

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316).

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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 193) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S.186).

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zul. geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 248).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644, ber. 2005 S.15).

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 826).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geftungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

— Grenze des räumlichen Geftungsbereiches 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, Schenk- 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)

FH:10,0m Firsthöhe höchster Punkt der Dachflächen als Maß zwischen dem nachstehend definierten Bezugspunkten:
 unterer Bezugspunkt ist das Urgelände in der Mitte des Baukörpers.
 oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachflächen

SH:0,5m Sockelhöhe ab Urgelände in Mitte des Baukörpers gemessen.

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

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 Treppentürme 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 (§§ (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 (11) 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 Speichers 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 Strüchern (§ 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 (12m - 20m Endhöhe; z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm in 1 m Höhe.

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

○ ○ ○ ○ Pflanzvorgabe; Ein- und mehrreihige Heckenpflanzung 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.

Strücher	Heister
Corylus avellana Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus monogyna Prunus spinosa Rosa canina Salix cinerea Viburnum opulus	Hasel, Haselnuß Kornelkirsche Roter Hartriegel Weißdorn Scheune Hundrose Grau-, Aschweide Wasserschneeball
Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Fraxinus alba Quercus robur Salix caprea Sorbus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Rotbuche Gem. Esche Faulbaum Stieleiche Salweide Vogelbeere

Pflanzenqualitäten Strücher: Mindestqualität: 60 bis 100 cm, 2x verpflanzt
 Pflanzenqualitäten Heister: Mindestqualität: 125 bis 150 cm, 2x verpflanzt

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

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

LR Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GFL 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 (11) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.
 Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Dachform und Dachneigung
 Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach und Kruppelwalmdach) 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 und -einschnitte
 Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
 Dachgauben und -Dacheinschnitte müssen zur seitlichen Außenwand (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. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerplaster 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 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33813 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

