

Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. E3a "Gewerbegebiet Fahrenkamp / Fliederstraße"

Gebietsabgrenzung:

Im Nordosten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 318 und 370 (Fliederstraße);
 Im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 370 (Industrie-
 straße), durch die südlichsten Flurstücksgrenze des Flurstückes
 371, 59 m entlang der westlichen Flurstücksgrenze des
 Flurstückes 732 (Industriestraße);
 Im Südwesten: durch eine Gerade von ca. 113 m bei einem Winkel von 100°;
 Im Nordwesten: durch eine Gerade die auf den südlichsten Flurstückspunkt des
 Flurstückes 309 und durch die südöstlichen Grenzen der
 Flurstücke 309, 321, 311, 308, 384, 353, 401, 400 und 399.

Gemarkung: Exter

Flur: 12 und 36

Flurstücke: 371 und 663 tw.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
 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 (Planzeichnungsverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);
 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 11.12.2007 (GV NRW S. 708);
 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 Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514);
 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 11.12.2007 (GV NRW S. 708).
 Anmerkung:
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 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

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb eines Bau- und sonstigen Gebietes nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



GE(N) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Zulässig sind unter folgender Voraussetzung

- a) Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_w nicht überschreiten:
 innerhalb der GE (N1)
 61 dB (A) / m² tags
 48 dB (A) / m² nachts
 innerhalb der GE (N2)
 60 dB (A) / m² tags
 47 dB (A) / m² nachts

Hinweis zum Vollzug der IFSP:
 Der Vollzug der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Bauricht durchgeföhrt werden.
 Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren lassen. Diese sind dann nicht den Immissionsrichtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräuschkontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.
 Die Ermittlung der Immissionskontingente (L_w) erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“.

- b) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandstabelle des Abstandslasses NRW vom 06.06.2007 (RdEr. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) sofern die festgesetzten IFSP eingehalten werden.
 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.
- c) Geruchsintensive Betriebe und Anlagen (nach Geruchsimmisions Richtlinie -GIRL- oberhalb von 0,10 Immissionswert der Jahresstunden bei 0,15 Immissionswert der Jahresstunden an relativer Geruchswahrnehmungshäufigkeit) sind unzulässig.

Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - Tankstellen (ohne Betriebsstellen) gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO.
 unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
 - Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstellen als Nutzungsumwandlung der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - wenn das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder
 - wenn es im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksdienstleistungen steht und
 - wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist sowie
 - die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.
 - Ausstellungsfächchen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.
 auch als Ausnahme unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
 - Vergnügungstätigkeiten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches des Plangebietes sind unzulässig gem. § 1 (6) BauNVO:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Baumassenzahl
 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 maximale Baumassenzahl (BMZ)

Im Einzelfall kann eine Ausnahme gemäß § 17 (2) von den in § 17 (1) BauNVO genannten Festsetzungen zugelassen werden.
 Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GH 8,50
 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittellinie) auf die senkrecht zur vertikalen Verkehrsfläche verlaufende Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes (Unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut gemessen.
 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bautile und technische Gebäudeeinrichtungen um 2,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Traufe, des Ortganges bzw. der Attika eingehalten werden muss.
 Die Lagerung von Materialien auf nach Westen nicht eingehausten und nicht überdachten Lagerplätzen ist bis maximal 2,50 m Höhe gemessen ab o.g. unterem Bezugspunkt zulässig.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

--- Baugezrte
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl 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 sowie bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauNVO (z.B. Garagen und Carports) sind allgemein zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten und mit bodenständigen Gehäusen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Höhe min. 2,50 m / max. 3,50 m ab unveränderter Geländeoberkante (Lärmschutzmaßnahme)
 Als relevante Immissionsorte gelten die Wohnbaugrundstücke die westlich an das Plangebiet angrenzen.

C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB
 Innerhalb der festgesetzten 7,00 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens Bäume der 2. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) und standortgerechte Strauchpflanzungen entsprechend der zum Bebauungsplan gehörigen Pflanzliste (Auswahlhilfe) zu diesem Bebauungsplan anzupflanzen (Abstand der Gehölze zueinander ca. 1,50 m).

- Pflanzliste (Auswahlhilfe):**
 Bäume:
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Juglans regia - Walnuss
 Prunus padus - Traubeneiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Sträucher:
 Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum)
 Amelanchier ovalis - Felsenbirne
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum)
 Euonymus europaeus - Pfaffenhut
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Prunus padus - Traubeneiche
 Prunus spinosa - Schwarzdorn
 Rosa canina - Hundrose
 Salix caprea - Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Schneeball

Dachform/ GD / FD Als Dachform ist das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach - auch gegenläufiges Pultdach) mit einer Dachneigung von 15 - 38° und das Flachdach zulässig.

Einfridungen: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfridungen nur als lebende Hecken, Holzzaune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bereifung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Einfridungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausschließlich auf der dem Baugebiet zugewandten Seite zulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind zulässig:
 - bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
 - wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über der First/Attika hinausreichen,
 - wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 8,0 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden,
 - wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).
 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Empfehlungen zur baulichen Gestaltung:
 Die Süd- bzw. Südwest- und Westfassaden der Gewerbebetriebe sollen soweit technisch möglich zu mind. 30 % zusammenhängend begrünt werden. Alternativ zu den Westfassaden ist auch eine Fassadenbegrünung der Ostfassaden bzw. eine Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Fassadennähe möglich.

Dachbegrünung: Flachdächer (0 bis 7 Grad) der Gewerbebetriebe sollen mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen, soweit technisch möglich und nicht im Widerspruch zum Aufbringen von Fotovoltaik / Sonnenkollektoren stehend, bepflanzt werden.

