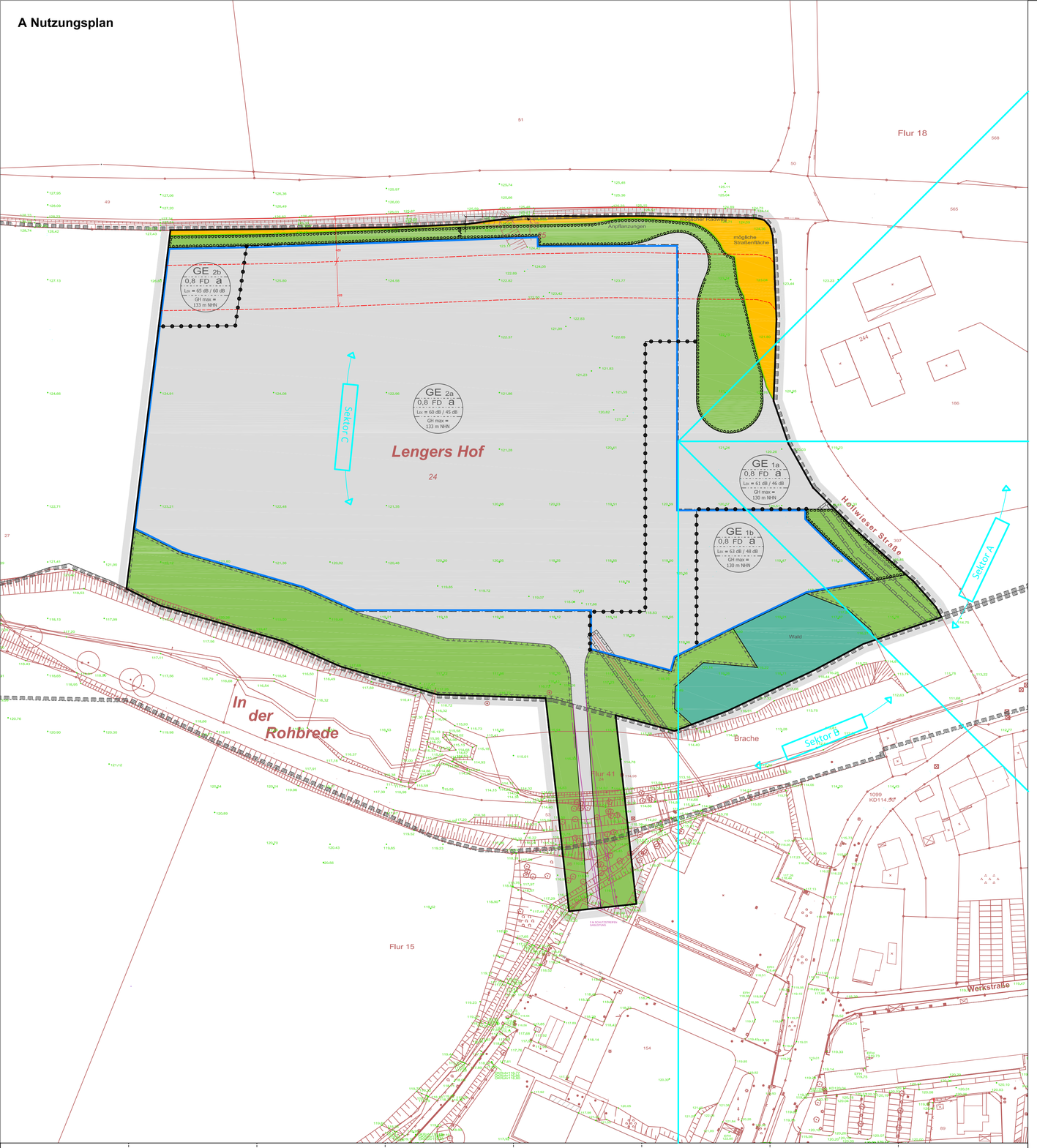
A Nutzungsplan



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 16.01.2020	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand: 16.01.2020	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung der Stadt Vlotho aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 02.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 08.01.2020 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Vlotho am 16.01.2020 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 25.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 07.10.2019 wird bescheinigt.	
Herford, den 21.01.2020	Herford, den 21.01.2020	Vlotho, den 22.01.2020	Vlotho, den 22.01.2020	Vlotho, den 22.01.2020	Vlotho, den 02.03.2020	Vlotho, den 02.03.2020
Kreis Herford Der Landrat Kataster und Vermessung Im Auftrag gez. Boxhammer	Kreis Herford Der Landrat Kataster und Vermessung Im Auftrag gez. Boxhammer	Wilken, Bürgermeister	Wilken, Bürgermeister	Wilken, Bürgermeister	Wilken, Bürgermeister	Wilken, Bürgermeister

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786;
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18.12.1990, BGBl I 1991, S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057;
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl I 2009, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019, BGBl I S. 706;
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018, BauO NRW) vom 21.07.2018, GV. NRW. 2018 S. 421, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019, GV. NRW S. 193;
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, GV. NW. 1994 S. 666, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019, GV. NRW. S. 202;
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz, LWG), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016, GV. NRW. S. 559;
Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995, GV. NW. 1995 S. 1028, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 26.03.2019, GV. NRW. S. 193.

C Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

GE

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

Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

1.1 Das Gewerbegebiet GE wird nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete GE1 und GE2 gegliedert, bestehend jeweils aus den beiden Teilflächen GE1a und GE1b, bzw. GE2a und GE2b.
Lagerplätze sind nur innerhalb des Teilgebiets GE2 zulässig.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Nutzungsarten i.S.d. § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Ausnahmen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausschließlich innerhalb der Teilfläche GE2a ausnahmsweise zugelassen werden und sind im Übrigen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.4.1 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden bestimmten Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung,
