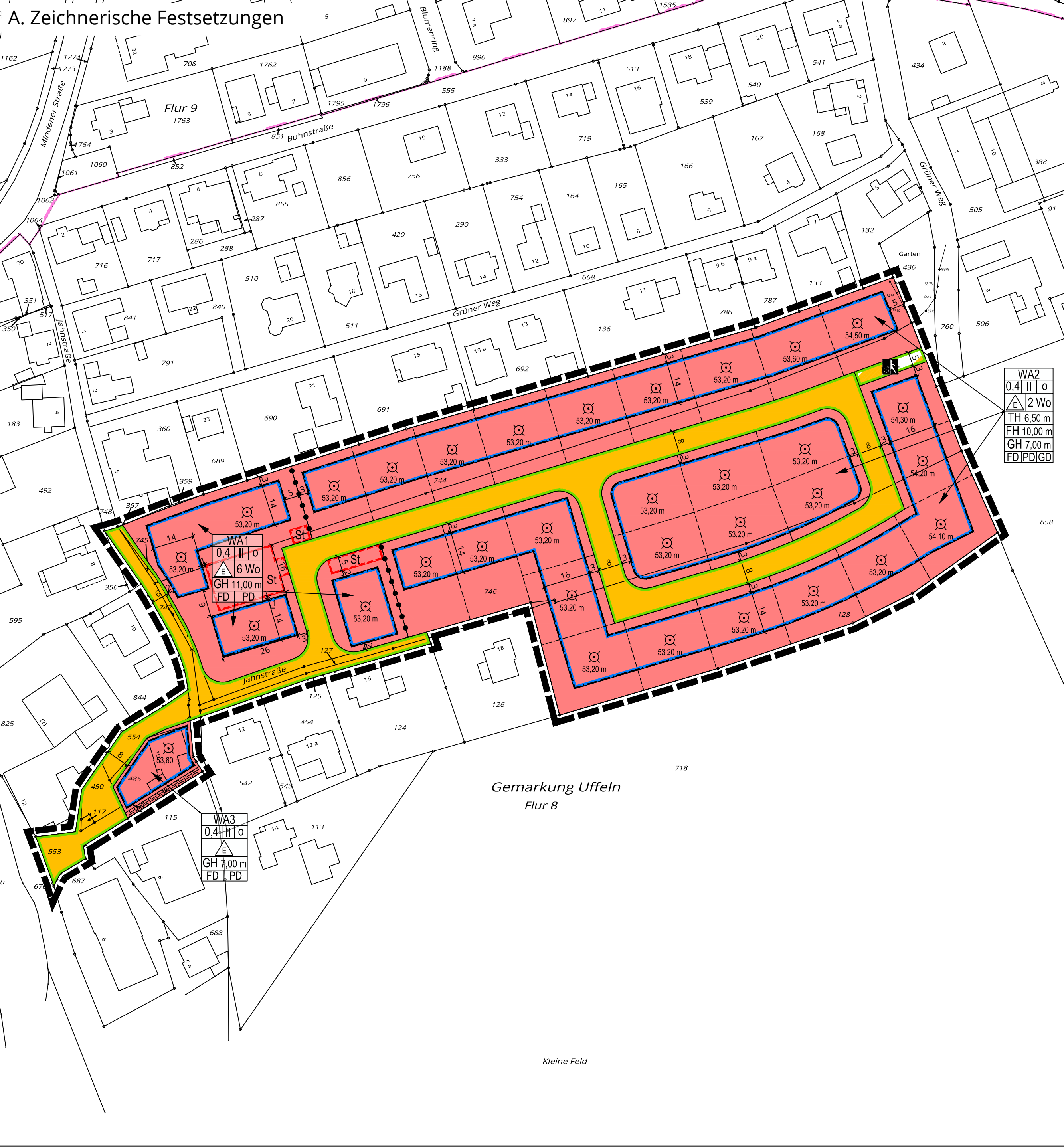


Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. U 8
„Alter Sportplatz Jahnstraße“

Gemarkung: Uffeln
Größe des Plangebietes: 2,5 ha
Flur: 8
Flurstücke: 117, 125, 127, 128, 450, 485, 553, 554, 744, 745, 746, 747, 748 tlw.



Planunterlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster-nachweis überein. Stand: 25.05.2021 Die Planunterlage entspricht den Anfor-derungen des § 1 der Planzeichen-verordnung.	Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Vlotho hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbetei-ligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt.	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat als Entwurf ein-schließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt-gemacht.	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 Vlotho am als Satzung beschlossen worden.	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchfüh-rung der Bekanntmachung ist der Be-bauungsplan in Kraft getreten.	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass der Be-bauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Vlotho vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekannt-machungsverordnung NRW verfahren worden ist.
..... ÖbVI Kampmeier, Bad Salzuflen	Vlotho, den Bürgermeister	Vlotho, den Bürgermeister	Vlotho, den Bürgermeister	Vlotho, den Bürgermeister	Vlotho, den Bürgermeister	Vlotho, den Bürgermeister

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW
- E. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
- F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

B. Rechtsgrundlagen

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 (Baunutzungsverord-nung – 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 (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 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 wasserverbands-rechtlicher 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 (Landesboden-schutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790),

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekannt-machung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792);

Anmerkung.
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gut-achten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Vlotho, Lange Staße 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

- Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

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

Grundflächenzahl, Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß
Als Traufhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (exklusive Pultdach) die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten.

Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Als Firsthöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (exklusive Pult-dach) der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.

Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß

Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach (PD / FD) der oberste Dachabschluss (First bei Pultdach bzw. oberer Dachabschluss / Attika bei Flachdach) bezeichnet.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (FD) ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- / Photovoltaik) um bis zu 0,50 m zulässig.

Untere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
Als untere Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen sind die in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Höhenlagen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster. Sollte eine bauliche Anlage mehr als einen Höhenpunkt mit ihrem Grundriss erfassen oder zwei Bezugspunkte in gleicher Entfernung zu einer geplanten baulichen Anlage liegen, so gilt der höhere Bezugspunkt

Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss gem. § 9 (3) BauGB

Die Oberkante fertig ausgebauter Erdgeschossrohböden muss eine Höhen-lage von mindestens 53,20 m ü. NHN aufweisen. Der Nachweis ist im Bau-genehmigungsverfahren zu erbringen.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

Überschreitung der Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,00 m für Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone ist zulässig.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

St Flächen für Stellplätze

Garagen und Carports
Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils erschließenden Ver-kehrsfäche einhalten.

Längs zu einer Straßenverkehrsfäche angeordnete Garagen und Carports müssen zu der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Verkehrsfäche ei-nen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Garagen und Carports ei-nen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegren-zungslinie einhalten.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinien von Straßenverkehrsflächen unzuläs-sig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Nebenanlagen einen Min-destabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanla-gen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnge-bäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

6 Wo Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind maximal sechs Wohnungen je Einzel-haus zulässig.

2 Wo Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Einzel-haus zulässig.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Anmerkung:
Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, öffent-lische Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßen-ausbauplanung.

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

C.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

GF Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit für eine Fuß- und Radwegeverbindung zu belastende Fläche.

C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Beschaffenheit von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasser-durchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o. ä.).

Bepflanzung privater Grundstücksflächen / naturnahe Gartengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm zu pflanzen. Geeignete Arten sind der nachstehenden, nicht abschließenden Vorschlags-liste zu entnehmen:

- | | |
|------------------------|------------------|
| Obstbäume (Hochstamm): | |
| - Apfelbäume | Malus (in Arten) |
| - Birnbäume | Pyrus (in Arten) |
| - Kirschbäume | Prunus cerasus |
| - Pflaumenbäume | Prunus domestica |

Laubbäume (Hochstamm)

- Eberesche Sorbus acuparia
- Fildahorn Acer campestre
- Spitzahorn Acer platanoides
- Winterlinde Tilia cordata
- Korneikirsche Cornus mas
- Weißdorn Crataegus monogyna

Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Garten-gestaltung ist, auch in untergeordneten Teilflächen, unzulässig. Ausgenom-men hiervon sind die erforderlichen Grundstückszufahrten und -zuwegun-gen.

