PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GE — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3
- G I — Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr.1, 2 und 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (o) — Geschoßflächenzahl
- 13.0 — Baumassenzahl
- H max = — Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Entsorgung, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Ortsnetztransformatorenstation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche - Schutz- und Trenngrün, siehe textliche Festsetzung Nr. 10

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- Fläche für die Wasserwirtschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und 8

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M3 — Maßnahme, sie textliche Festsetzung Nr. 9

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Maßnahmen innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
- Bahnstromleitung mit beidseitig 20 m-Schutzzone
- Richtfunktrasse mit beidseitig 100m-Schutzzone
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 230 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der Bd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höherer Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

3.1 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht ~~festsetzbar/festgesetzten Bebauungsplanes~~ zulässig.

3.2 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht ~~festsetzbar/festgesetzten Bebauungsplanes~~ zulässig.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der Bauliken

Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 15,00 m und im Gewerbegebiet mit max. 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist wegen des fallenden Geländes jeweils das talseitige derzeitige Geländeniveau entsprechend der Höhenangaben in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes.

5. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

Auf den Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, unzulässig.

7. FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

7.1 Die anzulegenden Regenrückhaltebecken RRB 1 und RRB 2 sind naturnah zu gestalten. Im RRB 1 ist ein ständig bespannter Tiefenbereich vorzusehen. Detailplanungen erfolgen im wasserrechtlichen Verfahren gem. § 31 WHG.

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

8.1 Die neu anzulegenden Gewässerverläufe sind hinsichtlich ihrer Struktur und Uferbepflanzung naturnah zu gestalten. Im Uferbereich des Gewässers an der Herforder Straße sind gruppenweise bodenständige Gehölze zu pflanzen, die Uferstreifen zwischen den Gehölzgruppen sind in einem dreijährigen Turnus zu mähen. Detailplanungen erfolgen im wasserrechtlichen Verfahren gem. § 31 WHG.

9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 In dem mit dem Maßnahmenkürzel M1 versehenen Bereich ist ein Waldrand zu erneuern. Dabei ist in einer Breite von 21 m ein Waldrand aus bodenständigen Gehölzen (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) und in einer Breite von 9 m ein Waldsaum anzulegen. Der Waldsaum ist als temporäre Brachfläche mit einer Mahd in einem Abstand von ca. 3 Jahren zu pflegen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

9.2 In dem mit dem Maßnahmenkürzel M2 versehenen Bereich ist ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Gehölzen (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) anzulegen. Der gewässerbegleitende Uferstreifen ist auf der Südseite in einer Breite von 5 m vom Gehölzrand freizuhalten und als temporäre Brachfläche mit einer Mahd in einem Abstand von ca. 3 Jahren zu pflegen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

9.3 In dem mit dem Maßnahmenkürzel M3 versehenen Bereich ist ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Gehölzen (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) anzulegen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

10. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

10.1 Als Pflanzmaterial für die Allerheppflanzung entlang der neuen Gewerbeerschließungsstraßen und für die Ergänzungspflanzungen an der Herforder Straße sind Pflanzmaterial und Mindestqualitäten wie folgt zu verwenden: Quercus robur (Stieleiche), HSt, 3xv, StU 12-14.

10.2 In den öffentlichen Grünflächen entlang der Herforder Straße und der Zuwegung zur Deponie Reesberg sind Flächendeckend freiwachsende Hecken aus bodenständigen Gehölzen (Pflanzabstand 1 m x 1 m) zu pflanzen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

10.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünstreifen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

11. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB)

11.1 Die Maßnahmen in den „Wasserflächen", den „Flächen für die Wasserwirtschaft", den „Flächen für die Ver- und Entsorgung" und den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

11.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Kirchlengern, Flur 4, Flurstücke 62 tw., 63 tw. und 64 tw. sowie in der Gemarkung Hiddenhausen, Flur 15, Flurstücke 689 und 690 werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt zugeordnet.

HINWEISE

DENKMÄLER

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die als Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist.

GRUNDWASSER

Im Raum Löhne/Kirchlengern dringen häufig noch mineralisierte Grundwässer aus tieferen Grundwasserstockwerken bis an die Oberfläche. Sie können stellenweise die in den Flussauen vorhandenen Porengrundwasserleiter (Auenlehm) infiltrieren. Dies gilt insbesondere für die Werraaue. Daher sollte bei Gebäuden, die in das Grundwasser einbinden, dieses auf Betongrasevalvität untersucht werden.