- Bordelle.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4.2 In dem Gewerbegebiet GE können die folgenden Nutzungen bzw. Arten von Nutzungen innerhalb der Teilfläche GE2 ausnahmsweise zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 10 % der Hauptbetriebsfläche, höchstens jedoch 400 m², wenn das Warenangebot überwiegend auf dem betreffenden Betriebsgrundstück erzeugt und/oder veredelt wird oder der Warenverkauf im Zusammenhang mit auf dem Betriebsgrundstück ansässigen Handwerksbetrieben erfolgt.
- Showrooms für die Warenpräsentation, die ganz oder vorwiegend auf gewerbliche Abnehmer ausgerichtet sind.
Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5 Emissionskontingentierung
Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} für dessen gemäß Ziff. 1.1 festgesetzte Teilgebiete bzw. Teilflächen gegliedert.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung" des DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionskontingent L_{EK} in dB tags	nachts
GE1a	61	46
GE1b	63	48
GE2a	60	45
GE2b	65	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C werden die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ erhöht:

	tags	nachts
A	5	4
B	3	2
C	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k die Variable $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Hinweise: bei der Neuerrichtung und Änderung von Vorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.Die DIN 45691 liegt im Rathaus der Stadt Vlotho, Lange Straße 60, Stabsstelle für Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen, zur Einsichtnahme bereit und kann über das Deutsche Institut für Normung e.V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ: 0,8

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
Grundflächenzahl, z.B. 0,8
Der Nachweis der festgesetzten GRZ erfolgt grundstücksbezogen.

GHmax =
133,0 m NHN

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)
Zulässige Gebäudehöhe in m über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstmaß, z.B. 133 m NHN
Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am höchsten Punkt der Attika bzw. am höchsten Punkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Die als zulässig festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Photovoltaikelemente bis zu einem Maß von 3,0 m überschritten werden. Sie darf des Weiteren ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einem Maß von 2,0 m überschritten werden, wobei von der nächstgelegenen Gebäudehöhe ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten ist.

