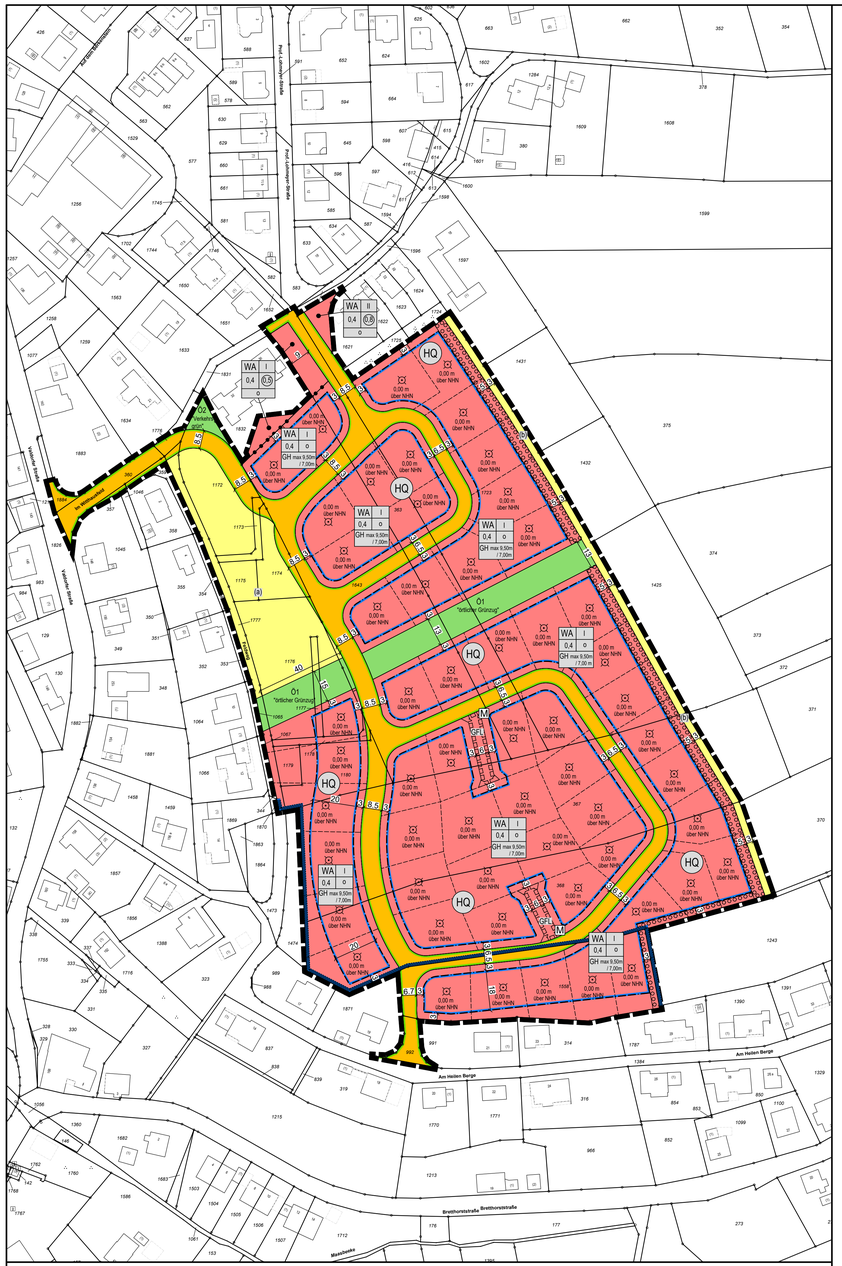


Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: 18.10.2023

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

_____
ÖbVI Schmitz, Bielefeld

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.

Vlotho, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Vlotho hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II", einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Vlotho zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Vlotho, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vlotho hat den Bebauungsplan Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Berkenstein", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) beschlossen.

Vlotho, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

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

Vlotho, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Vlotho vom __.__.____ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Vlotho, den __.__.____

_____
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl — § 16 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 BauNVO

GH maxm 9,50m / 7,00m — GH max = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG — § 9 (1) Nr. 14 BauGB

(a) — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (siehe textl. Festsetzungen § 4)

(b) — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsmulde" (siehe textl. Festsetzungen § 4)

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Ö1 — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 5)

Ö2 — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün" (siehe textl. Festsetzungen § 5)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9) — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 9 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

00,0 m über NHN — Bezugspunkt in m über NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe

M — Müllbehältersammelplatz

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG (Innerhalb des Plangebietes)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — § 9 (6) BauGB

HQ — Heilquellenschutzgebiet (iHQSG) Bad Oeynhausen Zone B, Gebietsnummer 371816) wirksam seit 01.05.2023

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

363 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Bemaßung

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe = GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Innerhalb des WA-Gebietes wird die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 15 Grad auf max. 7,00 m begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut wie folgt definiert:

Gebäuden mit geneigten Dachformen:First
Gebäuden mit Flachdach: oberer Dachabschluss/Attika

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

(3) Als untere Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen sind die in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Höhenlagen (m ü NHN) 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.

Hinweis: Die zur Ermittlung der Gebäudehöhe erforderlichen unteren Bezugspunkte werden im weiteren Verfahren eingemessen und zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohnungen (bei einem Wohngebäude) bzw. max. 1 Wohnung (je Wohngebäude bei 2 oder mehr Wohngebäuden pro Grundstück)
bei Doppelhäusern/Hausgruppen: max. 1 Wohnung (je Wohngebäude).

§ 4 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Baugrundstücken des WA-Gebietes und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

Innerhalb der Fläche ist nur die Errichtung eines Becken zur Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit den für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wegen und sonstigen baulichen Anlagen (wie z.B. Ablaufbauwerken) zulässig. Das Rückhaltebecken sowie die nicht für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens beanspruchten Flächen sind als Rasenfläche mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu entwickeln.