Ver-siegelung: Zur Befestigung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden wasserdurchlässige Materialien empfohlen.

Fassa-denbegrünung: Die Süd- bzw. Südwest- und Westfassaden der Gewerbebetriebe sollen soweit technisch möglich zu mind. 30 % zusammenhängend begrünt werden. Alternativ zu den Westfassaden ist auch eine Fassadenbegrünung der Ostfassaden bzw. eine Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Fassadennähe möglich.

Dachbegrünung: Flachdächer (0 bis 7 Grad) der Gewerbebetriebe sollen mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen, soweit technisch möglich und nicht im Widerspruch zum Aufbringen von Fotovoltaik / Sonnenkollektoren stehend, bepflanzt werden.

Zur Befestigung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden wasserdurchlässige Materialien empfohlen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 26 Flurstücksnummer
- Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen - Zone III. Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhaus - 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 Verankerungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Aufgrund des Ratsbeschlusses der Stadt Vlotho vom 02.04.2009 sind nach der öffentlichen Auslegung die rot gekennzeichneten Änderungen bzw. Ergänzungen in die Satzung aufgenommen worden.



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermelch überein. Stand: 30.09.2009

Herford, den 30.09.2009
 Kreis Herford
 Die Landräin
 Kataster und Vermessung
 Im Auftrag
 gez. Lückingmeier

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) und (4) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Vlotho vom 03.09.2008 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 06.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Vlotho, den 06.09.2008
 Bürgermeister
 gez. Stute

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.02.2009 bis 02.03.2009 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Vlotho, den 23.01.2009
 Bürgermeister
 gez. Stute

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Vlotho vom 02.04.2009 als Satzung beschlossen worden.

Vlotho, den 02.04.2009
 Bürgermeister
 gez. Stute

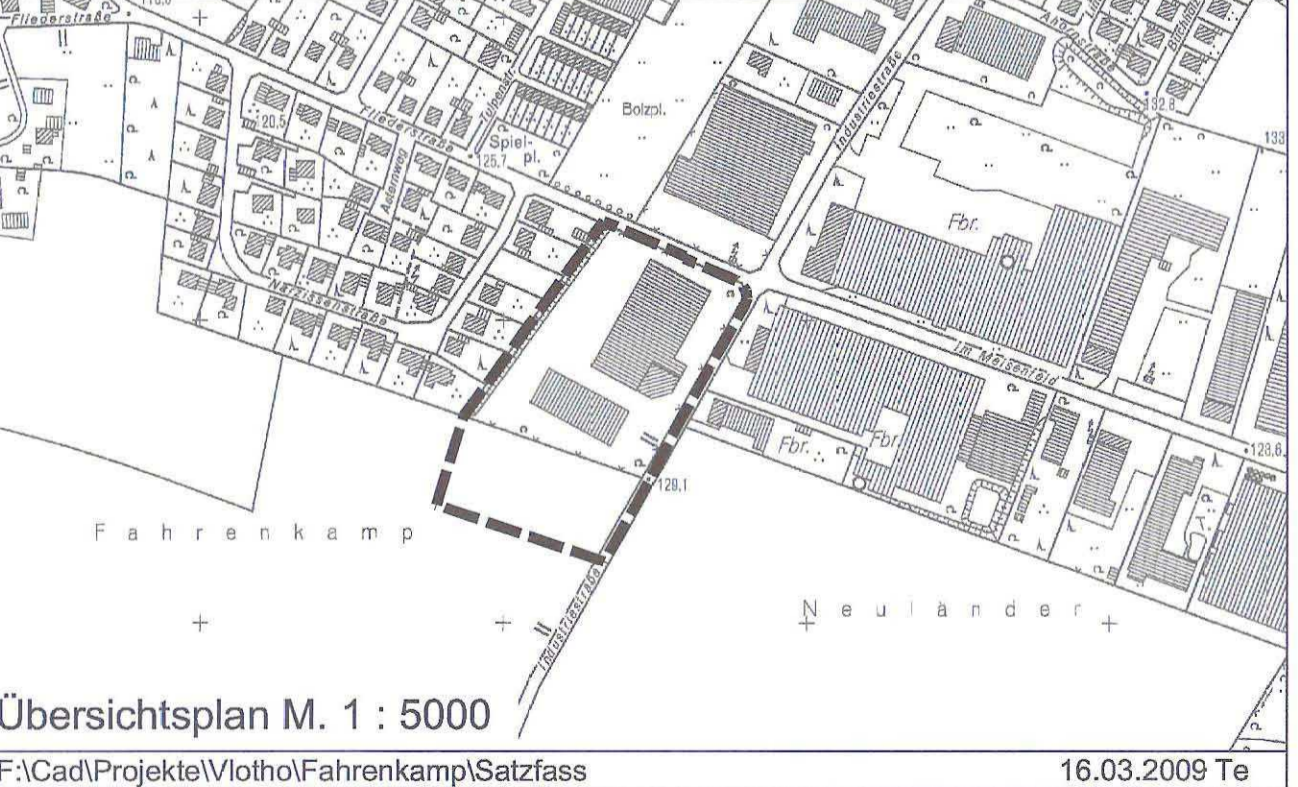
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 16.03.2009 wird bescheinigt.

Vlotho, den 24.09.2009
 Bürgermeister
 gez. Stute

Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. E3a "Gewerbegebiet Fahrenkamp / Fliederstraße"

Verfahrensstand:
 Satzungsfassung gemäß § 10 BauGB



Maßstab im Original 1 : 5000
 16.03.2009

Norden

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Veröffentlichungen, auch auszugsweise, sind nur unter Nennung des Verfassers erlaubt.

Drees Huesmann
 Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon 05205-3230/6502
 fax 05205-22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de