



Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 08.12.2020
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den 16.02.2022

Kreis Herford
Kataster und Vermessung
Im Auftrag

gez. Boxhammer

Öffentliche Auslegung

Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.11.2021 bis 03.12.2021 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 23.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Vlotho, den 24.02.2022

gez. Wilken

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Vlotho hat am 27.01.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern.

Der Beschluss wurde am 17.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Vlotho, den 24.02.2022

gez. Wilken

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Diese Planänderung 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.666) vom Rat der Stadt Vlotho am 10.02.2022 als Satzung beschlossen worden.

Vlotho, den 24.02.2022

gez. Wilken

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 statt.

Vlotho, den 24.02.2022

gez. Wilken

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 05.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Vlotho, den 07.03.2022

gez. Wilken

Bürgermeister

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 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW. S. 916);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV.NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV.NRW. S. 560);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV.NRW. S. 790).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Vlotho, Lange Straße 60, 32602 Vlotho, einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WR I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
o	Bauweise	Bebauungsart
0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
SD 30°	Dachform	Dachneigung
TH 3,0 m	Traufhöhe	
FD 5°	Dachform	Dachneigung
GH 4,0 m	Gebäudehöhe	

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 oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb von Baugebieten nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse:

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen:

zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß für Gebäude mit Satteldächern (SD)

Die Traufhöhe (TH) wird an fertiggestellten Gebäuden mit geneigten Dächern an der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß für Gebäude mit Flachdächern (FD)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Mindener Straße, Schulgarten bzw. Gartenstraße) im Bereich der Grundstückszufahrt oder der das Grundstück erschließenden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten maßgeblich.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

C.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zur verkehrlichen und technischen Erschließung zugunsten der Anlieger, die Lage kann von der zeichnerischen Darstellung abweichen, sofern der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) i.V.m. § 89 (4) BauO NRW

Dachgestaltung:

SD Satteldach
FD Flachdach

z.B. 30° Dachneigung als Höchstmaß

Für Satteldächer im WA gilt eine maximale Dachneigung von 45°.
Für Satteldächer im WR gilt eine maximale Dachneigung von 30°.
Für Flachdächer gilt eine maximale Dachneigung von 5°.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.

Dachaufbauten:

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten. Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten.

In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel jedoch enthalten.

Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten gelten ausschließlich für Satteldächer.

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in roten bis rotbraunen oder dunklen Farbtönen und in Form von Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen zulässig. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Einfriedungen:

Entlang der Straßenverkehrsflächen der Mindener Straße und Schulgarten sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z.B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) ist nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

1235 Flurstücksnummer

3 Maßzahl in Meter

Alltasten:

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford in Kenntnis zu setzen.

Kampfmittel:

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfestigung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen des Bodens, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Vlotho oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@lw.org, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist darauf hinzuweisen, dass die vor Rückbautätigkeiten im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu entfernenden Anlagen oder Baukörper vor Beginn der Abbrucharbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten zu überprüfen sind. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Gehölzarbeiten sind im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes

Der im Geltungsbereich gelegene Boden weist Schmelzwassersande sowie Sand und Kies der Mittelterrasse auf, im tieferen Untergrund liegen potenziell verkarstungsfähige Gesteine des Keupers. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Subrosionssenkten bekannt. Daher wird eine objektbezogene Untersuchung der Baugrundeigenschaften, insbesondere des Trag- und Setzungsverhaltens, empfohlen.

Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. U1
„Uffeln Ortsmitte“ (3. Änderung)

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB
i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500 13.12.2021 Norden

Drees & Huesmann

Drees&Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de