2022).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes unvollständig sein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Espelkamp, den .....

.....
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 bauGB öffentlich ausgelegen.

Espelkamp, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Espelkamp, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Espelkamp, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebaungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

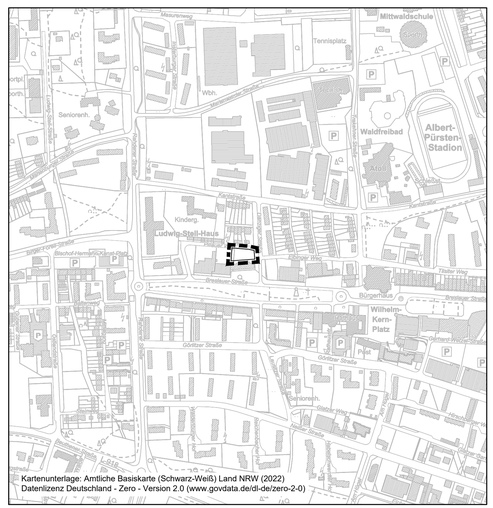
Espelkamp, den .....

.....
Bürgermeister

Stadt Espelkamp

Bebauungsplan Nr. 2
"Breslauer Straße"
- 17. Änderung

Entwurf — **M. 1:1.000**



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 22 018 011
Osnabrück, 02.08.2022

Unterschrift