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde" sind für die Rückhaltung und Ableitung des von außen zufließenden Niederschlagswassers linienförmige Ausmuldungen (alle 15 m verwallt) in einer Breite von 2 m und einer Tiefe von mindestens 0,3 m anzulegen. Es ist eine wiesenartige Grasflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen. Die Fläche ist durch eine jährliche Mahd im Spätsommer ab dem 01. August extensiv zu entwickeln.

§ 5 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö1) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug" sind Bäume in Gruppe zu je 3 Stück zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 3). Die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen herzustellen. Darüber hinaus sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege und Plätze zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung „örtlicher Grünzug" erhalten bleibt. Die Anlage von naturnahen Entwässerungsmulden zur Ableitung des auf den Flächen gem. § 4 Abs. 2 anfallenden Oberflächenwassers an das Regenrückhaltebecken gem. § 4 Abs. 1 ist zulässig.

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" sind standortgerechte, im Naturraum gebietsheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste zu den Sträuchern unter Hinweis Nr. 3 (geeignete Arten sind bspw. Hasel und Schwarzer Holunder). Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen.

(3) Die in den Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Maßnahme für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warm-weißes Licht oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort.

§ 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

(1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

(2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 3. Eine Anrechnung auf Abs. 2 der Festsetzungen ist nicht zulässig.
2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 3. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Anzupflanzende Bäume im WA-Gebiet - auf privaten Grundstücken

Im WA-Gebiet sind ab 350 m² Grundstücksfläche und je angefangene 400 m² Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten unter den Hinweisen Nr. 3 und 4.

(3) Realisierungszeitpunkt

Die in den Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr oder Herbst nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Bezugsfertigstellung fertigzustellen.

(4) Dachbegrünung

1. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad auf Nebengebäuden sind auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste unter Hinweis Nr. 5). In Einzelfällen ist auch ein 3,5 cm starker, durchwurzelbarer Substrataufbau ausreichend, z.B. bei Carportdächern.
2. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
3. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 48 Grad zulässig.

(2) Flachdächer oder flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 8 (4) auszuführen.

(3) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne rot, braun, schwarz und anthrazit zulässig.

(4) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

(5) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Stellplätze für Pkw

Je Wohneinheit von Einzel- und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000€ geahndet werden (§ 86 Abs. 3 BauO NRW).

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

2. Denkmalschutz

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 Denkmalschutzbehörde 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-archaeologie-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 Abs. 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 sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen
(siehe textliche Festsetzung §§ 5 und 8)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel

4. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzung § 8)

Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Dooradpfel

Birnen
Bosc´s Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen
Dollessopler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontarioplaume
Oullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss
Diverse Sorten

5. Artenliste für Dachbegrünung
(siehe textliche Festsetzung § 8)

Es soll eine extensive Begrünung mit Sedum-Arten, heimischen Blüh-Kräutern oder Stauden und Gräsern erfolgen, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände ausbilden.

Es sollte eine für Dachbegrünung geeignete Mischung u. a. folgender Arten verwendet werden:

Sedum-Arten und Kräuter

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Medicago lupulina	Hopfenklee
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Thymus spec.	Thymian-Arten
Hieracium pilosella	Mausohr-Habichtskraut
Dianthus spec.	Nelken-Arten

Gräser und Grasartige

Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Carex caryphyllea	Frühlings-Segge

6. Maßnahmen zum Artenschutz (Baufeldräumung und Bauzeitenregelung, Beleuchtung)

a. Baufeldräumung und Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig (§ 39 BNatSchG). Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Herford zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Beleuchtung

Die *Empfehlungen des Abkommens zur Erhaltung der europäischen Fledermauspopulation* (VOIGT et al. 2019) sind zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Anzahl der Lampen
  Durch die Beschränkung der Anzahl der verwendeten Leuchten und die sorgfältige Platzierung dieser kann die Lichtverschmutzung reduziert werden.
- Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung
  Eine für Fledermäuse störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume sollte vermieden werden. Es sollten vollständig abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Die nach unten gerichtete Beleuchtung sollte nur den notwendigen Bereich ausleuchten.

  Die Korrektur der Höhe einer Leuchte kann darüber hinaus helfen, das Licht zu fokussieren und Lichtverschmutzung der Umgebung zu vermeiden.
- Dimmung:
  Das Licht sollte entsprechend des tatsächlichen menschlichen Bedarfs gedimmt werden, um eine übermäßige Beleuchtung zu vermeiden, d. h. auf die für das menschliche Auge notwendige Beleuchtungsstärke reduziert werden. Die Beleuchtungsstärke sollte dabei so niedrig wie möglich sein, mindestens jedoch nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.
- Anpassung des Lampenspektrums
  Der Einsatz von Lampen im warmweißen bis rötlich-gelben Bereich (ohne Blau- und UV-Bereich) mindert das Anlocken von Insekten.

7. Hinweise zum Bodenschutz

Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und § 12 der BBodSchV zu beachten.

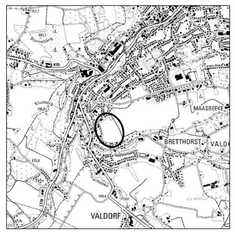
Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften soll vermieden werden.

Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwassen- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Boden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

8. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes (Nr. 371816) „Bad Oeynhausen" (seit 01.05.2023). Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000

Herausgeber: Land NRW 2023, Kreis Herford

Bauleitplanung der Stadt Vlotho
Kreis Herford

Bebauungsplan Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II"
einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Vorentwurf -
Stand 11/2023

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760