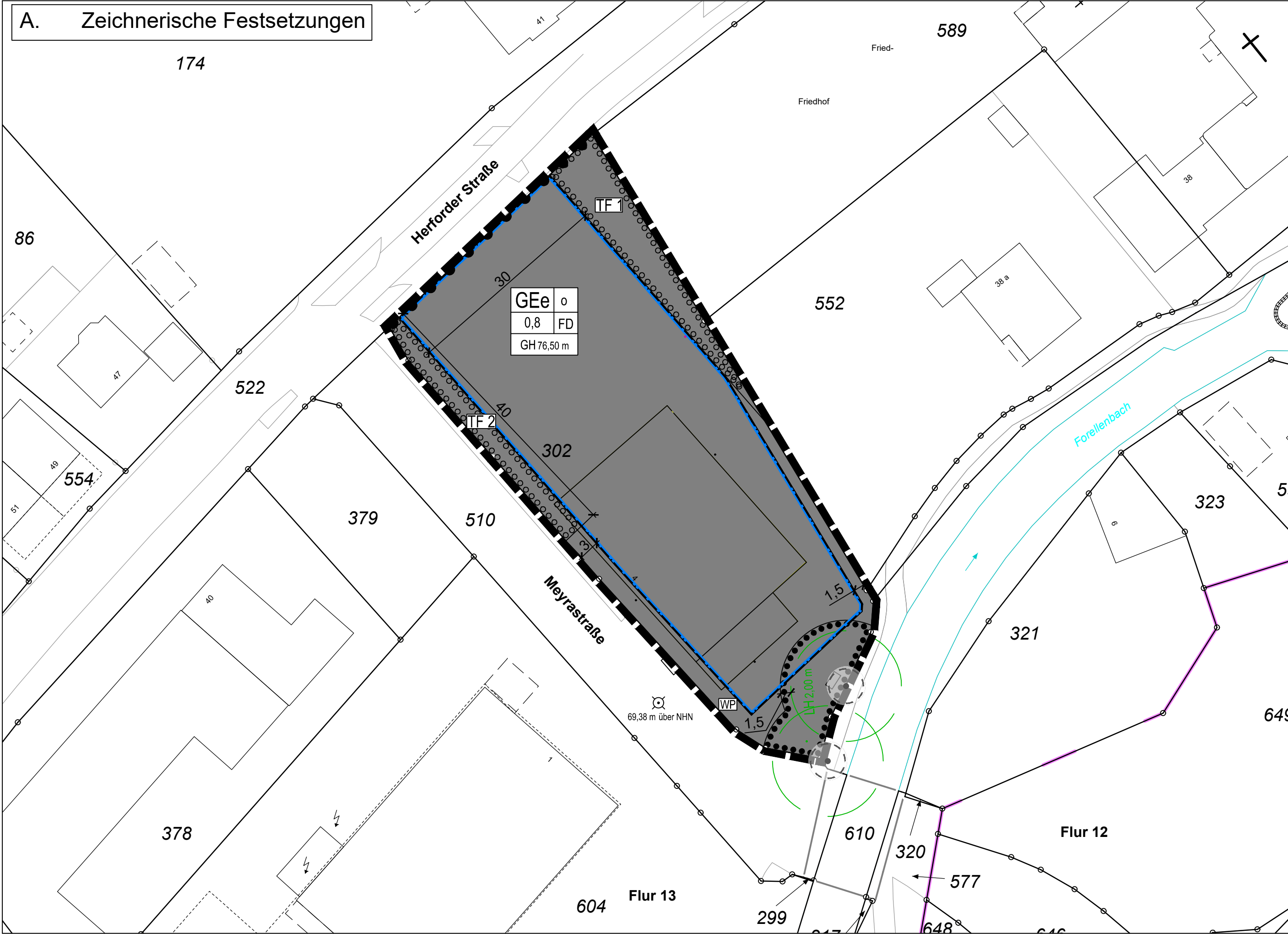


Stadt Vlotho



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“



Planunterlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 21.10.2020 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung. Bielefeld, den 02.05.2023 gez. Verwold ObVI Dipl.-Ing. Frank Verwold	Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Vlotho hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A "Rahlbruch" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 12.03.2022 in der Vlothoer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Vlotho, den 16.05.2023 gez. Wilken Bürgermeister	Übereinstimmungserklärung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 30.11.2022 wird bescheinigt. Vlotho, den 24.05.2023 gez. Wilken, Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 21.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben / E-Mail vom 21.03.2022 durchgeführt. Vlotho, den 16.05.2023 gez. Wilken Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 23.11.2022 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 12.12.2022 bis zum 13.01.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Vlotho, den 16.05.2023 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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234); Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6); 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - 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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022; § 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 1 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.
