

Bebauungsplan SÜ 13 „Brannecke“

2. Ausfertigung

Gemarkung: Südlengern - Dorf
 Flur: 8
 Flurstück: 689
 Größe des Plangebietes: 0,80 ha

Bestandteile der Bebauungsplanes:

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

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
 - Begründung

Erstellte Fachgutachten:
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, April 2021)

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
 § 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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbands-rechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 580);
 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:
 Zuwiderhandlungen 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

C.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Art der Nutzung	Bauweise		Bebauungsart		Vollgeschosse	
	FD	GH	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform	Gebäudehöhe	Dachform
0,4	TH 6,50 m	FD einseitig	0,4	Giebeldach	14 m	Giebeldach
	FH 9,50 m	GD		Flachdach		
z.B. WA1	TH 6,50 m	FD	0,4	Dachform	14 m	Dachform
	FH 9,50 m	GD		Traufhöhe		

Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 gem. § 4 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO.

- Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

0,4
 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 Eine Überschreitung der GRZ von 50% ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.

II
 Zahl der Vollgeschosse
 maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

TH 6,50 m
 maximale Traufhöhe in Meter
FH 9,50 m
 maximale Firsthöhe in Meter
GH 8,00 m
 maximale Gebäudehöhe in Meter

GD
 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.

FD
 Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 8,00 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen ist um bis zu 1,00 m zulässig.

PD
 Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 8,00 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).

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 0 offene Bauweise
- ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise

Für das WA1-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind.

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- privat Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
- Bushaltestelle Zweckbestimmung: Bushaltestelle

C.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger.
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die festgesetzte Fläche ist von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
 Hinweis: Die Lage der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

C.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Begrünung von Dachflächen
 Im festgesetzten WA1 - Gebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° mindestens zu 50 % und mindestens extensiv zu begrünen. Im festgesetzten WA2 - Gebiet 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. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung, notwendige Bereiche für Oberlichter sowie Flächen für technische Einrichtungen.

Mindestbegrünung auf Baugrundstücken
 Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

C.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bei der Errichtung von Gebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, bauliche und sonstige technische Maßnahmen als Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik, der Warmwasserversorgung oder der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung vorzunehmen.

C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dachdeckungen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

Dachform / Dachneigung
 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 Dachneigungen zulässig. Der später 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.

C.9 Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW (Beseitigung von Niederschlagswasser)

Zur Ableitung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers sind auf privaten Grundstücksflächen Anlagen zur Regenrückhaltung gem. § 14 (2) BauNVO anzulegen. Die Regenrückhaltung ist so zu bemessen, dass je m² angeschlossener befestigter Fläche ein Rückhaltvolumen von 30l vorhanden ist. Der Drosselabfluss ist auf 2l/sec zu begrenzen.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. Maßzahl (in m) 3,0
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Immissionsschutz
- Kenzeichnung des Bereiches mit einer mischgebietstypischen Lärmvorbelastung von > 55 dB(A) - 60 dB(A) tags, gemäß Umgebungslärmkartierung des Landes NRW

Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass Schlafräume an der vom Emissionsort (BAB30) abgewandten Seite errichtet werden. Darüber hinaus wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile mit Schlafräumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bodendenkmäler
 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 Kirchlegern 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).