Flurstücksgrenze

Maßangaben in Metern

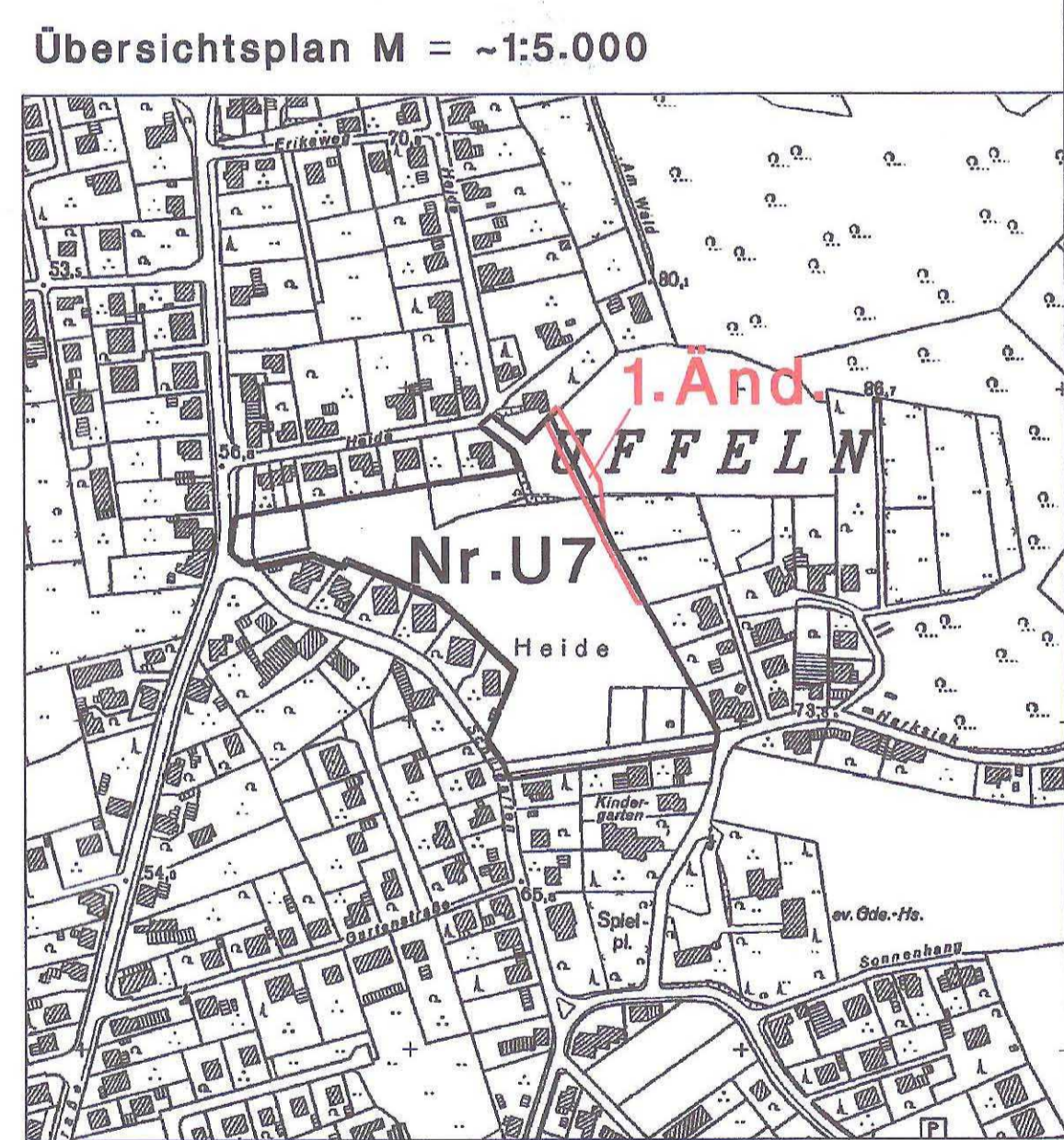
Flurstücknummer

geplante Flurstücksgrenze

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

festgelegter Standort für Kippfosten ("Pöller")

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes "Bad Oeynhausen - Bad Salzfüßen", Schutzzone IV und unterliegt den Schutzbestimmungen des § 3 der Ordnungsbehördlichen Verordnung der oberen Wasserbehörde vom 16.07.1974 (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB).
- Für die Gebiete, die zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, tritt der bisherige Plan Nr. U1 "Ortsmitte" mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig und wird empfohlen.



Stadt Vlotho
 Gemarkung Uffeln
 Flur 9
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. U7 "Schulgarten / Heide"

Planunterlagen: M=1/500
 Stand: Januar 2009

<p>Kartengrundlage: Die Planunterlagen sind nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden.</p> <p>Stand: 10.05.2005 Herford, den 30.09.2009</p> <p>Kreis Herford Die Landrätin Kataster und Vermessung im Auftrag (Lückingsmeier)</p>	<p>Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.</p> <p>Stand: 10.05.2005 Herford, den 30.09.2009</p> <p>Kreis Herford Die Landrätin Kataster und Vermessung im Auftrag (Lückingsmeier)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Raumplanung der Stadt Vlotho vom 24.11.08 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.01.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Vlotho, den 24.01.09 Die Bürgermeister (Stute)</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 02.02.09 bis 02.03.09 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.01.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Vlotho, den 24.03.09 Die Bürgermeister (Stute)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Vlotho am 02.04.09 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Vlotho, den 02.04.09 Die Bürgermeister (Stute)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.09.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Vlotho, den 24.09.09 Die Bürgermeister (Stute)</p>	<p>Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom Januar 2009 wird bescheinigt.</p> <p>Vlotho, den 24.09.09 Die Bürgermeister (Stute)</p>	<p>Dieser Plan ist entworfen worden von: A. Kohl Ingenieurbüro Kurzes Land 19 32549 Bad Oeynhausen</p> <p>Bad Oeynhausen, den</p>	<p>Größe des Plangebietes: Größe des Änderungsgebietes Zu diesem Plan gehört eine Begründung.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------