Hinweis: Höhenpunkte zur Angabe der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb des Gewerbegebiets GE sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

3.1 Bauweise
Für das Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Seitliche Grenzabstände sind gemäß § 6 BauO NRW zu bemessen.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch freitragende Dachflächen, die dem Wetterschutz von Außenanlagen (Ladezonen, Transportwege) dienen, überschritten werden.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b)

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche sind zur Stärkung des Forellenbachsieks 5- bis 6-reihige, gestuft aufgebaute Gehölzstreifen (gemischte Wildhecken) aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzungen (vgl. Vorschlagsliste) sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 1,50 m. Nicht bepflanzte Flächen sind flächig mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

8 Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

9 Flächen sowie Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Herforder Straße und der Hollweiser Straße sind 3-reihige gestuft aufgebaute Gehölzstreifen (gemischte Wildhecken) aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzungen (Arten siehe Vorschlagsliste) sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander anzupflanzen.

10 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung

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

FD

1 Dachform (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Als Dachform ist innerhalb des gesamten Gewerbegebiets GE ausschließlich das Flachdach zulässig

2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Werbeanlagen an Fassaden dürfen über die Traufabschlüsse bzw. die Attika nicht hinausragen. Sie dürfen eine Höhe von 3 m und eine Breite von 10 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m über Gelände zulässig. Anlagen mit welt sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen (89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen von gewerblichen Betriebsflächen sind an den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (Textliche Festsetzung Nr. 9) bzw. für landschaftspflegerische Maßnahmen (Textliche Festsetzung Nr. 7) betriebsseitig vorzunehmen.

E Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet

F Nachrichtliche / informatorische Darstellungen ohne Festsetzungscharakter, Hinweise

Topographische Elemente

•125.80

Geländehöhen

≥20

Verbot für Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW
(20 m Entfernung vom Fahrbahnrand)

≥20

Beschränkung der Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW
(40 m Entfernung vom Fahrbahnrand)

5 m Schutzstreifen Gasleitung

1. Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume und Heister		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatus	Bergahorn	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Hasel
Quercus petraea	Traubeneiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus padus	Traubenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Schneeball

2. Hinweise zum Artenschutz

Störungen durch Licht sind grundsätzlich zu vermeiden, indem Beleuchtungen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt, Lichtstreuungen über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus vermieden sowie Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten minimiert werden (z.B. durch Abdimmen). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Zudem ist ein Ausleuchten der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen auszuschließen. In den angrenzenden Bereichen sind für unvermeidbare Beleuchtungen (Fassaden, Außenanlagen, Umfahrten, Stellplätze etc.) ausschließlich Leuchtmittel mit geringer Anziehung auf Insekten bzw. einem geringen UV-Lichtanteil zu verwenden (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Farbtemperaturen ≤ 2,700). Gleiche Verwendung wird auch für übrige Teilbereiche empfohlen.

3. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen oder Fossilien) entdeckt werden, ist dies gemäß §§ 15 u. 16 DSchG NRW unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Ostwestfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

4. Hinweise zum Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. erzielt, sind diese gem. Landesbodenschutzgesetz NRW umgehend bei der Stadt anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

5. Hinweise zur Vorsorge bei Kampfmittelverdacht

Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. ä. festgestellt, die ggf. auf Kampfmittelbelastungen zurückzuführen sind, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei, das Ordnungsamt und der staatliche Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

6. Hinweise zum Wald

Im Fall eines erheblichen Schadenereignisses im Wald, bspw. Windwurf oder Schneebruch, ist die Sicherheit der zukünftigen Gebäude im Teilgebiet GE 1b ggf. nicht gewährleistet. Es sind bauseitig entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
Um den Bestand des Eichenaltholzes langfristig zu sichern, ist zudem zu beachten, dass im Rahmen der Bautätigkeit für die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich der Traufe und Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird.

7. Regelung für den Zeitpunkt des Inkrafttretens

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. "V 19, 'Holtkamp neu" 1, Änderung wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. "V19, 'Holtkamp neu" in seiner Ursprungsfassung überlagert.

STADT VLOTHO
Bebauungsplan Nr. V19 "Holtkamp neu"
1. Änderung

Stand: 10.01.2020

Stadtverwaltung Vlotho
Lange Straße 60
32602 Vlotho

Maßstab:
1:1.000

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH

Wasserstraße 1

40213 Düsseldorf