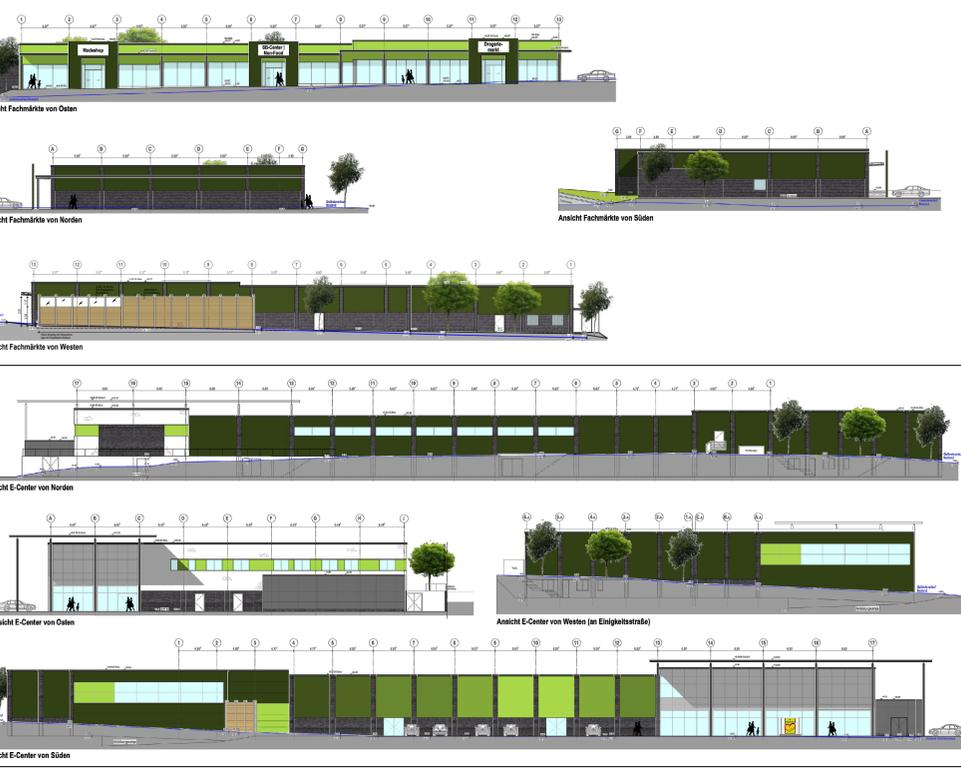
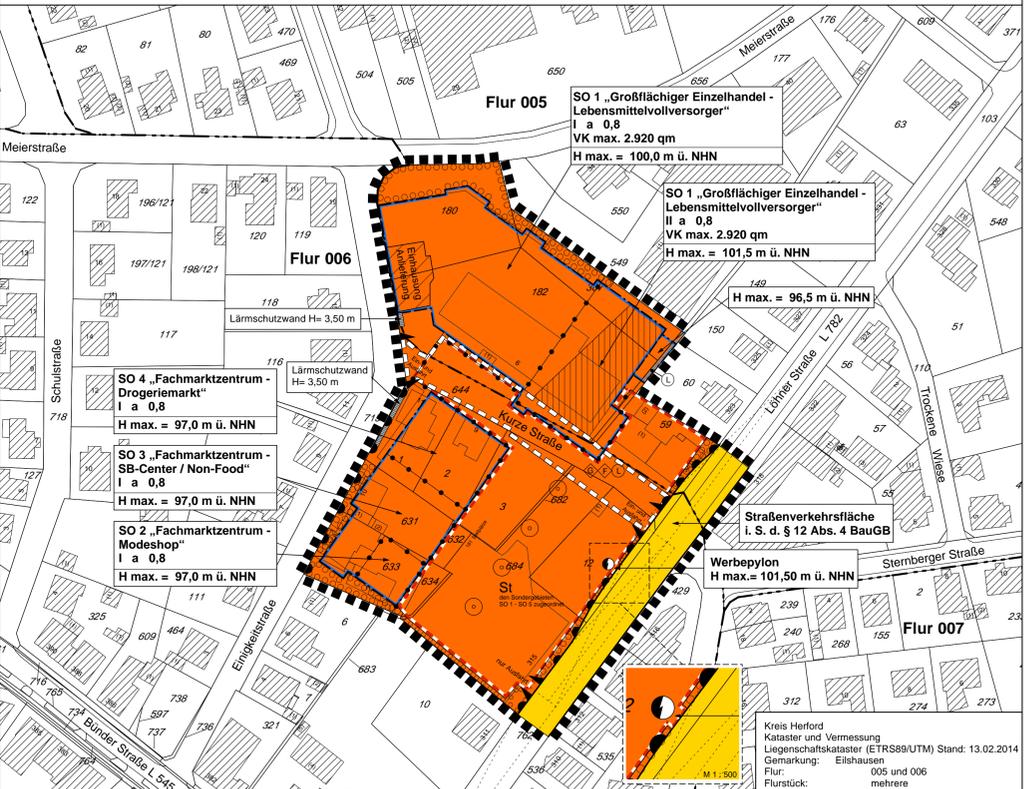


