



Festsetzungen

Festsetzungen gemäß BauGB bzw. BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Reines Wohngebiet - WR" festgesetzt.

Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Ausnahme: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Table with columns: GRZ, GFZ, Traufhöhe, Geschossigkeit, Bauweise, Dachneigung, Wohneinheiten. It lists parameters for different zoning types (WR 1-4).

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges, hangseitig. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes. Die Traufhöhe (TH) gibt die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante aufgehendes Mauerwerk und der Oberkante Sparren sowie der Oberkante der Bezugshöhe über NN an. gemäß § 9 (3) BauGB bzw. § 18 BauNVO

Örtliche Bauvorschriften

über die Gestaltung des Reinen Wohngebietes (WR) gemäß BauO NW

Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Fassadenmaterial gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW

- Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot", "weiß" und "sandsteinfarben";
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Unzulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine;
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen;
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (imitate aus Bitumen und Kunststoffen);
Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Dachgestaltung gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW

Zulässig sind:

- WR 1,2,3: Satteldach, Walmdach. Zusätzlich sind Flachdächer in einem untergeordneten Anteil von bis zu 30% der Grundfläche der Gebäude zulässig.
WR 4: Satteldach, Walmdach und Puttdach. Zusätzlich sind Flachdächer in einem untergeordneten Anteil von bis zu 30% der Grundfläche der Gebäude zulässig.
- Neigung der Dachflächen von 20° - 45°; in WR 4 von 15° - 45°; begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Im Bereich WA 4 sind untergeordnet auch konventionelle Flachdächer zulässig.
- Dachneigungen der Garagen, Carports u. Nebengebäude mit Flachdach (auch begrünt) und geneigte Dächer von 0° bis 45°
- Flächen für erneuerbare Energien.
- Dacheindeckungen mit Tonpflaster oder Betondachsteinen in den Farbvarianten "rot", "braun", "anthrazit" und "schwarz". Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°

Werbeanlagen gemäß § 86 (1) 1. BauO NW

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Höhe der Werbeanlagen am Gebäude max. bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch 1,0 m über dem Fußboden im 1.OG. Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NW

- Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien
- Auch Abstellschuppen (-räume) sind als Nebenanlagen zulässig.
- Die vorstehenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahnen) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben. z.B. Rasengittersteine, Schottergras, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis / Nachweis. Die wasserundurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s x h versickern können. Dies wird unter anderem nur erreicht, wenn der Fuganteil mindestens 8% beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden.

Private Freiflächen gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NW

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleichheit durch Aufschüttung und Abgrabung auf allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländehöheunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können. Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück sind je angefangene 250 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbäum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Laubbäume (2 x v 150/200)
Traubeneiche (Prunus padus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Elbe (Taxus baccata)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Obstbäume

Table listing various fruit trees and their characteristics, such as Apfelsorten (Bismarck, Dillmeyer, etc.), Birnen (Doppelte, etc.), Süßkirschen (Große Schwarze, etc.), and Pflaumen/Zwetschgen (Große Grüne, etc.).

Straucharten (2 x v 60/100)

Table listing various shrubs and their characteristics, such as Hartriegel, Gem. Heckenkirsche, Purpurweide, etc.

Einfriedigungen gemäß § 86 (1) Nr. 5 BauO NW

Grundstückseinfriedigungen mit einer geringeren Maschenbreite als 10 cm sind nicht zugelassen, um das Wandern von Kleintieren zu ermöglichen. Auf den Grundstücksflächen entlang der Grenzen zu den privaten Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Zäunen in ortsüblicher Gestaltung und lebenden Hecken vorzusehen. Entlang der Nachbargrenzen sind Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken vorzusehen. Die Höhe der Einfriedigungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gemäß fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen.

Hinweise:

- 1. Auch bei wasserundurchlässig konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher wird im Hinblick auf den Regenergiegehalt ein oberflächiger Abfluss von der privaten Verkehrsfläche und eine Zuführung des Wassers in die örtlichen Retentionsflächen vorgesehen. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.
2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Vlotho oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Sollten bei den Ausschachtungen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. (Tel.: 05231/71-0)



KREIS HERFORD
STADT VLOTHO



2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. U1
"UFFELN-MITTE"

PROJEKT NR.: 418
DATUM: 02.06.2014
GEMARKUNG: Uffeln
FLUR: 9
FLURSTÜCKE: 182 (teilw.), 183 (teilw.), 1356 (teilw.), 1452, 1587 (teilw.), 1607 (teilw.), 1757, 1758 (teilw.)

Entscheidungsträger:
BRAND & CO.
Grundstücksentwicklungs-gesellschaft
Brand & Co. GmbH & Co. KG
Morsbachallee 8 - 10
32545 Bad Oeynhausen
Tel.: 05731 / 177553
Fax: 05731 / 177559

Planung:
K4 PLANUNGS-GESELLSCHAFT MBH
DIPL.-ING. ELMAR KUHLMANN
STADTPLANER/AKW
PANORAMA STRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722 / 3068
FAX.: 05722 / 27860

Planzeichen
gem. § 2 PlanzV 90

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO
Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB (private Grundstückszufahrten)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB (Überleitungsrecht Kanal)

Erläuterungen

- 0,3 GRZ - Grundflächenzahl
0,3 GFZ - Geschossflächenzahl
I Max. Anzahl zulässiger Geschosse
E Einzelhaus
D Doppelhaus
MFH Mehrfamilienhaus
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Puttdach
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
7 Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: 23.09.2014

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift.

Herford, den 23.09.2014
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- und Vermessung
im Auftrag
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Vlotho vom 26.03.2014 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 18.09.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Vlotho, den 26.03.14
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von 10.06.14 bis 11.07.14 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.5.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Vlotho, den 11.07.14
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Vlotho am 18.09.14 als Satzung beschlossen worden.

Vlotho, den 18.09.14
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 30.10.14 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Vlotho, den 30.10.14
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 18.09.14 wird bescheinigt.

Vlotho, den 18.09.14
Bürgermeister

Ausfertigung

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 7178 m²
Kartengrundlage: Digitale Katasterkarte
Maßstab 1 : 500