

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hiddenhausen, Kreis Herford, "Auf der Goldbreede" Gemarkung Hiddenhausen, Flur 4.

Um die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bekundeten Planungsabsichten der Gemeinde in einer den städtebaulichen Erfordernissen entsprechenden, dem Wunsche zum Schutze des Landschaftsbildes angemessenen und in einer im Baugenehmigungsverfahren erzwingbaren Form darzulegen, werden ergänzende Festsetzungen, soweit aus dem eigentlichen Plan nicht oder nicht eindeutig zu erkennen, wie folgt getroffen:

I. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf der Goldbreede" wird in der Hauptsache von dem Wohngebiet zwischen der Kreisstraße L.II.O. Nr.2344 im Westen und dem Gemeindeweg "Gartenstraße" (Flurstück 143) im Osten sowie dem Gemeindeweg "Schlattstraße" (Flurstück 142) im Süden und der Goldkampstraße (Flurstück 144) im Norden gebildet.

Soweit zweckmäßig, sind weitere Grundstücke auf der jeweils gegenüberliegenden Seite der o.a. Gemeindewege und weitere Wegeabschnitte ins Plangebiet einbezogen.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Bebauungsplan mit einer grauen Begleitlinie versehen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

1) Das gesamte Plangelände - nach Abzug der örtlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Bedarfsflächen und der Grünflächen- wird als reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

2) Weiter wird festgesetzt:

a) Grundstücksgröße: durch vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

b) Grundflächenzahl

aa) bei eingeschossiger Bauweise 0,3

bb) bei zweigeschossiger Bauweise 0,5

c) Geschoßflächenzahl

aa) bei eingeschossiger Bauweise 0,4

bb) bei zweigeschossiger Bauweise 0,6

~~d) Seitliche Grenzabstände (Bauwich), soweit im Plan nicht besonders festgesetzt bzw. durch Einzeichnung der Gebäude -z.B. der Garagen auf der Grenze- eindeutig bestimmt 3,00 m.~~

e) Geschoßzahl

Die eingezeichneten Geschoßzahlen sind zwingend. Eingeschossige Wohngebäude können einen Drempel erhalten. Die Höhe darf 1,00 m von O.H. Dachgeschoßfußboden bis O.H. Fußpfette nicht übersteigen.

f) Wohngebäude

Auf jedem Wohngrundstück ist das Wohngebäude in Bezug auf Baulinie, Firstrichtung und Dachform entsprechend der Darstellung im Plan einzuordnen. ~~Anbauten im Rahmen der Bestimmungen der BBC sind zulässig.~~
~~Ein zweites Wohngebäude darf auf diesen Wohngrundstücken nicht errichtet werden.~~

g) Im Plangebiet dürfen geschäftliche und gewerbliche Betriebe, Werkstätten und Einrichtungen -auch zur unmittelbaren Versorgung der Wohnbevölkerung- nicht errichtet werden. Eine entsprechende Nutzung der Grundstücke ist unzulässig.

Diese Beschränkung gilt nicht für Grundstücke, die an die Goldkampstraße (Flurstück 144) angrenzen.

Weitere Ausnahmen -nur für Eck- und Randgrundstücke können im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BBauG.).

III. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Farbe, Baulinien und Baugrenzen festgelegt. An den beiden Wegeeinmündungen auf die Landstraße L.II.C. 3244 (Mühlenstraße) bilden teilweise deren Sichtdreieckslinien die Baugrenze.

In den nicht überbaubaren Flächen -privaten Grünflächen- sind Nebenanlagen sowie Garagen unzulässig.

Zulässig sind befestigte Zuwegungen und nicht überdachte Abstellplätze für Personenkraftwagen.

IV. Örtliche Verkehrsflächen

Die örtlichen Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und mittels Farbe eindeutig von den übrigen Grundstücksflächen abgegrenzt.

Soweit die Festsetzung neuer Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist die Darstellung geometrisch eindeutig.

