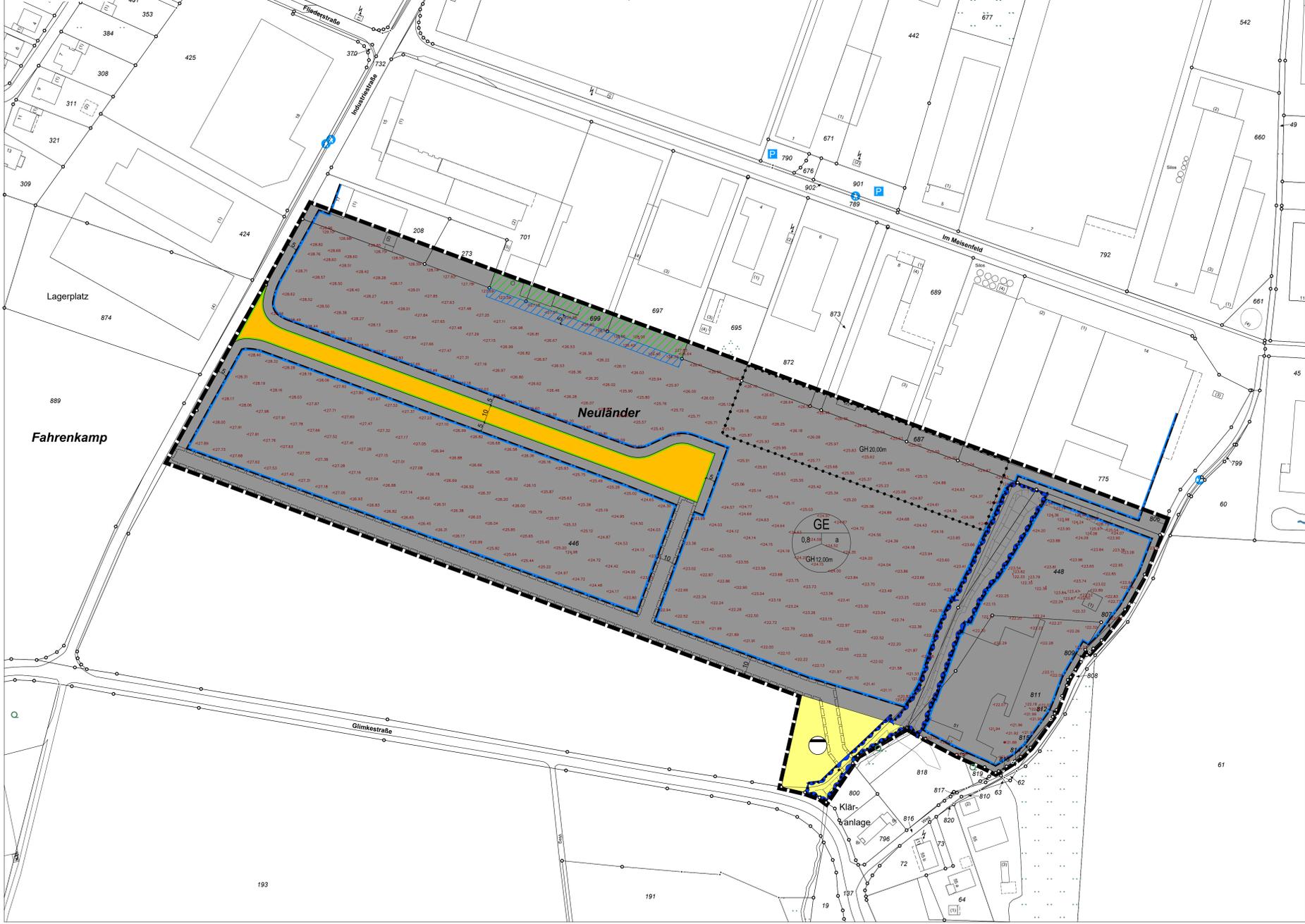


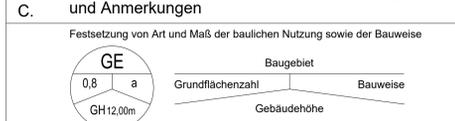
A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen



C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO
Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorrangig:
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit einem Emissionsverhalten entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I-V des Abstandslarisses NRW vom 06.08.2007 (RdErl. MUVL NRW V-3-8804.25.1).

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

0,8 Maß der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,00 m.
Als unterer Bezugspunkt hierfür gilt die niedrigste im Nutzungsplan eingetragene NNH-Höhe, die vom Grundriss der geplanten baulichen Anlage erfasst wird.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die Festsetzung maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sowie überdeckte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für die Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für die Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

C.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Abwasser
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Abwasser
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffern 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Ziffer 16a BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche verläuft ein namenloses Gewässer (Nebenarm der Glimke). Die Fläche umfasst die Böschung sowie einen gem. § 31 (4) LWG von der Böschungsoberkante freizuhaltenen Gewässerstreifen.

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Der innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Im Bereich der Krontraufeln von Bäumen sind Eingriffe untersagt, die die Vitalität der Bäume beeinträchtigen können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere vor Baubeginn
Die vier zu fallenden Einzelbäume im Bereich der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie sämtliche zu fallende Gehölze im nördlichen Plangebiet (ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m) vor der Rodung auf einen möglichen Besatz auf Fledermaus zu überprüfen. Nur wenn zweifelsfrei festgestellt, dass die potenziellen Quartiere nicht besetzt sind, werden sie bis zur Fällung verschlossen.

Fledermaus- und insektenverträgliche Beleuchtung
Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. durch automatische Abschaltvorrichtungen oder Abdimmen). Es sind geschlossene Lampengehäuse mit nach unten ausgerichtetem Lichtkegel (Abblende) zu verwenden. Die Leuchtpunkte sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

CEF-Maßnahme zum Schutz der Feldlerche
Im räumlich funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Vorkommen ist für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche ein Ersatz nachzuweisen. Als geeignete Maßnahme ist die Aufwertung einer mind. 1 ha großen Ackerfläche im Umkreis von 2 km mit ausreichend Abstand zu Vertikalstrukturen wie geschlossenen Gehölzkulissen, Verkehrswegen oder Gebäuden vorgesehen. Die Maßnahme muss vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Bautätigkeiten im Geltungsbereich funktionstüchtig sein.

C.11 Örtliche Bauvorschriften - äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Pult- und Shed-dächer) mit einer Dachneigung von 5°-30°.
Einfriedigungen
Um wildlebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, muss eine Durchlässigkeit der Einfriedigungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
446 Flurstücksnummer
Maßzahl in Metern
Geländehöhe in Metern über NNH (Normalhöhenull)
Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung des Gewerbegebietes und der verbodenen landwirtschaftlichen Flächen wird auf die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes NRW verwiesen. Die §§ 36 (Standort von Einfriedungen) und 41-43 (Abstände von Anpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) sind zu beachten.

Externe Kompensation
Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 110,191 ökologischen Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1a (3) BauGB gemäß der nachstehenden Auflistung ausgeglichen:

Table with 5 columns: Maßnahmenbezeichnung, Lage, Ökol. Werteinheiten („Öko-Punkte“), Aktuelles Guthaben, Zuordnung zum B-Plan Nr. E 12, Restguthaben

Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 09.04.2018
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung der Stadt Vlotho hat am 28.02.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 06.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 statt.

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan 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. 668) vom Rat der Stadt Vlotho am 13.04.2021 als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Vlotho
Bebauungsplan Nr. E 12 "Neuländer II"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
Maßstab im Original 1 : 1.000
0 20 40 60 80m
Norden