

Gemeinde Kirchlengern

Bebauungsplan Qu 4 "Sondergebiet Pferdezucht und -haltung"

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 296/171 - "Grabenacker";

im Osten: durch westliche Grenze des Flurstückes 944 - "Quernheimer Feldweg";

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 943 - "Alte Quernheimer Straße";

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 854.

Gemarkung: Quernheim

Flur: 3

Flurstück: 855

Größe des Plangebietes: 3,8 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bauungsplan:

- die Begründung

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);

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 09.04.2013 (GV NRW S. 194);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

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

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

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
SO2 I	0,8	0,8
SO2 II	0,8	0,8
SO2 III	0,8	0,8
SO1	0,8	3,0

Grundflächenzahl / Traufhöhe / Gebäudehöhe / Firsthöhe

Dachform / Traufhöhe / Gebäudehöhe / Firsthöhe

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Pferdezucht und -haltung

Im **SO 1** sind ausschließlich im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Gebietes (funktionaler Zusammenhang) zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohngebäude als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Gebäude für den tierärztlichen Funktionsbereich,
- Gebäude und Anlagen zur Pferdepräsentation, Pferdetraining / -bewegung, Ställen (auch für untergeordnete Rinderhaltung zur Bestellung der Weideflächen),
- Gebäude für Gastronomie (Schanke- und Speisewirtschaft),
- Gebäude für Schulungs- und Seminarbetrieb,
- Fahrzeug- und Lagerhallen / -häuser zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln / Heu / Stroh, Werkstatt / Schmiede,
- freie und überdachte Lagerplätze und Präsentations- und Trainingsplätze, Freilaufplätze, Koppeln / Paddocke,
- Stellplätze.

Im **SO 2** sind ausschließlich im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Gebietes (funktionaler Zusammenhang) zulässig:

- Wohngebäude als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetrieb,
- Gebäude und Anlagen zur Pferdepräsentation, Pferdetraining, Ställen.

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ) incl. der Nebenanlagen nach Pkt. C.5
Die Berechnung erfolgt für das gesamte Grundstück im SO1 und SO2.

maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
maximale Baumassenzahl (BMZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO wird die vorhandene NHN-Höhe von 113,46 m in der vorhandenen Straßenverkehrsfläche der "Alte Quernheimer Straße" festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe beträgt 8,00 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Traufpunkt.

Die maximale Firsthöhe beträgt 16,00 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Firstpunkt.

Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,00 m wird vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Punkt des Gebäudes am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.



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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.)

--- Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Baumannszahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.)

Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Flächen und in den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Flächen für Stellplätze

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im SO-1-Gebiet und im SO-2-Gebiet jeweils auf maximal vier Wohnungen beschränkt.
Im SO-2-Gebiet wird für Betriebsleiter- und inhaber die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

C.8 Versorgungsflächen, die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Regenrückhaltung (Standortvorkemung)

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Weide / Grünland (Bedarfsstellplätze bei Veranstaltungen)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung, Einzelbaumpflanzungen (nicht standortgenau) mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume (Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm) erfolgt in einem Pflanzabstand von mindestens 10,00 - 15,00 m. Die Anpflanzung der Gehölze ist in zeitlicher Nähe zum Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Der Ersatz für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford auf externen Kompensationsflächen festgesetzt.

Externe Kompensation 1
Gemarkung Quernheim, Flur 1, Flurstück 394/179:
Anpflanzung einer 1.000 m² großen Hecke mit einem Anteil standortheimischer Gehölze > 50 % (Biotopcode 7.2, 5 Wertpunkte) im nördlichen Böschungsbereich der Fläche.
Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (5.100 m²) (Biotopcode 3.5, 5 Wertpunkte).

Externe Kompensation 2
Gemarkung Spradow, Flur 10, Flurstück 350:
Anlage einer Streuobstwiese (3.900 m²) (Biotopcode 3.8, 6 Wertpunkte).
Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind zur landschaftlichen Einbindung eine einreihige Baumpflanzung sowie eine mehrreihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern (siehe Pflanzliste - Auswahlhilfe) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume (Hochstamm mit Stammumfang 20 cm) erfolgt mit einem Pflanzabstand von maximal 10,00 - 15,00 m. Die Anpflanzung der Gehölze ist in zeitlicher Nähe zum Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

In den festgesetzten südlichen und östlichen Flächen ist eine 1-reihige Schnitthecke aus standortheimischen Arten (Hainbuche) anzupflanzen. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 0,30 m (Mindestpflanzgröße: Sträucher mit Ballen, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm). Die Schnitthecke ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig durch einen fachgerechten Formschnitt zurückzuschneiden.

anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
Pflanzliste (Auswahlhilfe)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Aesculus x carnea	- rotblühende Rosskastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia spec.	- Linde

Botanische Name **Deutscher Name**

Sträucher

Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - Roldorn, Weißdorn
Rosa canina - Hundrose

Die Pflanzliste orientiert sich an der Informationsschrift der Landwirtschaftskammer NRW „Pflanzenverwendung an Reiterhöfen und Reitanlagen“ (Landwirtschaftskammer NRW, 2003)

C.11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB

Bauzeitenregelung - Maßnahme im Rahmen des Baubetriebes
Berücksichtigung einer Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzzeiten vom 15. März - 31. Juni, um Störungs- und Tötungsstatbestände von Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn ausschließen zu können.

C.12 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform / Dachneigung: Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 40° zulässig.
Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

Einfriedigungen:
Es sind nur offene Einfriedigungen des Grundstückes zulässig. Die Einfriedigungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen unterkriechbar sein und mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.
Entlang der Verkehrsflächen / Wirtschaftswege "Grabenacker" und Quernheimer Feldweg sind Einfriedigungen bis 1,50 m zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. B. D. Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

855 Flurstücksnummer

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Fahrbahn- / Fußweg- / Radwegteilung (nachrichtlich - außerhalb des Plangebietes)

Abstandsflächen zur Bundesstraße B 239 (gem. § 9 FStRG):
Anbaubeschränkungszone 20,00 m
Anbaubeschränkungszone 40,00 m

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Kirchlengern und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Größe des Plangebietes: 3,8 ha; Gemarkung: Quernheim; Flur: 3; Flurstück: 855

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterauszug überein.
Stand: 13.10.2014
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Bauzonenverordnung, Herford vom 13.10.2014
Kreis Herford - Der Landrat
Kataster und Vermessung
Im Auftrag
gez. Lückingsmeier

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Kirchlengern vom 13.12.2012 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 22.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchlengern, den 2. Okt. 2014
i. A. Klaus
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom 14.12.2012 bis zum 11.01.2013 stattgefunden.

Kirchlengern, den 2. Okt. 2014
i. A. Klaus
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.04. bis 31.05.2013 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchlengern, den 2. Okt. 2014
i. A. Klaus
Bürgermeister

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 Gemeinde Kirchlengern am 18.07.2012 beschlossen worden.

Kirchlengern, den 2. Okt. 2014
i. A. Klaus
Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Kirchlengern, den 2. Okt. 2014
i. A. Klaus
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom 21.03.2013 wird bescheinigt.
Kirchlengern, den 2. Okt. 2014
i. A. Klaus
Bürgermeister