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstrasse und Löhner Strasse“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstrasse und Löhner Strasse“



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 28.11.2017

Kreis Herford
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 01.10.2015 gem § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiddenhausen, den 23.08.2017

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Die Gemeinde hat am 05.09.2016 gem § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 25.08.2017

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 25.08.2017

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Die Gemeinde hat am 20.07.2017 gem § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 25.08.2017

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 06.10.2017

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Die Gemeinde hat am 13.11.2017 gem § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - ein zweites Mal erneut öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 15.11.2017

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.12.2017 bis 25.01.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht ein zweites Mal erneut öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 30.01.2018

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Der Rat der Gemeinde hat am 20.03.2018 gem § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Hiddenhausen, den 22.03.2018

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Gem § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 22.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht 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 NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 29.05.2018 Rechtskraft erlangt. Hiddenhausen, den 30.05.2018

Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelvollversorger“, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
 - SO 2 - SO 4 Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,8 Grundflächenzahl
 - H max. Maximale Baukörperhöhe bezogen auf m ü NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche (Fläche gem. § 12 (4) BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHE 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
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
 - St Stellplätze
 - Sichtdreiecke -nächrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrhoboberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - ◇ Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - ◇ Mit Fahrrecht für Radfahrer belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Fläche für Koncessionäre
 - Elektrizität (Fläche gem. § 12 (4) BauGB)
 - Lärmschutzwand
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 632 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 526), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundensartenschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesartenschutzgesetz (LnatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelvollversorger“**
Zweckbestimmung:
Das festgesetzte Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelvollversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und untergeordnetem Büro und Dienstleistungen innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelvollversorger“ sind folgende Nutzungen zulässig:
Erdgeschoss:
- Lebensmittelvollsortimenter inkl. Koncessionären mit einer Verkaufsfläche von max. 2.920 qm (inkl. Mall und Windfang mit einer Fläche von 220 qm) und gem. „Hiddenhausener Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Bereichs. Davon sind innerhalb der als „Fläche für Koncessionäre“ gekennzeichneten Fläche folgende Nutzungen zulässig:
- Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 60 qm
- Blumenshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm
- Südliche Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 35 qm
- Lotto mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm
- Neben den Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb der Fläche für Koncessionäre weitere folgende Nutzungen zulässig:
- Dienstleister / Postagentur mit einer Fläche von max. 80 qm
- Gastbereich Backshop mit einer Fläche von max. 100 qm
- Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Fachmarktzentrum“**
Zweckbestimmung:
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dient der Unterbringung von folgenden Fachmärkten:
- Ein Modeshop mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereichs
- Ein SB-Center / Non Food mit einer Verkaufsfläche von max. 900 qm innerhalb des mit SO 3 gekennzeichneten Bereichs
- Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 qm innerhalb des mit SO 4 gekennzeichneten Bereichs
- Die „Hiddenhausener Sortimentsliste“ umfasst folgende zentrenrelevanten Sortimente:
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Parfümerieartikel
- Sanitätsbedarf / Akustik
- Fahrräder / Fahrradzubehör
- Antiquitäten / Kunstgegenstände
- Musikalien / Musikinstrumente
- Babyartikel
- Leuchten
- Elektro-Großgeräte / Haustechnik
- Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der „Hiddenhausener Liste“ sind:
- Lebensmittel
- Drogeriewaren
- Tierfutter
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (xxx m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Klimatechnik) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
- Die Grundflächenzahl (GRZ) des SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird auf 0,8 begrenzt.
- 2.4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum einem Wert von 0,9 ist durch Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungsspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (inkl. Werbeanlagen) sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- 5. LEITUNGSRECHT** (gem. § 9 (2) Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Das festgesetzte Leitungsrecht besteht zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger.
Das festgesetzte Gehrecht besteht zugunsten der Allgemeinheit.
Das festgesetzte Fahrrecht besteht nur zugunsten von Radfahrern.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Be- und Entladevorgänge, muss die Anlieferungszone komplett eingehaust werden. Die geschlossene Einhausung muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von R ≥ 19 dB aufweisen. Die Innenseiten der Einhausung, sind zum Schutz der Mitarbeiter, absorbierend auszuführen.
- 6.2 Für die erforderliche Kältetechnik, sind folgende Schall-Leistungspegel einzuhalten:
Tag: ≤ 70,0 dB(A)
Nacht: ≤ 61,0 dB(A)
- 6.3 Für für den Parkplatz sind asphaltierte Fahrgassen vorzusehen.
- 6.4 Entlang der Einigkeitstraße sind im Bereich der Anlieferung eine 5 m lange und im Bereich des nördlichen Fachmarktes eine 26,5 m lange und jeweils 3,5 m hohe schallsorbierende Lärmschutzwand zu errichten.

7. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind in einem Abstand von 6 m großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung gem. nachfolgender Liste fachgerecht anzupflanzen. Die genauen Standorte sind auf die örtliche Situation abzustimmen und müssen außerhalb der Sichtdreiecke liegen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Einzelbaumpflanzungen sind gem. Pflanzliste durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind flächendeckend mit standortgerechten, bodenständigen Staudenfluren oder Sträuchern zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlichen Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen / öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- Pflanzliste**
großkronige Bäume I. Ordnung – Mindestqualität: HST, SU1 16-18:
- | | | |
|---------------------|---|--------------|
| Acer pseudoplatanus | – | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | – | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | – | Esche |
| Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | – | Winter-Linde |
- 8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG** (gem. § 9 (2) BauGB)
- Gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass nur das Vorhaben zulässig sind, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

HINWEISE

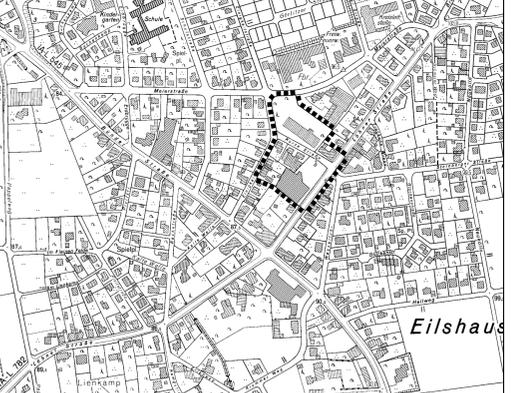
- 1. DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Hiddenhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Denkmalpflege, Bielefeld unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2. ALLLASTEN / KAMPFMITTEL**
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingriffen Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.
- 3. EIN- u. AUSFAHRTSVERBOT**
Entlang der Löhner Straße (L 782) dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenverkehrsgesetz (StVG NW) hergestellt werden.
- 4. ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG dürfen etwaige Gehölzentnahmen (Fällung, Rodung) nicht innerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.
- 5. ENTWÄSSERUNG**
Bei Einleitung des Niederschlagswasser der Dachflächen in den RW-Strang Löhner Straße ist das Niederschlagswasser auf 20 l/(s*ha) zu drosseln.
- 6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 7. SICHT- und BLENDSCHUTZ**
Der Sicht- und Blendenschutz zum Parkplatzbereich wird innerhalb der Flächen zur Anpflanzung gewährleistet.

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN EI 18

„GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL ZWISCHEN EINIGKEITSTRASSE UND LÖHNER STRASSE“

GEMEINDETEIL EILSHAUSEN



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	13.02.2018	Satzungsbeschluss	
PL ^{GR}	60 x 130		
BEARB.	VJ/Bo		
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEREITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Deister Straße 15 • D-38853 Cornstedt
Telefon +49-291-90920 • Telefax 90928
info@wolterspartner.de