



Art der baulichen Nutzung	
WR	Remes Wohngebiet (s. TextFs. Pkt. 13)
WA	Allgemeines Wohngebiet (s. TextFs. Pkt. 11)
WA(1)	Allgemeines Wohngebiet (s. TextFs. Pkt. 12)

Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl /s. TextFs. Pkt. 2.1)
0,8	Gestchoflächenzahl
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend

es gilt der jeweilige Planeintrag entsprechend Nummerierung 1-4

Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. TextFs. Pkt. 4.1)
- überbaubare Grundstücksfläche
- Abweichung von Festsetzungen (s. TextFs. Pkt. 12)
- Firstniedrigung für Hauptbaukörper
- Flächen für Stellplätze und teilweise offene überdachte Stellplätze (s. TextFs. Pkt. 3.2)
- Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe (s. TextFs. Pkt. 6.9, 6.10)

Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- öffentl. Wegeseitengraben
- Straßenbegrenzung private Straßen

Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation

Grünflächen

- V öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün (Begleitgrün Wege/Straßen)
- RRH öffentliche Grünfläche: Fläche für Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltung (s. TextFs. Pkt. 5.6)
- OG öffentliche Grünfläche
- PG private Grünfläche
- naturbelassene Spielfläche

Flächen für die Landwirtschaft

-

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzstreifen (s. TextFs. Pkt. 5.4)
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung)
- Erhaltung vorhandener Bäume (nicht eingemessen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vlotho

Sonstige Darstellungen

- Maßzahl in Meter
- Vorschlag für Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- unverbindliche Baukörperdarstellung
- vorhandene Bebauung
- vorhandenes Wirtschafts-/ Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgränze
- vorhandene Botschung
- Höhenangabe über Normal-Null
- Vorschlag für oberflächige Regenwasserführung und Regenrückhaltmaßnahmen (Ausführung und Bindung entsprechend Entwässerungsplanung)

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (s. 4. BauVVO)
In den als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen sind nur Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 zulässig. Die in § 4 (3) BauVVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (s. 4. BauVVO)
In den als WA(1) ausgewiesenen Flächen entlang der Detmolder Straße sind Nutzungen gem. § 4 (2) zulässig. Die in § 4 (3) 1., 2. und 3. vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.
Die als WA(1) mit ausgewiesenen Grundstücksflächen (vorhandene Bebauung/Nutzung, Hotel-Gaststätte, Verbrauchermarkt und Darmklinik, Flurstücke 270, 272, 324) sind von den Festsetzungen 2-7 ausgenommen.
- 1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in den WR-Gebieten (s. 3. BauVVO)
In den als WR-Gebiet ausgewiesenen Flächen sind nur Nutzungen gem. § 3 (2) zulässig. Die in § 3 (3) BauVVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauVVO
- 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO zulässig. Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO (vgl. Pkt. 4.1) um maximal 20 % überschritten werden.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a, u. 23 (5) BauVVO

- 3.1 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carports und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o.ä.).
- 3.2 Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den extra für PKW-Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind offene und teilweise geschlossene, überdachte PKW-Stellplätze zulässig (Carports). Mit den Carports sind Abstellräume im Sinne der Landesbauordnung NRW zulässig.
Ausnahme: Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, die Flucht der hinteren Baugrenze nicht überschritten wird (bei Eckgrundstücken ist jeweils von der erschliefenden Straßenseite auszugehen) und baurechtliche Belange beachtet sind.

- 3.3 Wintergärten / Gewächshäuser
Wintergärten dürfen mit ihrer Grundfläche die Baugrenze um max. 2 m überschreiten.
4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carports und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o.ä.).
- 4.2 Extensive Dachbegrünung
Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen für Carports und Hauptgebäude zulässig (Vergleiche Punkt 6.4 und 6.5).

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 5.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Baugrundstück. Bei der Anpflanzung der Bäume ist die Verschattung der Nachbarbebauung durch geeignete Standortwahl zu vermeiden (Solararchitektur). Zu verwendende Baumarten siehe Baugrundstück.
Zu verwendende Baumarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen oder Koniferen ist nicht zulässig.
Je 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher können beliebig, unter Wahrung nachbarlicher Interessen, auf dem Baugrundstück verteilt werden. Zu verwendende Straucharten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.

- 5.2 Einzelgehölze auf Stellplätzen
Auf den privaten Stellplatzflächen ist für je drei Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Mindeststammumfang 14 - 16 cm. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Die angepflanzten Bäume sind auf die Anzahl der nach Pkt. 5.1 notwendigen Bäume anzurechnen. Zu verwendende Baumarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
- 5.3 Fassadenbegrünung
An den Hauptgebäuden, Garagen und Carports ist bei mehr als 3,50 m laufender fenster-, tür- oder torloser Erdgeschossfassade eine Rank-/Kletterpflanze anzupflanzen. Der genaue Pflanzstandort am Gebäude ist freigestellt. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.

- 5.4 Pflanzstreifen PG und OG
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 m x 1,25 m in Reihe versetzt. Die einzelnen Pflanzenarten sind gruppenspezifisch zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
- 5.5 Öffentliche Grünfläche
Die mit RRH gekennzeichnete Fläche ist für die Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken/-mulde) naturnah anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist zu unterteilen im Rückhaltebereich und Flächen mit Dauerstrauch-Anpflanzung entsprechend der Pflanzenliste der Anlage zur B-Plan-Begründung.

6. Baugesalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 6.1 Vorgartengestaltung
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der verkehrsberuhigten Bereiche und der privaten Grundstücksbegrenzungen sind die zwischen Straßen-/Grundstücksbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (s. Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Eckgrundstücken ist jeweils von der erschliefenden Straßenseite auszugehen.
Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
Im Vorgartenbereich sind in den WA- und WR-Gebieten notwendige Zufahrten bis 4,0 m Breite sowie nicht überdachte Stellplätze zulässig (in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung). Insgesamt darf nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche befestigt werden.

- 6.2 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte Laubholzhecken und / oder begrünzte Drahtflecht-/Holzzaune zulässig. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. In den WA- und WR-Gebieten sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen und Grundstücksbegrenzungen sowie im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m, im übrigen Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Im Bereich der privaten Erschließung (Wohnhöfe) sind entlang der Südseite zur privaten Verkehrsfläche Grundstückseinfriedigungen wie vor beschrieben, jedoch bis 2 m Höhe zulässig. (Sichtschutz der nutzbaren Gartenfläche vor der Bebauung).

- 6.3 Standplätze für Müllbehälter
Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen anzuordnen, hinter einer Holzkonstruktion abzudecken oder einzugraben.

- 6.4 Dachform/Dachneigung
Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° bei ein- und zweigeschossiger Bebauung. Die zulässigen Pultdächer mit durchlaufenden und gegenläufigen Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig, dabei sind kürzere Dachseiten auch bis 30° zulässig.
Bei Durchführung einer flächendeckenden Dachbegrünung sind auch geringere Dachneigungen für die Hauptgebäude im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.
Für Garagen und Carports sind Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung zulässig.
Dächer von Doppelhäusern und im Zusammenhang errichtete Gebäudeteile (z.B. Garagen) sind hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

- 6.5 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung ist bei Doppel- und Reihenhäusern nur ein Dachdeckungsmaterial in Form und Farbe zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig (vgl. Pkt. 6.4). Flachdächer für Garagen und Nebengebäude sind zwingend einzugraben.

- 6.6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Doppel- und Reihenhäusern je Haus bis max. 1/2 der Traufhöhe (gemessen einschl. Dachüberstand), bei den sonstigen Häusern bis 1/3 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche als Gesamthöhe zulässig. Die maximale Einzelebene der Dachaufbauten darf 2,00 m nicht überschreiten.
In der Horizontalen sind bei Doppelhäusern Mindestabstände von 1,25 m zum Dach der jeweils benachbarten Haushalte, bei den sonstigen Häusern grundsätzlich mind. 1,50 m zum Ortsgang (seitlicher Dachrand an der Gebäuseite) einzuhalten.
In der Vertikalen sind Mindestabstände von 1,00 m zum First und von 1,00 m zum unteren Dachabschluss an der Traufseite einzuhalten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten muß mind. 1,00 m betragen.

- 6.7 Fassadengestaltung
Bei Doppelhäusern ist jeweils nur ein Fassadenmaterial in Form und Farbe zulässig. Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind in Form, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Teilflächen der Fassaden können mit Material und Farbe zur Hauptfassade abgesetzt werden.

- 6.8 Sockelhöhe
Gebäudesockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Als Höhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschosßfußboden und der natürlichen Geländeoberfläche bzw. vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen, bei geneigter Geländeoberfläche das Mittel aus den Mäßen aller vier Gebäudeseiten.

- 6.9 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach max. 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach max. 6,20 m betragen.
Bei den zulässigen Pultdächern ist bei zweigeschossigen Gebäuden eine max. 6,00 m Traufhöhe zulässig. Bei Pultdächern sind unterschiedlich hohe Traufhöhen zulässig.

- 6.10 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach max. 10,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach max. 12,00 m betragen.
Bei den zulässigen Pultdächern ist bei zweigeschossigen Gebäuden eine max. 9,00 m Pultfirsthöhe zulässig.

7. Festsetzung der späteren Oberflächenentwässerung gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 7.1 Oberflächenentwässerung
Das Regenwasserabfuhrsystem besteht aus Kanälen, offenen Abfuhrquerschnitten, Rinnen und Retentionsleichen zur Rückhaltung der Wassermengen bezogen auf den natürlichen Landabfluß.

8. Quellschutzgebiet
Die Quellschutzverordnung ist zu beachten.

Hinweise

- im Ortszentrum Exter befinden sich landwirtschaftliche Betriebe in Entfernungen von ca. 20 m bzw. 150 m von der nördlichen Plangebietsgrenze
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier i.A. Lippisches Landesmuseum, Aneide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsfunde drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Zeitraum der Grundstücksbepflanzungen
Die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Anzeige der Baufertigstellung der Hauptgebäude vorzunehmen.

M. 1 : 1000

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Kreis Herford
Stadt Vlotho
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E10

"Solarsiedlung Exter"

Öffentliche Auslegung