C.10 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Brikkets, feste und/oder flüssige Brennstoffe) zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 unzulässig.

C.11 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper sind im Falle von Neubau-ten sowie wesentlichen An-/Umbauten mindestens zu 50 % (Solarmindest-fläche) mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsener-gie auszustatten (Solarthermie und/oder Photovoltaik).

Als Dachfläche wird die gesamte Fläche eines Daches bis zu den äußeren Rändern bezeichnet. Die „nutzbare Dachfläche“ ist der Teil der gesamten Dachfläche, der aus wirtschaftlichen und technischen Gründen für die Nut-zung solarer Strahlungsenergie genutzt werden kann. Nicht nutzbare Teile der Dachfläche sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete Dachflächen (z. B. nach Norden)
- Durch z. B. Nachbargebäude, Dachaufbauten oder Vegetation erhebli-che beschattete Teile der Dachfläche
- Durch Dachfenster, Gärten, Dacheinschnitte oder sonstige Dachauf-bauten belegte Teile der Dachfläche
- Mit technischen Gebäudeeinrichtungen bestellte Teilflächen des Daches (wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanla-gen)

D. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Baugrundstücken selbst zu versickern.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das anfallende Niederschlags-wasser zuvor in Sammelbehältern (Zisterne o. ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässe-rung etc.) zu kombinieren.

Im Zuge der Bauantragsstellung sind wasserrechtliche Erlaubnis-anträge zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford einzureichen.

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

- | | |
|----------|--|
| Dachform | |
| FD | Flachdach |
| PD | Pultdach (einseitig) |
| GD | Geneigtes Dach (exklusive einseitige Pultdächer) |

Im allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind Hauptbaukörper aus-schließlich mit Flachdächern und Pultdächern zulässig. Für Pultdächer gilt eine maximal Dachneigung von 15°.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hauptbaukörper zusätzlich auch mit geneigten Dachformen (GD, exklusive Pultdäch) zulässig.

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

Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von min-destens 35° zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe 1/2 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten und müssen einen Min-destabstand von 1,50 m zum Ortgang und zu Dachgraten einhalten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zuläs-sig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) sind nur grundstückseitig in die Hecke integriert zulässig.

F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

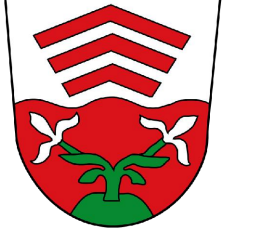
- | | | |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| vorhandene Bebauung | Flur 2 | Flurbezeichnung |
| Flurstücksnummer | Flurgrenze | |
| vorhandene Flurstücksgrenze | Maßzahl (in m) | |
| vorgeschlagene Grundstücksgrenzen | | |

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.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).

