

Stadt Vlotho
Bebauungsplan Nr. 19
"Fährhof"

Gemarkung: Vlotho Flur: 3
 Flurstücke: 868 tw., 1070, 1078, 1082 und 1086
 Größe des Plangebietes: 0,79 ha

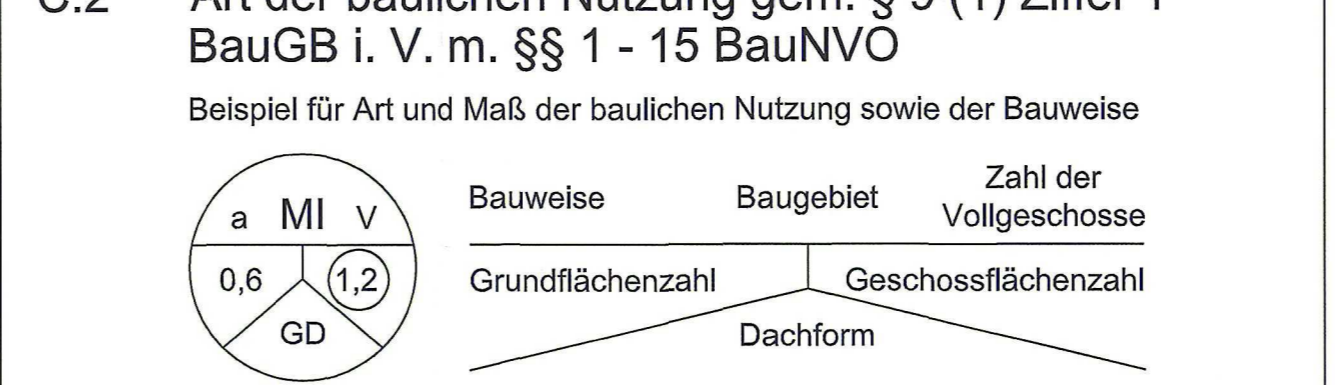
Gebietsabgrenzung:
 Im Norden und durch die südliche Grenze des Flurstückes 1300 (tlw.) - Zollweg und Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 1277 (tlw.) - Eisenbahn;
 Im Südosten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 71 (tlw.) - Hafenstraße und durch die westliche des Flurstückes 208 und 1089;
 Im Südwesten: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1166 (tlw.) und 1165 (tlw.);
 Im Nordwesten: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 868.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
 A. Nutzungsplan
 B. Rechtsgrundlagen
 C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 D. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
 E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 Beigefügt ist diesem Bebauungsplan: Begründung



B. Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).
 Anmerkung:
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 88 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO
 Beispiel für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
 - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.
 Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
 - Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.
 Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
 - Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO
 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
 Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
 abweichende Bauweise
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.
 Baugrenze
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.
 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen und ihre Zu- und Abfahrten

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Entlang der B 514 / Weserstraße ist eine Einzäunung - lückenlos ohne Tür und Tor - z 1,20 m vorzusehen.

C.7 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafoplatz

C.8 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
 Es werden folgende Lärmpegelbereiche festgelegt:

Lärmpegelbereich	Mäßiglicher Außenlärmpegel in dB(A)	Binnenräume, Kantenzustände, Sinter etc. Erf. Dämmmaß des Außenbauteiles in dB(A)	Außenhallenräume und Freizeitanlagen Erf. Dämmmaß des Außenbauteiles in dB(A)	Büroräume, Praxen etc. Erf. Dämmmaß des Außenbauteiles in dB(A)
Südwandfassaden mit Ausrichtung zur Westwand Lärmpegelbereich IV	ab 65 bis 70	45	40	35
Südwandfassaden mit Ausrichtung zur Nordwand Lärmpegelbereich IV	ab 65 bis 70	45	40	35
Nordwandfassaden mit Ausrichtung zur Bahnhofs Lärmpegelbereich V	ab 70 bis 75	50	45	40

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989, Anforderungen und Nachweise; Hrsg. German Standards Committee Acoustics, Noise Reduction and Vibration of DIN and VDI, VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf) zu beachten.
 Im Nachtzeitraum kommt es zu erheblichen Überschreitungen an den unter-schulden potentiellen Fassadenseiten. Daher sind zusätzlich zu den Lärmpegel-bereichen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
 1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standorttypischen Arten abzupflanzen.
 2 Entlang der B 514 / Weserstraße ist entsprechende Sichtschutzbepflanzung als winterbelaubte zweireihige Strauchpflanzung, 1,00 m - Abstand / Hecke mit einer Einzäunung - lückenlos ohne Tür und Tor - z 1,20 m vorzusehen.
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB
 Die vorhandenen Bäume in den festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
 Hinweis:
 Das Entfernen von Gehölzen aus Gründen des Schutzes eines Zauneindeckens-vorkommens entlang der Bahnlinie steht nicht im Widerspruch zu der Erhaltungsfestsetzung.