OBERFLÄCHENWASSERNUTZUNG

Es wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser als Brauchwasser in den anzusiedelnden Betrieben zu verwenden.

LEITUNGEN / RICHTFUNK

a) Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der 110 kV-Freileitung (Bahnstromleitung) insbesondere Geländeveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Baulastträgers.

Die innerhalb des Schutzstreifenbereiches der 110 kV-Freileitung (Bahnstromleitung) liegenden Bauflächen unterliegen Einschränkungen, die im Einzelfall (Baugenehmigung) mit der DB abzustimmen sind.

Beidseitig der beiden äußeren Leiter der 110 kV-Freileitung (Bahnstromleitung) dürfen in einem Abstand von jeweils 10 m keine Arbeitsplätze zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschaffen werden.

b) Über das Plangebiet verläuft eine raumbedeutsame Richtfunkverbindung, deren Trasse im Plan kenntlich gemacht ist. Interessenkonflikte mit den geplanten Bauhöhen sind nicht zu erwarten.

ANBAUVERBOTSZONE / FERNSTRASSENGESETZ

a) Im Bereich der Anbauverbotszone nach § 9 BFStrG in Verbindung mit § 25 StrWG NW sind Anlagen der Werbung sowie baulicha Anlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

b) An der anbaurechtlich freien Strecke der Bundesstraße 239 dürfen gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Absatz (8) in Verbindung mit Absatz (1) Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Über die Zulassung von Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von 20 m bis 40 m gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn wird gemäß FStrG § 9 Absatz (2) nach Vorlage eines gesonderten Bauantrages entschieden.

LUFTFAHRT-EINSCHRÄNKUNG

Bei Bauvorhaben mit einer Höhe von 30 m über Grund ist in den Vorbescheid / die Baugenehmigung folgende Auflahme zu übernehmen:
Rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 4 Wochen) und Fertigstellung sind der Wehrbereichsverwaltung West - Dezernat III 4 - Wilhelm Raabe Straße 45, 40470 Düsseldorf, unter Angabe des Az.: 45-03-03/Reg.Nr.: aug-04-013, nachstehende endgültige Daten anhand der beigefügten Baubeginnanzeige zu übermitteln:
- Art des Hindernisses
- Standort des Hindernisses (Angabe der geographischen Koordinaten in WGS 84)
- Höhe des Hindernisses über Grund
- Gesamthöhe des Hindernisses über NN
- Art der Kennzeichnung
- Tag des Baubeginns
- Tag der geplanten Fertigstellung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 15. Januar 2004
Die Planzeichenlage entspricht den Anforderungen der § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 15.01.2004

Kreis Herford (DS)
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrag

gez. Krömker

Der Rat der Gemeinde hat am 03.07.2001 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Am 18.12.2003 wurde der Beschluss bzgl. der Plangebietsgrenze abgeändert. Dieser Beschluss ist am 09.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 04.03.2003 bis einschließlich 14.03.2003 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

Der Planungsausschuss der Gemeinde hat am 10.12.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung und Umweltbericht - öffentlich auszulegen.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung und Umweltbericht - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit von 16.01.2004 bis 16.02.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

Der Rat der Gemeinde hat am 29.04.2004 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchlengern entwickelt worden. Eine Genehmigung war somit nicht erforderlich.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 18. SEP. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 18. SEP. 2004 Rechtskraft erlangt.
Kirchlengern, den 18. SEP. 2004
Bürgermeister i. A. (MICHEL)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung,

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung,

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung,

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193),

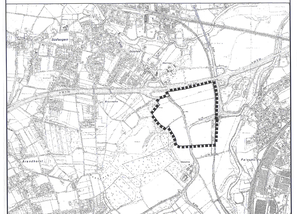
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

GEMEINDE KIRCHLENGERN

BEBAUUNGSPLAN Ki 17

"INTERKOMMUNALES GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET OBERBEHME (IKO)"



PLANÜBERSICHT

DATUM	Jan. 2004	Einschließlich der Änderungen gem. Satzbeschluß vom 29.04.2004
PL^an	90 x 163	
BEARB.	Vt.	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARTHE STRASSE 13 · 49074 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 94 94-0 · FAX (0541) 94 94-100