



Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. 22 „Kindergarten Südspange“

Gebietsabgrenzung

Gemarkung: Vlotho
 Größe des Plangebietes: 0,69 ha
 Flur: 11
 Flurstück: 369 (tlw.), 375

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 08/2022)
- Artenschutzbeitrag (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2022)



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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);
 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);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);
 § 89 der Bauordnung 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
 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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
 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

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die Nutzungen, die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

0,4 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 0,8 maximale Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen
 Die Gebäudehöhe darf bis zu 11,00 m betragen.
 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden.

Unterer Höhenbezugspunkt
 Für die Ermittlung der unteren Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO sind die im Bebauungsplan dargestellten Geländehöhen in Metern über NHN maßgebend. Für eine bauliche Anlage gilt die mittlere Höhe der vom Grundriss erfassten dargestellten Höhenpunkte (Mittelwert). Sofern eine geplante bauliche Anlage keinen der dargestellten NHN-Höhenpunkte überdeckt, gilt der nächstgelegene Höhenpunkt.

Obere Höhenbezugspunkte
 Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittlinie der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise
 — Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Auf den Baugrundstücken ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung mit einer auf die natürliche Abflussmenge (10 l/s x ha) gedrosselten Abgabe an die öffentliche Kanalisation herzustellen.

C.7 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf allen geeigneten Dachflächen des Hauptgebäudes (Voraussetzung der Besonnung/Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.

C.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

Dachbegrenzung
 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° sind mindestens extensiv zu begrünen.
 Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzbegrenzung
 Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16–18 cm in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² betragen.

Vorschlagsliste (nicht abschließend)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus RESISTA® Rebona	Ulm

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
 Die Oberfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen ist aus wasserdruckfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.).

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

Dachgestaltung
 Flachdach
 Geneigtes Dach
 Als geneigtes Dach ist das Pult-, Sattel-, Walml- und Zeltdach zulässig.

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
 Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und fach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.
 Einfriedigungen müssen zur Sicherstellung einer Durchwegbarkeit für Kleintiere Durchlässe mit einer Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen, der Abstand zwischen den Durchlässen muss 10 m betragen. Alternativ kann eine aus-reichende Bodenfreiheit von mind. 10 cm ausgeführt werden.

Vorschlagsliste (nicht abschließend)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Maßzahl in Meter
 bestehende Geländehöhe in Metern über NHN (Vermesser: Dipl.-Ing. F. Verwold, Aufnahme datum: 05/2022)

Bodenfunde
 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 Stadt Vlotho oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baugrubenaushub
 Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der Stadt Vlotho und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

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

Objektbezogene Baugrunduntersuchung
 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand einer Subrosionssenne, die durch Auslaugung der Salz- und Sulfatgesteine entstanden ist und mit ca. 60 m mächtigen quartärzeitlichen Lockergesteinen gefüllt ist. In Subrosionssennen (insbesondere am Rand) kann der Untergrundaufbau innerhalb kurzer Distanzen stark variieren. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Artenschutz
 Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen während der Brutzeiten ist die anteilige Beseitigung der Kleingartenanlage in Anlehnung an § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Der genannte Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten, welche sich aus den planungsrelevanten sowie den nicht-planungsrelevanten Arten, welche auch als „Allerweltsarten“ bezeichnet werden, zusammensetzen. Der Eintritt des Verbotstatbestands der Tötung i. S. d. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird mittels dieser Maßnahme vermieden.

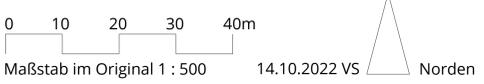
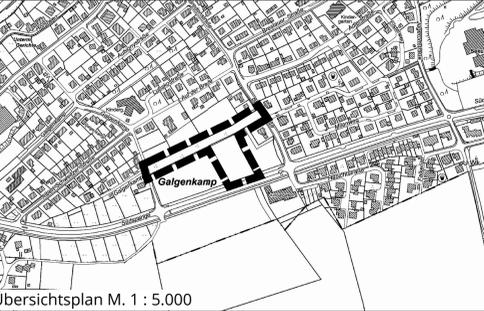
Externe Kompensation
 Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 9,914 ökologischen Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1a (3) BauGB auf dem Ökokoonto „Salzflener Straße“ (Flurstück 318 (anteilig) der Flur 5, Gemarkung Valdorf) ausgeglichen. Das Ökokoonto bietet Kompensationsreserven in Höhe von 144.549 öW, sodass 134.635 öW verbleiben.

Planunterlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 15.02.2022 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 15.11.2022 Kreis Herford Kataster und Vermessung Im Auftrag gez. Wilken D.S.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Vlotho hat am 09.03.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 12.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Vlotho, den 29.11.2022 gez. Wilken D.S.	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.03.2022 bis 29.04.2022 statt. Vlotho, den 29.11.2022 gez. Wilken D.S.	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis 07.10.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Vlotho, den 29.11.2022 gez. Wilken D.S.	Satzungsbeschluss Dieser Plan 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 am 03.11.2022 als Satzung beschlossen worden. Vlotho, den 29.11.2022 gez. Wilken D.S.	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 03.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Vlotho, den 06.12.2022 gez. Wilken D.S.	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 03.11.2022 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Vlotho, den 06.12.2022 gez. Wilken D.S.
---	--	--	--	--	--	--

Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. 22 „Kindergarten Südspange“

Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Drees & Huesmann

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