

Stadt Vlotho

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 17 "Gewerbegebiet Wehrendorf II"

Gebietsabgrenzung: Im Nordwesten: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 382 und 361, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 167, 168, 389, 390, 398, 394, 399 und 400. Im Südwesten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 400, 394, 393, und 387. Im Osten: vom südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 387 an der Wehrendorfer Straße K 12 im rechten Winkel nach Nordosten, auf die nördliche Grenze des Flurstückes 382, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 387, 391 und 388, durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 382.

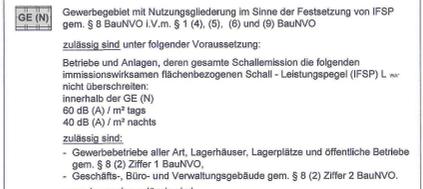
Gemarkung: Valdorf
Flur: 14
Flurstücke: 167, 168, 361, 382, 387, 391, 388, 389, 390, 394, 392, 393, 394, 396, 399, 400
Plangebietesgröße: 7,67 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes: A. Nutzungsplan B. Rechtsgrundlagen C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen D. Gestalterische Festsetzungen E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Beifolgt 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) - 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichengesetz) (PlanZG) 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 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2008 (GV NRW S. 514);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV NRW S. 929), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB
C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO
C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO
C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauNVO
C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
C.7 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
C.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Ziffer 17 BauGB
C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
C.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB



- 5. - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
6. - Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe
7. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
8. - Vergnügungstätten
9. - Industriegebiet mit Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP
10. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
11. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
12. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Hinweis zum Vollzug der IFSP im GE (N) und GI (N): Der Vollzug der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Baurechtl durchgeführt 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\_k) erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Für die Fälle, in denen die Emissionen ausselektierter Betriebe erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken werden, wird eine Kappungsgrenze mit 15 dB(A) unter dem kritischen Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm festgesetzt. Der betreffende Betrieb ist stets zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierenden Geräusche 15 dB(A) unter dem kritischen Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschritten wird.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse
Für das Maß der baulichen Nutzung sind die GFZ, GRZ, OK und die Geschosszahl nach § 16 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. In den GE (N) und GI (N) ist eine max. GRZ von 0,7 und eine max. GFZ von 1,0 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO kann von der zulässigen GRZ eine Ausnahme bis max. 0,8 nur unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:
- für jede 5 m², die über die GRZ von 0,7 hinausgehen, ist zusätzlich eine 1 m² große begrünzte Dachfläche zu erstellen,
- falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen zusätzlich je m² des verbleibenden ausgleichenden Anteils 2 m² Fassadenbegrünung erstellt werden oder
- für jede 10 m², die über die GRZ von 0,7 hinausgehen, ist zusätzlich die Erhöhung der Pflanzqualität um 1 Stufe (1 großkröniger Laubbaum mit 20 - 25 cm StU anstelle von 18 - 20 cm StU) zu pflanzen.

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

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauNVO
Garagen und Carports sind im Plangebiet gem. § 12 (1) und § 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind Fahrradstellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze gem. § 12 (1) BauNVO sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn hinsichtlich der Stellung und Gestaltung keine Bedenken bestehen.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

C.7 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
Versorgungsflächen
Zweckbestimmung: Löschwasser
Zweckbestimmung: Oberflächenwasserrückhalteumde

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

C.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Ziffer 17 BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB dürfen max. bis 1,00 m Höhe mit dem im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Mutterboden überwallt werden.

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Anpflanzung von Bäumen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan V 17 "Gewerbegebiet Wehrendorf II" ist Bestandteil der Bebauungsplanung. Die Ausstattung der nach § 9 (1) Ziffer 25a und b BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Flächen richtet sich nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan. Die Maßnahmen nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB sind unmittelbar nach der Erschließung in der darauffolgenden Frühjahr- bzw. Herbstpflanzzeit durchzuführen. Die Maßnahmen nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sind parallel mit dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen auf den Grundstücken in den oben genannten Pflanzzeiten durchzuführen. Die im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten und nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan darauf auszuführenden Maßnahmen sind den privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet gem. § 8a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Die Kosten für den Flächenankauf und die Durchführung der Ersatzmaßnahmen werden von den Grundstücksbesitzern gem. § 8a BNatSchG getragen und durchgeführt.

Gemäß § 1a (3) BauGB erfolgt die Darstellung eines Teiles der Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen der Umgrünung des Bebauungsplanes entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplanes an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes. Die Kosten für den möglichen Flächenankauf und für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen werden von den Grundstücksbesitzern getragen und anteilig gem. § 8a BNatSchG umgelegt.
Stellplatzbepflanzung
Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer, großkröniger Laubbau zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stamm, 30 m Wurzeltiefe, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzwahl hat entsprechend aus folgender Liste zu erfolgen, oder es sind gleichwertige Bäume zu verwenden:
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Sileiche (Quercus robur)

C.12 Regenwasserversickerung von Gebäude-(Dachflächen), Grundstücks- und Verkehrsflächen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG Beseitigung von Niederschlagswasser
Dachflächen
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in eine auf dem Grundstück liegende oder den Gebäuden zugediente Zisterne geleitet und zu betrieblichen bzw. privaten Zwecken genutzt werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens mit einem von der Topographie und der Bodenbeschaffenheit möglichen Versickerungssystem (u. a. Muldenversickerung) zu verbinden. Das nicht zu versickernde bzw. betrieblich oder privat nicht nutzbare überschüssige Regenwasser ist über eine verzögerte Versickerung (teichartige Mulde als temporäres Oberflächenwasser mit Überlaufabfluss, Oberflächenwasserrückhalteumde = OR) in das Stiek (F4) einzuleiten, sofern eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.