V. Festsetzungen zur Bebauung sowie zur Bau- und Grundstücksgestaltung

1) Art der baulichen Gestaltung

a) Alle Baukörper sind klar und einfach zu gestalten.

b) Die Gebäude sind als Putzbauten in heller Farbgebung zu errichten. Architektonisch einwandfreie Kombinationen mit Klinker, Natursteinen, Fliesen, Holz und Kunststoff bei Wahrung des Gesamtcharakters als Putzbau sind zulässig.

c) Dachneigung

- aa) eingeschossige Wohngebäude - 51 - 52°
- bb) zweigeschossige Wohngebäude - 34 - 36°

d) Dacheindeckung

- aa) eingeschossige Wohngebäude - Muldenfalzziegel oder Hohlpfannen
- bb) zweigeschossige Wohngebäude - Muldenfalz- oder Flachdachziegel

e) Dachausbauten

(Sogenannte Dachgauben) sind auf eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Sie sind so zu gestalten, daß die lichte Fensterhöhe nicht mehr als 1,00 m oder aber die Gesamthöhe von Fußboden O.K. bis U.K. Fensterüberlagsholz nicht mehr als 2,13⁵ m beträgt. Unterhalb der Dachausbauten muß für die Dachfläche noch eine Mindesttiefe von 3 vollen Dachziegeln verbleiben. Die Ausbauten sind von außen mit Holz, Schiefer, Biberschwänzen oder gleichartigem Asbestschiefer zu versehen.

Der seitliche Abstand dieser Dachausbauten bis Außenkante Giebelbord darf in keinem Falle weniger als 2,50 m betragen.

- f) Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenlage so anzulegen, daß für die Haupteingangstreppe höchstens 3 Stufen notwendig werden. Dabei darf Steigung oder Gefälle des Zuweges vom Gemeindeweg zum Gebäude nicht mehr als 4 % betragen. Ausgangshöhe ist die fertige Straßenkrone (gleich Bordsteinoberkante).
- g) Stallgebäude und sonstige kleinere Nebengebäude sind in Angleichung an die äußere Gestaltung (insbesondere Dachform und Dacheindeckung) des jeweiligen Wohngebäudes zu errichten. ~~Dies gilt auch für die gemäß BBO nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben.~~

2) Flächen für Garagen, Stellplätze, Einfahrten.

- a) ~~Für Garagen gelten zu den Festsetzungen von Plan und Text im übrigen die Bestimmungen der BBO sowie der RGarO.~~

Sie sind in ihrer äußeren Gestaltung und Ausführung den Wohngebäuden anzugleichen und sollen möglichst an der vorderen Baulinie errichtet werden. Von der Straßenbegrenzungslinie ist jedoch in jedem Falle ein Abstand von 6m einzuhalten.

Sofern Garageneinzeichnungen im Plan vorgenommen wurden, sind deren Positionen einzuhalten. Geringfügige Verschiebungen des Standplatzes, längs der Grundstücksgrenzen oder ins Gelände, die sich aus der Einzelplanung und Grundrißgestaltung für Wohnhaus und Garage ergeben, sind zulässig. Wird jedoch von der Nachbargrenze abgerückt, ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Für die Dachform der Garagen können nach rückwärts flachgeneigte Betondächer und andere den Bestimmungen entsprechende Ausführungen gewählt werden.

In allen weiteren Fällen, in denen eine Einzel-, Doppel- oder Gruppengarage im Grundstücksgelände oder mit Brandmauer auf der Flurstücksgrenze seitlich zwischen zwei Gebäuden errichtet wird, sind ebenfalls nach rückwärts flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Die Dachplatte ist bei solcher Dachform entweder mindestens 40 cm über die Frontwand vorzuziehen oder aber die Frontwand muß mind. 25 cm über die Dachhaut hochgezogen und mit Hohlpfannen abgedeckt werden. Bei vorgezogenen Dachplatten sind schräg anlaufende gegen die Längswände versetzte Lisenen als erwünschte Ansichtengestaltung anzusehen.

An den Längsseiten und an der Rückwand sind die Dachplatten zur besseren Gestaltung mit angemessenen Überständen auszustatten.

- b) Wellblechgaragen sind im Plangebiet unzulässig.