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Vlotho hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom 23.03.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Vlotho, den 16.05.2023 gez. Wilken Bürgermeister	Inkrafttreten Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A "Rahlbruch" ist durch die Stadt Vlotho gem. § 10 (3) BauGB am 23.05.2023 bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist somit am 24.05.2023 rechtsverbindlich geworden. Vlotho, den 24.05.2023 gez. Wilken Bürgermeister	

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 Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5), (9) BauNVO: - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art als Einzelhandel mit dem Kernsortiment der Warengruppe „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“, „Reformwaren“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ und einer Verkaufsfäche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Der Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware ist zulässig. Außerhalb des Kernsortiments der Warengruppe „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ sind die zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften, Bücher, Foto und Zubehör, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Spielwaren, Ton- und Bildträger auf einer Fläche von maximal 40 % der Verkaufsfläche zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche für jeweils ein zentren- / nahversorgungs-relevantes Einzelhandelsortiment von Randsortimenten und Aktionsware auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Ausnahme: können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden können und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Ausnahme: können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden: - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO: - Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO - Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als Einzelhandel außerhalb des Kernsortiments der Warengruppe "Gesundheit, Körperpflege" Hinweise: Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt: 1) Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022 (CIMA, Hannover, 2022) enthaltenen "Vlothoer Sortimentsliste" 2) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. 3) Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant) - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) - Reformwaren - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Parfümerie- und Kosmetikartikel - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken) - Schnittblumen und kleinere Pflanzen - Zeitungen und Zeitschriften Zentrenrelevante Sortimente - Bekleidung, Wäsche - Bücher - Computer und Kommunikationselektronik (inkl. Zubehör) - Elektrokleingeräte - Foto und Zubehör - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat - Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) - Kunstgegenstände, Antiquitäten - Lederwaren, Koffer und Taschen - Medizinisch-orthopädischer Bedarf - Musikalien, Musikinstrumente - Optische und akustische Artikel - Schuhe - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) - Ton- und Bildträger - Uhren, Schmuck - Unterhaltungselektronik - Waffen Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend) - Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren) - Elektrogroßgeräte - Erotikartikel - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge - Fahrräder und Fahrradzubehör
C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 -15 BauNVO eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.S. nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zulässig sind. Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO: - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art als Einzelhandel mit dem Kernsortiment der Warengruppe „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“, „Reformwaren“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ und einer Verkaufsfäche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Der Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware ist zulässig. Außerhalb des Kernsortiments der Warengruppe „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ sind die zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften, Bücher, Foto und Zubehör, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Spielwaren, Ton- und Bildträger auf einer Fläche von maximal 40 % der Verkaufsfläche zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche für jeweils ein zentren- / nahversorgungs-relevantes Einzelhandelsortiment von Randsortimenten und Aktionsware auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Ausnahme: können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden können und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Ausnahme: können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden: - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO: - Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO - Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als Einzelhandel außerhalb des Kernsortiments der Warengruppe "Gesundheit, Körperpflege" Hinweise: Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt: 1) Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022 (CIMA, Hannover, 2022) enthaltenen "Vlothoer Sortimentsliste" 2) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. 3) Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant) - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) - Reformwaren - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Parfümerie- und Kosmetikartikel - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken) - Schnittblumen und kleinere Pflanzen - Zeitungen und Zeitschriften Zentrenrelevante Sortimente - Bekleidung, Wäsche - Bücher - Computer und Kommunikationselektronik (inkl. Zubehör) - Elektrokleingeräte - Foto und Zubehör - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat - Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) - Kunstgegenstände, Antiquitäten - Lederwaren, Koffer und Taschen - Medizinisch-orthopädischer Bedarf - Musikalien, Musikinstrumente - Optische und akustische Artikel - Schuhe - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) - Ton- und Bildträger - Uhren, Schmuck - Unterhaltungselektronik - Waffen Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend) - Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren) - Elektrogroßgeräte - Erotikartikel - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge - Fahrräder und Fahrradzubehör

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. <u>Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschoss</u> 0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ) <u>Höhe baulicher Anlagen</u> maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist um maximal 2,00 m für installatechnische Aufbauten, Aufzüge sowie Treppenhäuser zulässig (78,50 m ü. NHN (Normalhöhennull)). <u>Unterer Bezugspunkt</u> Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO wird eine NHN-Höhe von 69,38 m ü. NHN (Normalhöhennull) in der Meyrastraße (Schwarzdecke) bestimmt. C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB offene Bauweise Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB Bereich ohne Zu- und Abfahrt C.7 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 20 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen) zu installieren. Als geeignete Dachflächen gelten alle zulässigen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von erforderlichen technischen Aufbauten freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. C.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Innerhalb der festgesetzten Fläche im Nordosten des Plangebietes (TF 1) sind mindestens 1 Baum 1. Ordnung und 2 weitere heimische Bäume als Hochstämme (Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibeck sowie Bindematerial) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche ist mit heimischen Sträuchern (mindestens 5 Triebe, Höhe 60 -100 cm) zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche entlang der Meyrastraße (TF 2) sind heimische Sträucher (mindestes 5 Triebe, 60-100 cm) zu pflanzen. Heimische Baumarten 1. Ordnung <u>Vorschlags Pflanzliste:</u> - Acer platanoides Spitzahorn - Acer pseudoplatanus Bergahorn - Castanea sativa Essbare Kastanie - Quercus robur Stieleiche - Tilia cordata Winterlinde - Tilia platyphyllos Sommerlinde - Ulmus glabra Bergulme Weitere heimische Baumarten <u>Vorschlags- Pflanzliste:</u> - Acer campestre Feldahorn - Betula pubescens Moorbirke - Carpinus betulus Heibuche - Juglans regia Walnuss - Prunus avium Wildkirsche - Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche - Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Heimische Straucharten <u>Vorschlags-Pflanzliste:</u> - Cornus mas Kornelkirsche - Cornus sanguinea Hartriegel - Crataegus monogyna Weißdorn - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen - Lonicera xylosteum Heckenkirsche - Prunus mahaleb Weichelskirsche - Prunus spinosa Schlehe - Rosa canina Hundrose - Rosa gallica Essigrose - Viburnum lantana Wolliger Schneeball - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Für Teile baulicher Anlagen: <u>Begründung Stellplatzanlage</u> Der Stellplatzanlage zugeordnet sind drei heimische Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibeck sowie Bindematerial) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgrube sollte 12 m³ und eine Tiefe von 1,5 m nicht unterschreiten. Sofern Bäume im anfahrgefahrenen Bereich gepflanzt werden, sind entsprechende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Heimische Baumarten 1. Ordnung <u>Vorschlags Pflanzliste:</u> - Acer platanoides Spitzahorn - Acer pseudoplatanus Bergahorn <u>Fassaden- und Dachbegründung</u> Außenwände sind außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse und Werbeanlagen zu mindestens 30% der Fassadenfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen. Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen. Für die Fassadenbegründung gilt folgende <u>Vorschlags Pflanzliste:</u> - Hedera helix Efeu - Hydrangea petiolaris Kletterhortensie - Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc. Wilder Wein - Fallopia baldschuanica Schlingknöterich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu mindestens 50 % zu begrünen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen. Es ist ein dünnsschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegründung). Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen. C.9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) i.V.m. § 89 (4) BauO NRW Dachform / Dachneigung: Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. <u>Fassadengliederung:</u> Die Fassaden sind durch Fensteröffnungen, Lichtöffnungen, Farbgestaltungen o.ä. vertikal bzw. horizontal zu gliedern, sofern nicht die Festsetzung zur Fassadenbegründung (C.7) entgegensteht. <u>Freistehende Werbeanlagen:</u> Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der mit WP gekennzeichneten Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage als Pylon mit einer Höhe von maximal 75,50 m ü. NHN, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücks-grenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen. Anlagen / Wegweiser als Bestandteil des Kundenleitsystems sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig. <u>Außenwerbung an Gebäuden:</u> Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Artika einhalten. Werbeanlagen mit Wechselschild, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Video-wände oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnnutzung sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt vorhandene Bebauung 302 Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenze Flurgrenze Maßzahl in Meter zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereiches (Einmessung: Vermessung Verwold, Bielefeld, 10/2020) Kronentraufbereiche mit Lichten Höhen (LH) (Einmessung: Vermessung Verwold, Bielefeld, 10/2020) Heilquellenschutzgebiet Das Vorhaben liegt in der quantitativen Schutzzone B des geplanten Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausens“. Der Entwurf der Verordnung enthält folgende Genehmigungs- und Verbotstatbestände, welche zu berücksichtigen sind. Auf folgende Tatbestände sind in der Zone B ist genehmigungspflichtig: - Bohrungen und Bodeneingriffe über 10 m Tiefe unter Geländeoberkante, - Das vorübergehende Absenken des Grundwasserstandes (Wasserhaltung) von mehr als 3 m unter Geländeoberkante - das Aufstauen und Umleiten von Grundwasser In der Zone B ist verboten: - Bohrungen und Bodeneingriffe über 20 m Tiefe unter Geländeoberkante

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird über das städtische Ökoko mit der Maßnahme „Salzflener Straße“ - Gemarkung Valdorf, Flur 5, Flurstück 318 erbracht (entsprechend dem aufgezeigten Defizit von 3.055 Ökopunkten). Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 LNatSchG NRW durchgeführt (artenreiche Grünlandfläche mit einer Ansaat aus regionalem autochthonem Saatgut und Pflanzung einzelner Heckenstücke sowie mehrerer Obstbäume). Der von der Planung Begünstigte / der Projektträger erwirbt entsprechend dem erforderlichen Kompensationsbedarf aus dem genehmigten Ökoko. Die Ökoquadrat-meter werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ zugeordnet. Die Ökoquadratmeter dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung. Artenschutz Gebölzrodungen und wesentliche Gebölzschnittarbeiten im Rahmen eingriffsverursachender Baumaßnahmen (v. a. Baufelderschließung und Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bodenschutz Alle Eingriffe in den Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford im Vorfeld abzustimmen. Diese Eingriffe müssen durch gutachterliche Planung und Begleitung mittels Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ausgeführt werden. Bei der Bauausführung ist die Orientierende Altlastenuntersuchung Wessling GmbH (Altlenberge, September 2022) zwingend zu berücksichtigen bzgl.: - bauzeitlicher und ggfls. auch permanenter Wasserhaltungsmaßnahmen - ggfls. Reinigung des geforderten Grundwassers - Kompletter Aufnahme der Auffüllungen Das Auffüllungsmaterial ist auf Miete zu lagern und auf die Parameter der dann ab 01.08.2023 rechtskräftige Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen. Bei Einhaltung der Zuordnungswerte können die Materialien nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung bautechnisch verwendet werden. Sofern Aushubböden extern im Sinne einer Beseitigung entsorgt werden müssen, sind die anfallenden Haftwerke gemäß LAGA PN 98 zu beproben und auf die Parameter der Deponieverordnung (DepV) zu untersuchen. Kampfmittel Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Bodendenkmalschutz Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).
Stadt Vlotho 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB Übersichtsplan M. 1 : 5.000 Maßstab im Original 1 : 500 Norden
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