



M 1 : 500

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch –BauGB– i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 478)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 360)

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)

**B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
zulässig sind Wohngebäude  
Ausnahmen (§ 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

**WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
zulässig sind:  
–Wohngebäude  
–die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
–Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Als Ausnahme (§ 4 (3) BauNVO) werden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

**WA2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

**FH10,0m** Firsthöhe höchster Punkt der Dachflächen ab Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten:  
unterer Bezugspunkt ist das Urgelände in der Mitte des Baukörpers.  
oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachflächen

**SH10,5m** Sockelhöhe ab Urgelände in Mitte des Baukörpers gemessen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)**

**II** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,6** zulässige Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO)  
Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO)

**0,3** zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 Bau NVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 Bau GB)

**O** offene Bauweise (§22 Bau NVO), zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

**Baugrenze** (§ 23 Abs.3 BauNVO); ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des §6 (7) BauO NRW ist zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Nebenanlagen nach §14 BauNVO und bauliche Anlagen nach §6 (1) BauO NRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität  
Zweckbestimmung: Trafostationsplatz

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

private Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)**

**VB** Wasserfläche; Zweckbestimmung: Versickerungsbecken

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch technische Massnahmen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Seichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben davon unberührt. Die oberirdisch, freien Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Drainagewasser darf nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

**Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**

anzupflanzende Bäume; von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Zufahrten) abgewichen werden.  
Angepflanzt werden können Bäume 1.Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand; z.B. Bergahorn, Linde, Eiche) und 2.Ordnung (2m – 20m Endhöhe; z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm in 1 m Höhe.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzvorgaben; Ein- und mehrreihige Heckpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste mit max. 1m Pflanzabstand bei einem Reihenabstand von bis zu 1,5 m, unter Beachtung des Nachbargesetzes.

Sträucher	Heister
Corylus avellana Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus monogyna Prunus spinosa Rosa canina Salix cinerea Viburnum opulus	Hazel, Haselnuß Kornelkirsche Roter Hartfarn Weißdorn Schlehe Hundrose Grau-Aschweide Wasserschmalbe
Acer campestre Cornus satulus Fragaria sylvatica Fraxinus excelsior Frangula alnus Quercus robur Salix caprea Sorbus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Gerr. Esche Faulbaum Stieleiche Schalweide Vogelbeere

Pflanzqualitäten Sträucher: Mindestqualität: 60 bis 100 cm, 2x verpflanzt  
Pflanzqualitäten Heister: Mindestqualität: 125 bis 150 cm, 2x verpflanzt

**Hinweise:**  
Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; obgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) 21) BauGB**

**LR** Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

**GF** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Ver- und Entsorgungsträger

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 (4) BauGB i.V.m. §86 (1) u. §86 (4) BauO NRW)**

**Allgemeines**  
Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptkörper abzustimmen.  
Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

**Wandflächen**  
Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.  
Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (1) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.  
Für untergeordnete Wendeltreie sind andere Materialien zulässig.

**Dachform und Dachneigung**  
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach) mit folgenden Dachneigungen:  
Zulässig sind Dachneigungen von 30° – 48°  
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**Dachaufbauten**  
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dach- und -einschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.  
Dachaufbauten und -einschnitte müssen zur seitlichen Aussehwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Geländeveränderungen**  
Geländeveränderungen zur Erhöhung des Gebäudes sind unzulässig. Veränderungen am Gelände sind nur innerhalb von 5m um das Gebäude zulässig.

**Stellplätze und Garagenzufahrten**  
Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen, soweit sie eine Größe von 50 qm überschreiten.

**Drempelhöhe**  
Die maximale Drempelhöhe darf bei den Hauptgebäuden 1,00m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Fußplatte.

**C. Nachrichtliche Übernahme**

**Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie-Amt für Bodenkennliniepflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise**

vorhandene Bebauung

Flurstücksgränze

Maßangaben in Metern

Flurstücksnummer

geplante Flurstücksgränze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

festgelegter Standort für Kippfosten ("Pöler")

1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes "Bad Oeynhäuser – Bad Salzfluten". Schutzzone IV und unterliegt den Schutzbestimmungen des § 3 der Ordnungsbehördenverordnung der oberen Wasserbehörde vom 16.07.1974 (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB).

2. Für die Gebiete, die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Plan Nr. U1 "Ortsmitte" mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

3. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig und wird empfohlen.



**Stadt Vlotho**

Gemarkung Uffeln Flur 9

Bebauungsplan Nr. U7  
"Schulgarten / Heide"

Unterlage: M=1/500 Stand: Mai 2005

Kartengrundlage:  
Die Planunterlagen sind nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterarchiv überein.  
Stand: 10.05.2005  
Herford, den 16.01.2007

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Stand: 16.01.2007  
Herford, den 16.01.2007

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Vlotho am 23.06.04 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 07.03.05 bis 08.04.05 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.02.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Vlotho am 23.06.05 als Satzung beschlossen worden.  
Vlotho, den 23.06.05

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.08.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Vlotho, den 24.08.05

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom ... wird bescheinigt.  
Vlotho, den ...

Dieser Plan ist entworfen worden von:  
A. Kohl Ingenieurbüro  
Kurzes Land 9  
32549 Bad Oeynhäuser  
Bad Oeynhäuser, den ...

Große des Plangebietes:  
Große des Änderungsgebietes:  
Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

**Änderungen**  
Änderungen nach der Offenlegung sind in roter Farbe kenntlich gemacht.

Nr.	Ratsbeschluss vom	Änderungszweck
1	23.06.2005	Erschließung der zwei östlichen Grundstücke über die Erschließungsstraße