C.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB
 Die erforderlichen Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind:
 Ersatz für Brutplätze
 Turmfalke: an der nahen Weserstraßenbrücke mit Hilfe von Nistkästen z.B. die Turmfalkennisthöhle von Schwegler (Typ Nr. 28). Der große Kran an der ehemaligen Werft am gegenüberliegenden Ufer der Weser wäre als Standort ebenfalls geeignet.
 Mauersiegler: höhere Gebäude (Nisthilfen z.B. am Rathaus). Besonders geeignet sind spezielle Mauersieglerkästen, die Nistmöglichkeiten für mehr als ein Brutpaar bieten (z.B. Typ Nr. 17 A (dreifach) von Schwegler). Als Sofort-Maßnahme sind mindestens 5 dieser Kästen im Umfeld anzubringen.
 Bachstelze: Nisthilfen als Halbhöhlen im Bereich des Hafens z.B. von Schwegler die Halbhöhle Typ 2HW. Für den zeitweiligen Verlust der Nistmöglichkeit sind mindestens 2 Halbhöhlen anzubringen.
 Entkernung von Gebäuden
 Die Gebäudeentkernung muss so erfolgen, dass die Arten allerdings frühzeitig am Nestbau bzw. der Brut gehindert werden. Sollte es zu Verzögerungen der Arbeiten oder zu einer Unterbrechung kommen, muss geprüft werden, ob artenschutzrechtlich relevante Tieren das Gebäude nutzen. Kommt es allerdings zur Etlage oder Brut besteht gem. 44 (1) BNatSchG der Verbotstatbestand. Die Bauarbeiten im Bereich des/der Nester können erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel fortgesetzt werden.
 Im Rahmen der späteren Fertigstellung von Gebäuden sind mindestens zwei Turmfalkennisthöhlen (im Dachbodenbereich) einzuplanen. Hierfür eignen sich neben dem oben erwähnten Kastenyp vor allem Kästen, die sich innerhalb des Dachbodens befinden und einen Zugang nach außen haben (z.B. Schwegler Schleiereulenkasten Nr. 23). Aufgrund der weiteren nachgewiesenen Arten (insbesondere der Mauersiegler mit einer großen Kolonie) und dem höchst unsicheren Brutort im Jahr 2013 im Umfeld empfohlen, auch ohne rechtliche Verpflichtung mindestens 20 Mauersieglernisthilfen (Niststeine) und mehrere Bachstelzen- bzw. Hausrotschwanznisthilfen (Halbhöhlen) im Bereich der Dachtraufe anzubringen.

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)
 GD Als Dachform sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

D. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Gebäude - Weserstraße 32)

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 z.B. 0,0 Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 1078 Flurstücksnummer

Das Plangebiet liegt im Heilquellen-schutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - Zone III. Für den Planungsbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung.
 Gewerbliche Anlagen jeder Art sowie Bodeneingriffe von mehr als 3,0 m unter Gelände unterliegen der Genehmigungspflicht.
 Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Benzin usw.) ist beim Kreis Herford anzuzeigen.
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Vlotho oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 - 5918961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Stand: 26.06.2013
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Herford
 Kataster und Vermessung
 Im Auftrag
 (Lückingmeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Vlotho vom 14.11.2012 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 23.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Vlotho, den 25.7.2013
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung, § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.3.2013 bis 11.3.2013 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Vlotho, den 25.7.2013
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 40 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686) vom Rat der Stadt Vlotho vom 27.7.2013 als Satzung beschlossen worden.
 Vlotho, den 25.7.2013
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 30.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan in Kraft.
 Vlotho, den 03.07.2013
 Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom 28.06.13 wird bescheinigt.
 Vlotho, den 03.07.2013
 Bürgermeister

Stadt Vlotho
Bebauungsplan Nr. 19
"Fährhof"

Verfahrenstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000
 FI/Cad/Projekte/UB-Plan-Fährhof/Satzung 28.06.2013/MW

0 10 20 30 40m
 Maßstab im Original 1 : 500 28.06.2013 Norden

Drees **Huesmann** **Planet**

Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon 05205.3230/6502
 fax 05205.22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de