

Stadt Espelkamp



Neufassung / Vergrößerung des Bebauungsplanes Nr. 50

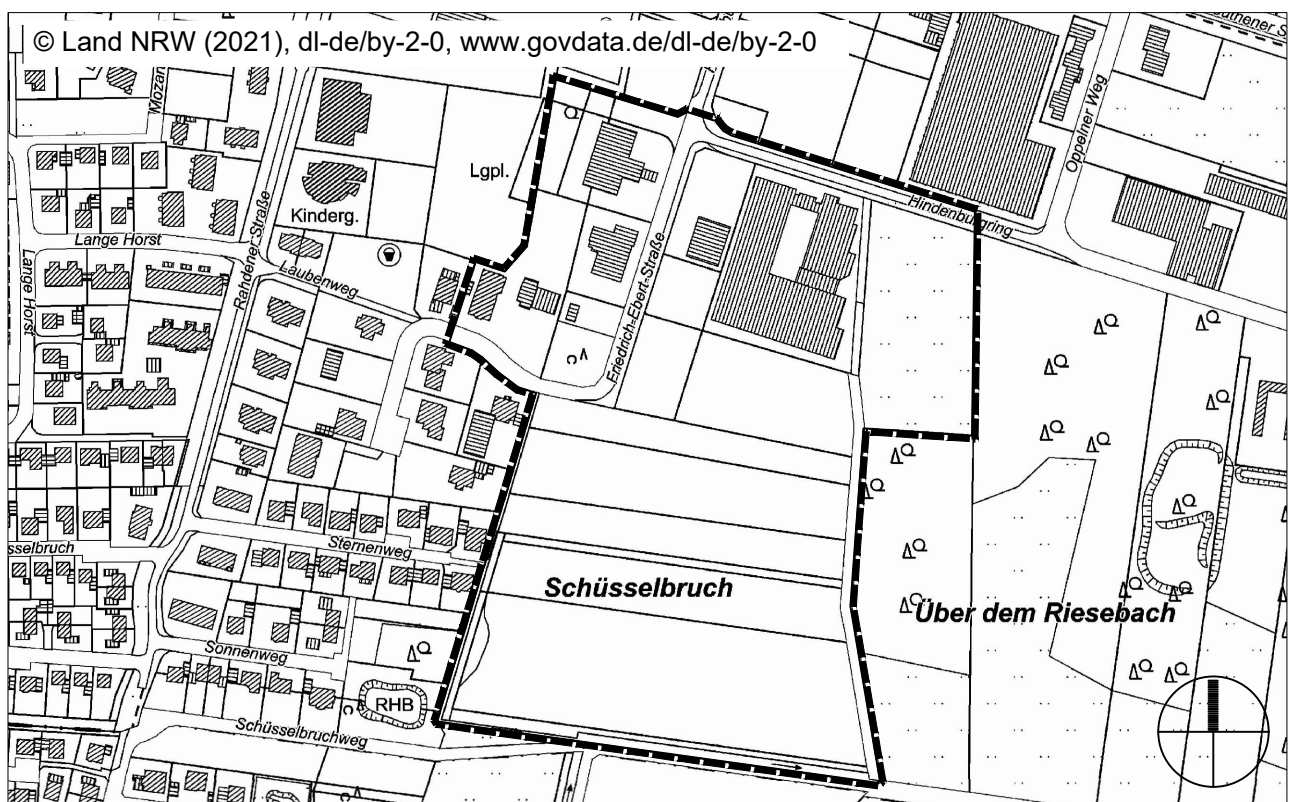
"Hindenburgring Süd"

ENTWURF

Verfahrensstand:

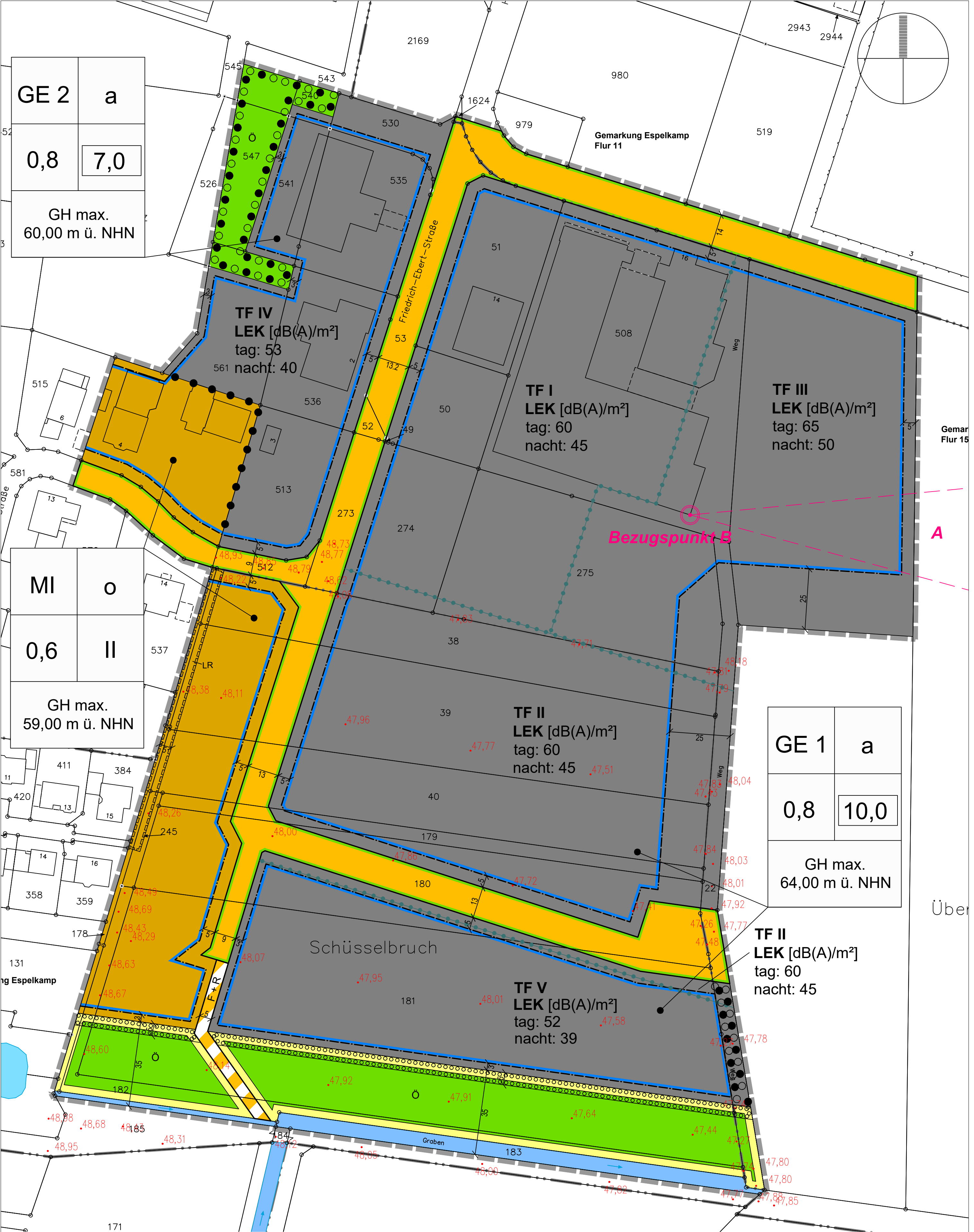
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher
Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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



Übersichtsplan

M 1: 5.000



Teil A Planzeichnung Entwurf M 1: 1.000 (Format A2) Stand: 02.05.2023	Stadt Espelkamp Neufassung / Vergrößerung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Hindenburgring Süd"	Planverfasser: Stadt Espelkamp Wilhelm-Kern-Platz 1 32339 Espelkamp
--	---	--

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)



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)

10,0

max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II

max. zulässige Anzahl Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

o

offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)

a

abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)

**GH max.
64,00 m ü. NHN**

max. zulässige Gebäudehöhe (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)



Baugrenze (gem. § 23 (1, 3) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung

3. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

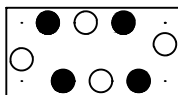


Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

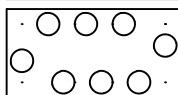


Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

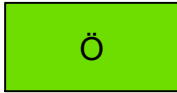
4. Grünordnerische Festsetzungen



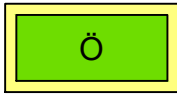
Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



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



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ö= öffentlich) (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

5. Immissionsschutz

L_{EK} [dB(A)/m²]

zulässiges Emissionskontingent gem. DIN 45691 zur Tages- bzw. Nachtzeit
(22.00 - 06.00 Uhr)

A

Richtungsvektoren für Zusatzkontingente



Referenzpunkt für Richtungsvektoren

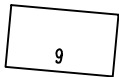


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Emissionskontingente

6. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen



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



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



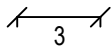
Grenze der Gemarkung



Grenze der Flur



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter



Gewässer

.48,31

Höhenpunkte



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet gem. § 6 (1) BauNVO

(1) In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) In dem Mischgebiet sind gem. § 6 (2) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsverkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, sofern Sie nicht zu den genannten Branchen zählen.