Kampfmittel

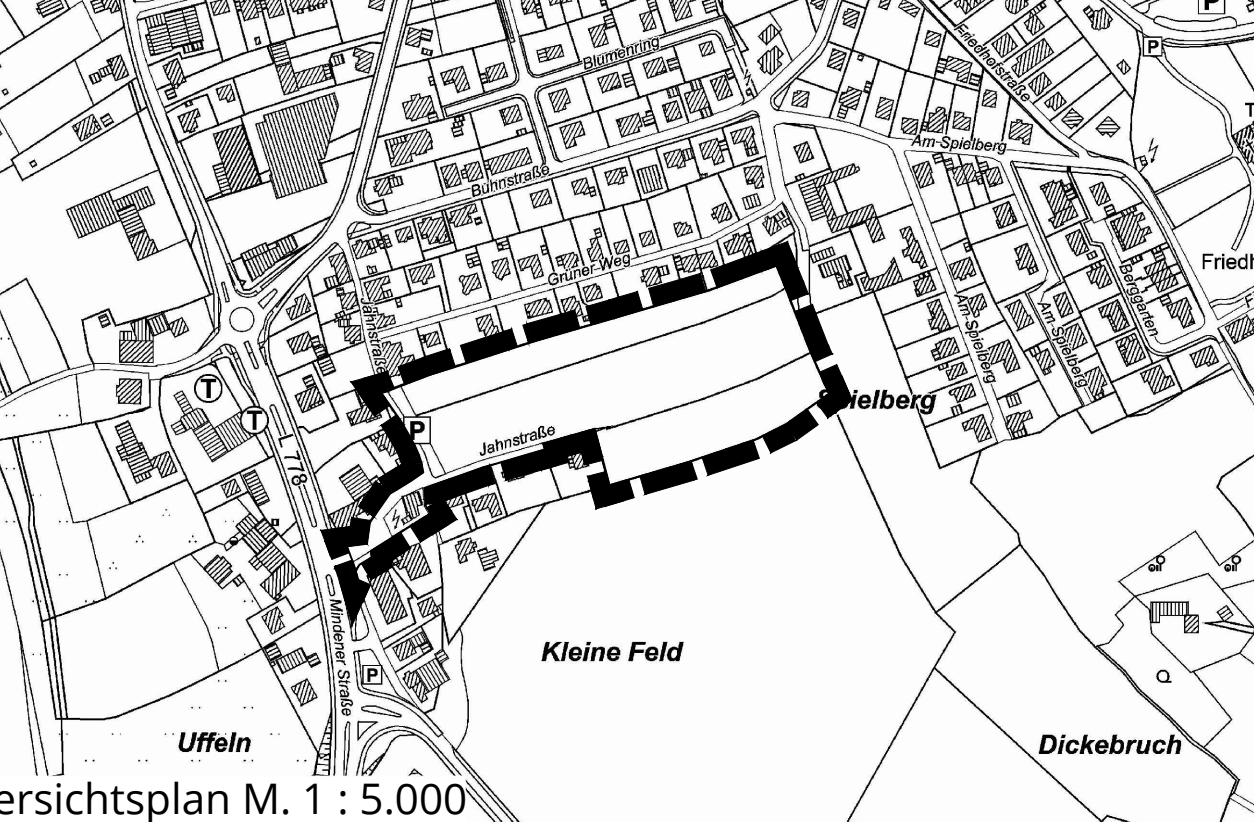
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) und ggf. der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Vlotho zu verständigen.



Stadt Vlotho

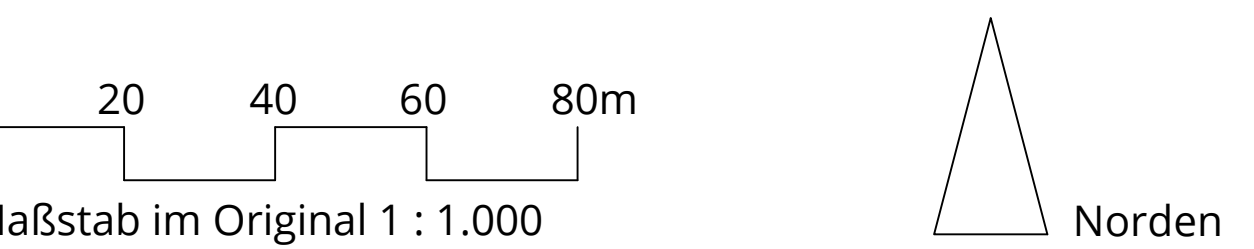
Bebauungsplan Nr. U 8
„Alter Sportplatz Jahnstraße“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

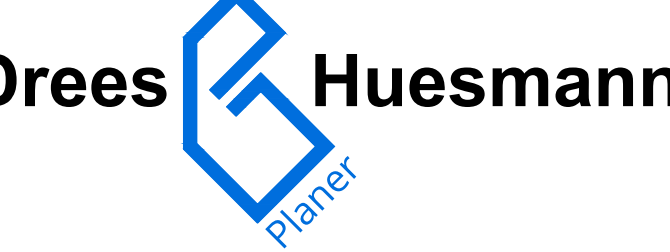


Übersichtsplan M. 1 : 5.000

28.04.2023 VS



0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000
Norden



Drees & Huesmann

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