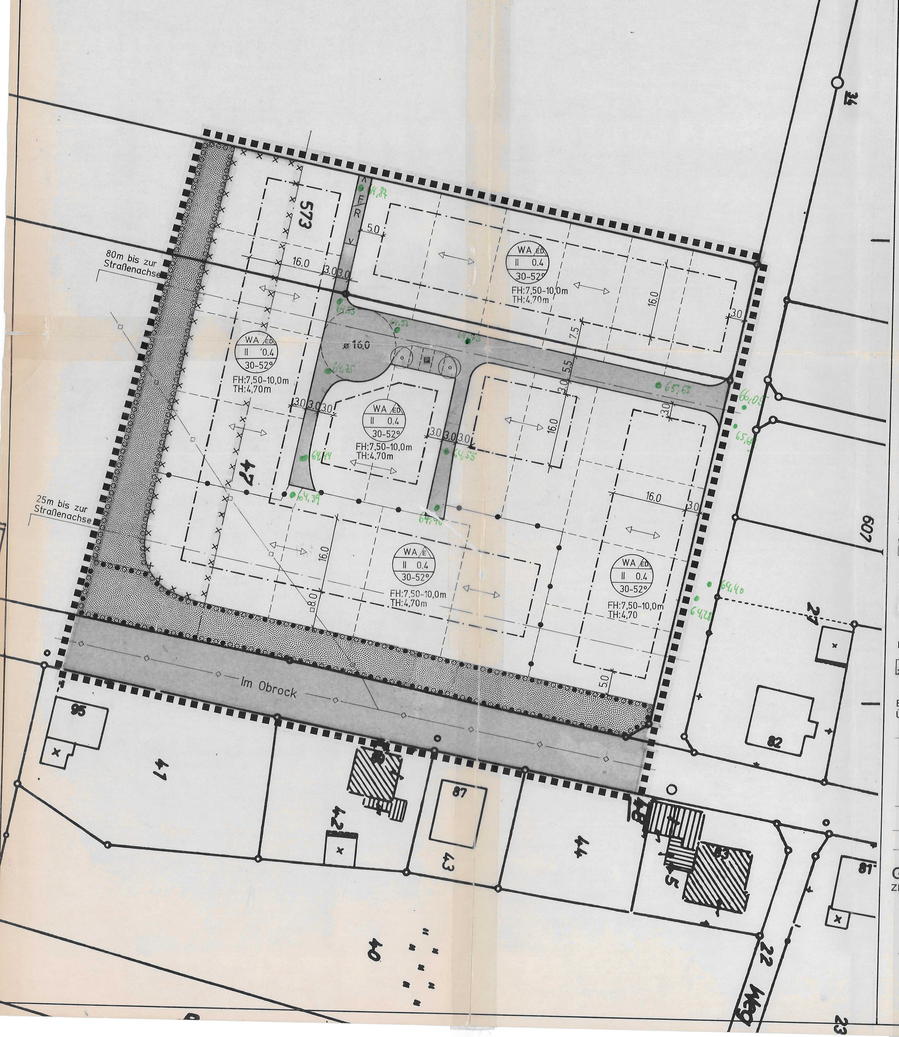



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl , **siehe textliche Festsetzung Nr. 4**

FH — Firsthöhe bezogen auf Oberkante derzeitig natürlich gewachsenen Geländeniveaus, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, **siehe textliche Festsetzung Nr. 5**

E — Nur Einzelhäuser **zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 5**

**Baugrenze**

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F/R — - Fußweg / Radweg

P — **- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung**

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung**

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

### KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) BauGB

Kennzeichnung eines lärmvorbelasteten Bereichs, siehe textliche Festsetzung Nr.7b

### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

47 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abwasserkanal

**25/80m Linie, siehe textliche Festsetzung Nr.7a**

# GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW i.V.m. §9(4) BauGB

30 - 52° — Dachneigung

TH — Traufhöhe

**Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2) **Gem. § 12 und 23 (5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**

Die zulässige Firsthöhe der ein- sowie zweigeschossigen Häusern ist mit einer Höhe von mind. 7,50 m bis zu einer max. Höhe von 10,0 m gemessen vom gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bezugshöhe wird vom Vorhaben- und Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchlengern angegeben.

4) **Gem. § 19 (4) BauNVO**

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

5) **Gem. § 3 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b > 1 cm) etc. auszuführen. Ausnahmen: Hauseingänge und Terrassen.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

a) Zur Straße "Im Obrock" sind bis zu einer Entfernung von 25 m (bezogen auf die Straßenachse), bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse III und bis zu einer Entfernung von 80 m Schallschutzfenster der Klasse II gem. der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

b) Aufgrund der Lärmvorbelastung sind in dem entsprechend gem. 9 (5) BauGB gekennzeichneten Bereich die gem. 18. BImSchV geltenden Geräusch-Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet – tagsüber während der Ruhezeit – von 55 dB(A) allgemein zulässig.

8) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Pro 200 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

9) **Gem. § 9 (2) BauGB**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,60 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird vom Vorhaben- und Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchlengern angegeben.

# HINWEISE

1) 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, Tel. 0251/ 5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2) Für den Planbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen wird in dem dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegenden Durchführungsvertrag näher bestimmt.

3) I. S. d. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind auf den privaten Baugrundstücken mind. 2 Stellplätze je Wohneinheiten **erforderlich.**

4) **Überbauungen im Bereich der vorhandenen Kanalleitung sind in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Kirchlengern durchzuführen.**

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird bescheinigt.
Herford , den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Herford , den

Dieser Plan ist gemäß Beschluß des Rates vom aufgestellt worden
Kirchlengern , den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat am bis gem. § 7 Abs. 3 Satz 3 des BauGB-Maßnahmengesetzes i. V. § 3 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kirchlengern , den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes diesen Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Durchführungsvertrages als Satzung beschlossen
Kirchlengern , den

Bürgermeister

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Vorhaben- und Erschließungsplan am angezeigt worden.

Verfügung vom
( Az: )
Detmold , den

Die Bezirksregierung
Im Auftrag :

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit der Veröffentlichung vom Rechtskraft erlangt.
Kirchlengern , den

Gemeindedirektor

# RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW ) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

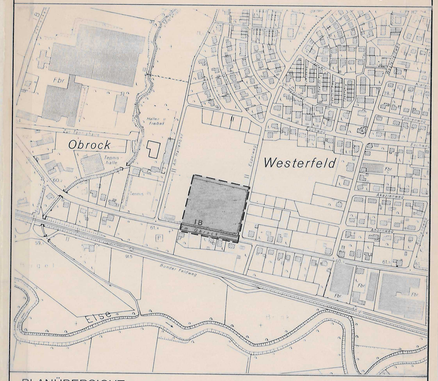
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- Maßnahmen G) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBL. I S. 622).

Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

# GEMEINDE KIRCHLENGERN

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

## 'AM ESPELWEG' gem. § 7 BauGB - Maßnahmengesetz




PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

| | |
|---|---|
| DATUM | JAN.'97 |
| PL.GR | 46x111 |
| BEARB. | TI |
| M. | 1 : 500 |

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Gesellschaft für Wohnungsbau-, Stadt- und Dorferneuerung GmbH

PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER SRL
DAELIENSTRASSE 37 · 49074 OSNABRÜCK
TELEFON: (0541) 90810 · FAX: 60108