Unzulässige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- 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
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

(3) In dem Mischgebiet ist gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.

(4) In dem Mischgebiet sind gem. § 1 (7) BauNVO Wohnungen nur ab dem 1. OG zulässig. In dem EG sind ausschließlich Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 2, 3 tlw. (siehe Abs. 2), 4, 5 tlw. (siehe Abs. 1) BauNVO zulässig.

Gewerbegebiet 1 (GE 1) gem. § 8 (1) BauNVO

(5) In dem Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind folgende Nutzungen gem. § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben (siehe Abs. 6), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

(6) In dem Gewerbegebiet können gemäß § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsverkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht zu den genannten Branchen zählen.

Unzulässige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- 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
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

(7) In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gem. § 8 (3) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gewerbegebiet 2 (GE 2) gem. § 8 (1) BauNVO

(8) In dem Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind folgende Nutzungen gem. § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben (siehe Abs. 9), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

(9) In dem Gewerbegebiet können gemäß § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsverkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht zu den genannten Branchen zählen.

Unzulässige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- 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
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

(10) In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gem. § 8 (3) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(11) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 [5] weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Größe S _i [m ²]	L _{EK} tagsüber / nachts in dB(A) pro m ²
TF I	18.000	60,0 / 45,0
TF II	23.055	60,0 / 45,0
TF III	16.935	65,0 / 50,0
TF IV	10.833	53,0 / 40,0
TF V	10.410	52,0 / 39,0

Tabelle 1: Emissionskontingente LEK für die einzelnen Teilflächen

(12) Folgende Zusatzkontingente und Richtungssektoren können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Siehe hierzu Tabelle 2 und Tabelle 3:

Richtungssektor k	Zusatzkontingente L _{EK,zus,k} in dB(A)	
	tagsüber	nachts
A	0	3

Tabelle 2: Zusatzkontingente für den Bebauungsplan nach DIN 45691 [5] für den definierten Richtungssektor A.

	E:	N:
Bezugspunkt B	474.561	5.802.308
Vektor Y	474.653	5.802.318
Vektor Z	474.652	5.802.284

Tabelle 3: Übersicht über die Koordinaten (WGS84 - UTM Zone 32 N) zur Definition des Richtungssektors A.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, 17, 18, 19 BauNVO

(1) Die im Mischgebiet festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis maximal 0,8 überschritten werden.

Die in den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE 1 & GE 2) festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO nicht weiter überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 u. 4 BauNVO).

(2) Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (3) BauNVO ist die Fläche des Baugrundstücks einschließlich die gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB festgesetzten Flächen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen im nordwestlichen Plangebiet.

(3) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist straßenseitig bis zu der festgesetzten Baugrenze an die fertige öffentliche Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) anzugleichen. Die Oberflächen der Baugrundstücke untereinander sind mit einer Böschung mit einem maximalen Winkel von 1:1,5 anzulegen.

(4) Die Gebäudehöhe wird im Mischgebiet (MI) auf maximal 59,00 m ü. NHN sowie in den Gewerbegebieten 1 auf maximal 64,0 m ü. NHN (GE 1) bzw. in dem Gewerbegebiet 2 auf maximal 60,0 m ü. NHN (GE 2) (siehe zeichnerische Festsetzungen) festgesetzt. Sie wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut (First) gemessen.

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12, 14 und 23 BauNVO

(1) Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Liegen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind sie mit einem mind. 1,00 m breiten Sichtschutzstreifen aus einer standortgerechten Hecke aus Laubgehölzen abzupflanzen. Die Abpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(2) Grundstückszufahrten sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in Abstimmung mit der Stadt Espelkamp verkehrssicher anzulegen.

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

(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind 2 - 3 reihige Hecken bzw. gemischte Baum- und Strauchpflanzungen flächendeckend aus standortgerechten heimischen Gehölzen (keine Koniferen) anzulegen.

(2) Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Unzulässig sind alle blinkenden, mit wechselndem Licht betriebenen und sich bewegenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf bzw. an Einfriedigungen.

(3) Ausnahmsweise können Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten zugelassen werden.

§ 2 Begrünungen und Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

(1) Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

(2) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in den Gewerbegebieten 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 bzw. eine Bepflanzung mit einer mindestens 2-reihigen geschlossenen Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen zulässig. Empfehlungen für Baumpflanzungen: Rotdorn, Spitzahorn, Rotbuche, Stieleiche. Empfehlungen für Laubhecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

(3) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in den Mischgebieten vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum in den Mischgebieten bis zu einer Höhe von 1,00 m in Form von Holzzäunen, Gabionen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen auf der Grenze zulässig.

(4) Einfriedungen zu den Grundstücken untereinander sind gem. Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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