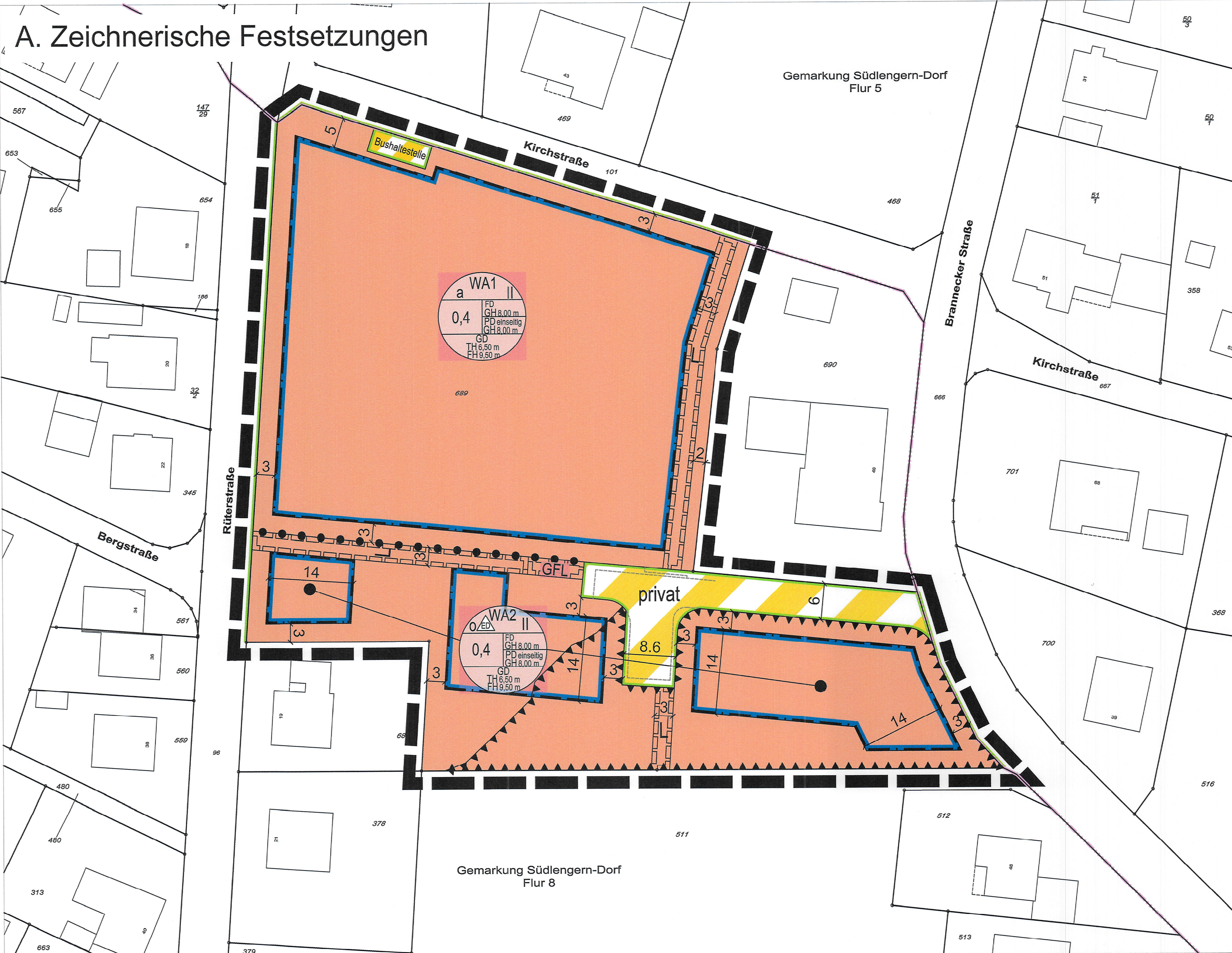
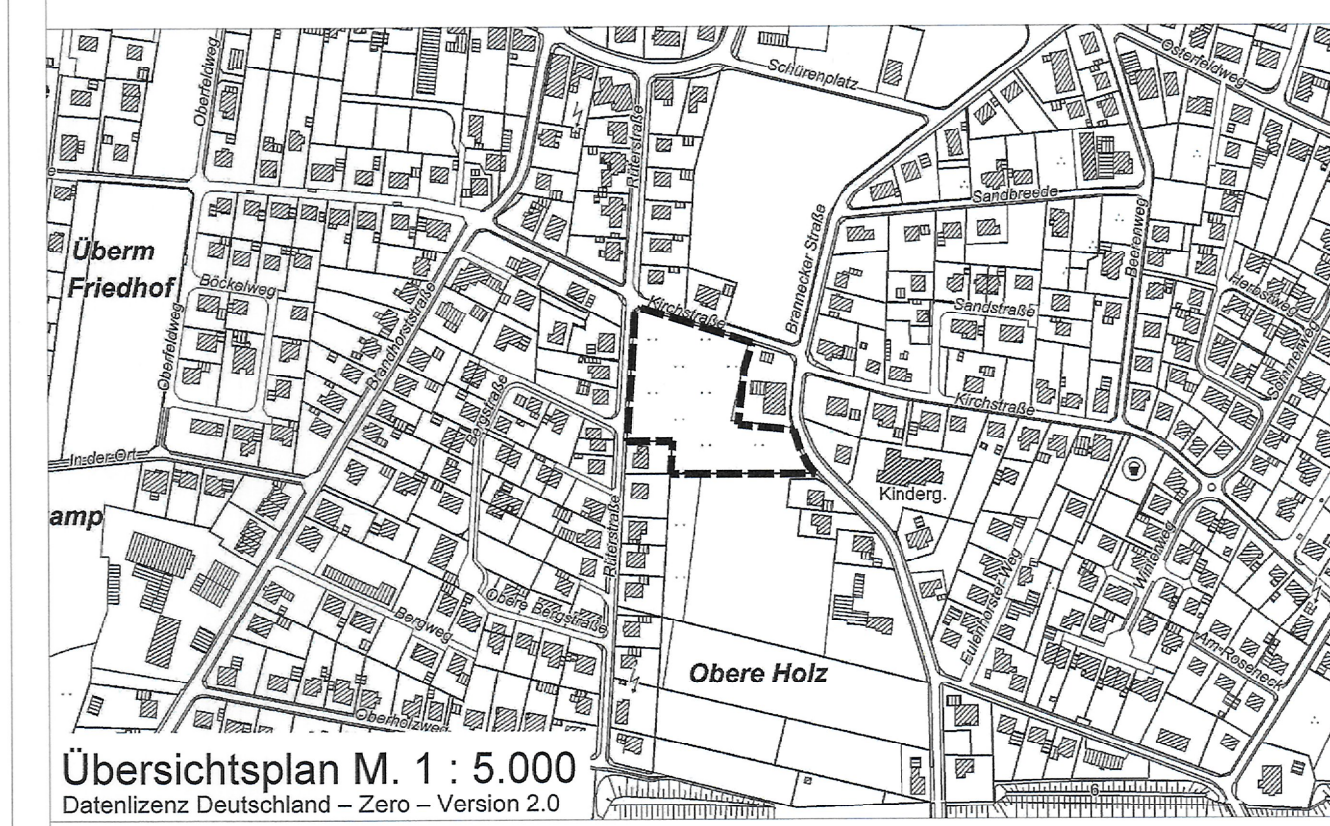
Altablagerungen
 Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Bodenaushub
 Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baubaulie zu trennen.

Artenschutz
 Um das Töten oder Verletzen von Jungvögeln von Bluthänfling, Girlicht und Nachtigall gem. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Fäll-/Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Arten im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden. Abweichend hiervon kann die Fällung / Rodung der auf dem Grundstück anstehenden Gehölze auch innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Bluthänfling, Girlicht und Nachtigall erfolgen, wenn durch einen Gutachter vor Beginn der Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sichergestellt wird, dass die zu entfernenden Strukturen frei von einer Nutzung durch Vögel und Fledermäuse sind.

Bebauungsplan SÜ 13 „Brannecke“

Verfahrensstand:
 Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Planunterlage
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.02.2021
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Löhne, den 02.02.2022
 Dipl.-Ing. Schumann
 ÖbVI

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Kirchlegern hat am 07.10.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 20.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Kirchlegern, den 15.03.22
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 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 Kirchlegern am 03.02.2022 als Satzung beschlossen worden.
 Kirchlegern, den 15.03.22
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt.
 Kirchlegern, den
 Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Kirchlegern, den 15.03.22
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 04.12.2021 öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung wurde am 20.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Kirchlegern, den 15.03.22
 Bürgermeister