

Bebauungsplan SÜ 12 „Über der Schule“

Gemarkung: Südlengem - Dorf  
Flur: 4  
Flurstücke: 538, 352, 628, 629 und 630  
Größe des Plangebietes: 3,31 ha

Bestandteile der Bebauungsplanes:  
A. Nutzungsplan  
B. Rechtsgrundlagen  
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen  
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt  
Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:  
- Begründung

A. Nutzungsplan



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Stand: 10.11.2020 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 10.11.2020 Kreis Herford Der Landrat Kataster und Vermessung im Auftrag gez. Lückingsmeier	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.07.2020 bis 24.08.2020 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Kirchlengern, den 21.05.2021 gez. Meier Bürgermeister	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 09.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Kirchlengern, den 21.05.2021 gez. Meier Bürgermeister
Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Kirchlengern vom 25.06.2020 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Kirchlengern, den 21.05.2021 gez. Meier 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 01.10.2020 als Sitzung beschlossen worden. Kirchlengern, den 05.10.2020 gez. Meier Bürgermeister	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom 02.05.20 wird bescheinigt. Kirchlengern, den 02.05.21 Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);  
§ 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 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);  
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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);  
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);  
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).  
Anmerkung:  
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 86 (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 der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO  
Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Bauweise	Vollgeschosse	
	Grundflächenzahl	Dachform Gebäudehöhe
WA	0,4	Dachform Traufhöhe Firsthöhe
MI	0,6	Dachform Traufhöhe Firsthöhe

WA Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO  
Allgemein zulässig sind:  
• Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,  
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO  
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO  
• Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO  
Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:  
• Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO  
• Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

MI Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO  
Allgemein zulässig sind:  
• Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO  
• Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO  
• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO  
• sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO  
• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO  
Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (5) BauNVO:  
• Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO  
• Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO  
Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:  
• Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO.

Grundflächenzahl  
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Eine Überschreitung der GRZ von 50 % ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.  
Zahl der Vollgeschosse  
maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
Höhe der baulichen Anlagen  
maximale Traufhöhe in Meter  
maximale Firsthöhe in Meter  
maximale Gebäudehöhe in Meter  
Unter Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m zulässig.  
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.  
Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen ist um bis zu 2,00 m zulässig.  
Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m zulässig. Für Gebäude mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.

Obere Bezugspunkte  
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.  
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante Attika.  
Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).  
Unterer Bezugspunkt  
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene Höhe. Bei mehreren eingetragenen Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen Höhen zu ermitteln. Bei geplanten Geländeaufluffungen sind nicht die im Plan angegebenen Höhen maßgeblich; hier gelten die verbindlichen Regelungen des Bauordnungsrechts.

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB  
offene Bauweise  
Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
F + R  
Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg

C.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB  
Zur Vermeidung einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings sind vor dem Eingriff Maßnahmen zur Aufwertung vorhandener Lebensräume in der Umgebung durchzuführen (CEF-Maßnahmen).  
Als Nahrungshabitat ist auf dem Flurstück 436, Flur 17, Gemarkung Südlengem-Dorf ein ca. 115 m langer und 3 m breiter Ackerrandstreifen anzulegen. Der anzulegende Ackerrandstreifen ist mit gebiets eigenem Saatgut, welches neben anderen Wildkräutern die Gattungen Kreuzkraut, Wegerich, Skabiosen, Löwenzahn und Knöterich enthalten sollte, zu bestellen. Der Ackerrandstreifen kann in den Folgejahren als Hochstaudenflur (ohne erneute Einsaat) belassen werden. Im Herbst sollte der Randstreifen jährlich gemäht werden.  
Zur Verbesserung des Nistplatzangebotes sind auf dem Flurstück 270, Flur 4, Gemarkung Südlengem-Dorf acht regionaltypische Sträucher der Qualität „Solitär“, 3 x verpflanzt mit Ballen anzupflanzen. Als anzupflanzende Sträucher kommen u.a. Schwarzdorn, Weißdorn, Haselnuss, Heckenkirsche, Hundsrose und Holunder in Frage. Es sind mindestens acht Sträucher (min. drei verschiedene Arten) zusammen in einer Gruppe zu pflanzen. Der individuelle Pflanzabstand sollte geringgehalten werden, sodass die Sträucher schnell eine heckenartige Struktur bilden.  
Die Maßnahmen sind dauerhaft herzustellen und zu sichern. Die Herstellung der Maßnahme ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford vorzulegen.

C.6 Flächen für Entsorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB  
Flächen für Entsorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Regenüberlaufbecken

C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger.  
Hinweis: Die Lage der festgesetzten Fläche kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

C.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB  
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"  
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II, III, IV und V sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,res sind im Nutzungsplan gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,ges [dB]	
		Raumarten	Büro- und Wohnräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zum Lärmpegelbereiches III bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.  
Kennzeichnung des Bereiches mit einer mischgebietstypischen Lärmvorbelastung von > 40 dB(A) - 45 dB(A) nachts gem. TA-Lärm  
Es wird empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass Schlafräume an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden.  
Darüber hinaus wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile mit Schlafräumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.  
Zulässige Nutzung nach Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB  
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, erst zulässig, wenn durch den bestehenden Einzelhandelsmarkt mindestens mischgebietstypische Richtwerte nach TA Lärm von > 55 dB(A) - 60 dB(A) tags sowie > 40 dB(A) - 45 dB(A) nachts gesichert sind. Dies kann beispielsweise durch Einhausung der Anlieferzone / Kühlaggregate mit entsprechenden Schalleistungspegeln oder durch entsprechende Lärmschutzeinrichtungen entlang der gekennzeichneten Flächen erfolgen.  
Der Nachweis eines konfliktfreien Nebeneinanders ist in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die konkrete schalltechnische Ausführung der Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

C.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.  
Davon ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)  
Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.  
Dachform / Dacheinigung  
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD) zulässig.  
Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dacheinigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.  
Dachaufbauten  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)  
Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.  
Dachform / Dacheinigung  
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD) zulässig.  
Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dacheinigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.  
Dachaufbauten  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- und Stabgitterzäune sind zur Grundstückseite hin und in der Hecke integriert zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 6,0, vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 165 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Sichtdreieck

Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.  
Bodenankmäler  
Bei Bodenankmäler können Bodenankmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenankmäler 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).  
Altlagerungen  
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlagerungen bzw. Altstandorte bekannt.  
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu verständigen.  
Bodenaushub  
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden.  
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.  
Artenschutz  
Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.  
Bei unvermeidbarer Durchführung von Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln ist vor Beginn sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Rodungsmaßnahmen nach dem Abschluss bzw. der Aufgabe von Brut und Aufzucht der Jungvögel durchzuführen.

GEMEINDE KIRCHLENGERN  
Bebauungsplan SÜ 12 „Über der Schule“  
Verfahrensstand: Sitzung gem. § 10 (1) BauGB  
3. Aufarbeitung  
Übersichtsplan M. 1 : 10.000  
0 20 40 60 80m  
Maßstab im Original 1 : 1.000 17.05.2021 Si Norden  
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 72980 fax +49 5205 729822 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de