Öffentliche Verkehrsflächen
Das Oberflächenwasser, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt (Erschließungsstraße mit Verkehrsfläche), ist in straßenbegleitende Versickerungsmulden einzuleiten und zu versickern.
Private versiegelte Verkehrsflächen
Stellplätze und private Verkehrsflächen sind aus wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Dies gilt nicht für Privatfahrzeugen und private Verkehrsflächen, die von Lkw genutzt werden. Das nicht unmittelbar zu versickernde Oberflächenwasser ist über ein von der Topographie und der Bodenbeschaffenheit mögliches Versickerungssystem (u. a. Muldenversickerung) zu versickern und über eine verzögerte Versickerung (teichartige Mulde als temporäres Oberflächenwasser). Oberflächenwasserrückhalteumde = OR) mit Überlauf in das Stiek (F4) einzuleiten, sofern eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.

Bei der Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser" in der jeweiligen gültigen Fassung zugrunde zu legen.
D. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)
Werbung
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen an den Gebäudefassaden zulässig. An Nebengebäuden und Nebenanlagen ist das Anbringen von Werbeanlagen nicht zulässig. Die maximale durchschnittliche schriftliche Werbeanlagen darf 1,00 m nicht überschreiten. Auf den Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnen und Flaggen, die über die Fassaden hinausragen.
Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum zulässig, wobei die Größe der Einzelhinweise 1,00 m² nicht überschreiten darf.

E. Kennzeichnungen gem. § 9 (6) BauGB
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes gem. § 9 (6) BauGB
Landschutzschutzgebiet
Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
26
Flurstücksnummer
Sichtdreiecke
Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Anpflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

F. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Bodendenkmäler
Bei Bodenentgriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).

- 1. Verlegung des in der Mitte des Plangebietes von Westen nach Osten verlaufenden Grünstreifens nach Norden
2. Verlegung des Standortes für die Regenwasserrückhaltung im Osten der Gewerbeflächen in den o.g. verlegten Grünstreifen
3. Gliederung des Plangebietes durch die Festsetzung von Industriegebiet mit IFSP im Norden und Gewerbegebiet mit IFSP im Süden
4. Festsetzung der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise (Zulässigkeit von Baukörperlängen von über 50 m) statt der Zulässigkeit einer offenen Bauweise
5. Festsetzung der Zulässigkeit von freistehenden Gebäuden für Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Festsetzung einer Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandeln in dem Plangebiet
7. Festsetzung des ausparzellierten Weges aus dem Wendehammer heraus in Richtung Salzfurter Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
8. Festsetzung der zusätzlichen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichengesetzverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlagen im bürgerlichen Beleg: (begl.-Bebauung) (begl. Flurstücksanweisung)
Herford, den 22.11.2009
Kris Herford - Katasteramt
Lfd.-Kreismessungsreferent
Kris Herford - Katasteramt
Lfd.-Kreismessungsreferent
Diese Bebauungsplanung ist gem. § 2 (1) und (4) BauGB durch Beschlusses des Rates der Stadt Vlotho vom 22.05.2009 genehmigt worden. Der Beschluss wurde am 18.12.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Diese Bebauungsplanung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.05.2009 bis zum 22.05.2009 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.05.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Vlotho, den 08.10.2009
Bürgermeister
Vlotho, den 31.10.2009
Bürgermeister
Diese Bebauungsplanung 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. 686) vom Rat der Stadt Vlotho vom 08.10.2009 mit Zustimmung des Rates beschlossen worden.
Vlotho, den 18.12.2009
Bürgermeister
Vlotho, den 22.12.2009
Bürgermeister
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 18.12.2009 wird bescheinigt.
Vlotho, den 22.12.2009
Bürgermeister

Verfahrensanstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Beteiligung der Innenverwaltungen)
Übersichtsplan M 1 : 10.000
F:\Cad\Projekte\Vlotho\Wehrendorf-II-Plan.dwg 18.05.2009 16
0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000 18.05.2009 Norden

Stadt Vlotho
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 17 "Gewerbegebiet Wehrendorf II"

Verfahrensanstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Beteiligung der Innenverwaltungen)
Übersichtsplan M 1 : 10.000
F:\Cad\Projekte\Vlotho\Wehrendorf-II-Plan.dwg 18.05.2009 16
0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000 18.05.2009 Norden
Drees Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 22008502
fax 05205 22679
info@dhp-senestad.de
www.dhp-senestad.de