- ~~c) Kellergaragen sind nur zulässig, sofern das Fahrzeug auf eigenem Grundstück mit Anschluß an die Höhe der Straßenkrone bzw. Bordsteinoberkante auf einer mind. 4 m langen Strecke mit Steigung oder Gefälle von nicht mehr als 2,5 % abgestellt werden kann.~~

3) Gestaltung des Gesamtbildes, Einfriedigungen

- a) Die Vorgärten sind als private Grünflächen -wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt- mit Rasen, Blumen, Strauch- oder Buschbepflanzung zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen können auch gemäß RGarO. erforderliche Einstellplätze untergebracht werden (siehe Abschnitt III).
- b) Die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen sind in einer Gesamthöhe von höchstens 75 cm als lebende Hecken anzulegen. Sie können durch Jägerzäune -auch in senkrechter Lattung- verstärkt werden. Lebende Hecken in gruppenartig aufgelockerter Anordnung sind möglich. Als unterer Abschluß der Einfriedigung ist eine feste Natursteinkante bis zu 15 cm über O.K. Bürgersteighöhe zugelassen. Mauern dürfen grundsätzlich nicht angelegt werden. Ausnahmen -jedoch nur bis höchstens 0,35 m einschl. Abdeckung- können zugelassen werden, wenn die Höhendifferenz von der ursprünglichen natürlichen Vorgartenhöhe zur neuen fertigen Straßenkrone dies erfordert. Tür- und Torpfeiler sind zulässig, wenn eine Höhe von 0,75 m (wie für die gesamte Einfriedigung) nicht überschritten wird. Als Material für Pfeiler und evtl. Mauern darf nur Naturstein mit bossierten oder bruchrauen Frontflächen und entsprechender Abdeckung zur Verarbeitung gelangen. Türen und Tore -bis 0,75 m Höhe- in Anpassung an die Einfriedigung sind in schlichter Holz- oder Schmiedeeisenausführung zu halten.

VI Versorgungsanlagen und Kanalisation

- 1.) Die elektrische Versorgung erfolgt durch das EMR über ein Freileitungs- oder Kabelnetz. Einer Verkabelung soll der Vorzug gegeben werden.
- 2.) Die Wasserversorgung erfolgt durch eine einzurichtende Gruppenwasserversorgung, die von der Gemeinde errichtet und bis zur Übernahme der Anlage durch den überörtlichen Wasserbeschaffungsverband betrieben wird.
- 3.) Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Die Kanalisation wird als Mischsystem angelegt. Es besteht Anschlußzwang für alle Wohngrundstücke. Alle Oberflächen- und Regenwässer sind mit in die Kanalisation einzuleiten.

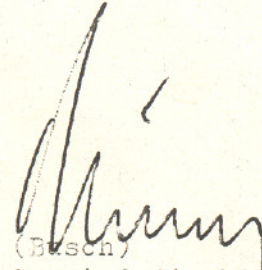
VII Ausnahmen

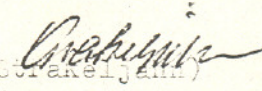
Weitere Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des dazugehörenden Textteils -über die in den einzelnen Abschnitten des Textteiles bereits vorgesehenen hinaus- sind im Einvernehmen von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde nur dann zulässig, wenn es sich um die Stellung der Haupt- und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt und hierfür folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Flüssigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs, unbedenklich sein.
- b) Eine ausreichende Licht- und Luftzuführung für sämtliche um- und anliegenden Gebäude, auch auf benachbarten Grundstücken, muß gesichert sein.
- c) Die Abweichung muß mit den Belangen des öffentlichen Interesses vereinbar sein.
- d) Berechtigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 ist als Entwurf gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG. v. 23.6.1960 - BGBl. I S. 341) aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hiddenhausen vom ... ^{8.2.1960} ^{22.2.1960} ^{17.3.1960} ^{16.9.1961} aufgestellt worden.

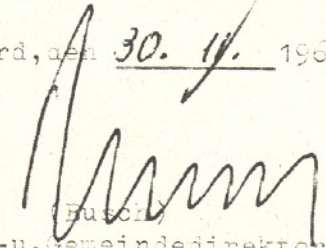
Herford/Hiddenhausen, den 23. 10. 1961


(Busch)
Amts-u. Gemeindedirektor


(Strackelmann)
Bürgermeister

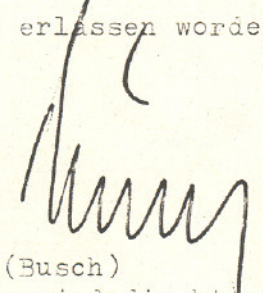
Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 hat als Entwurf gemäß § 2 (6) BBauG. in der Zeit vom 1. 11. 1961 bis 30. 11. 1961 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 24. 10. 1961 ortsüblich bekanntgemacht worden.

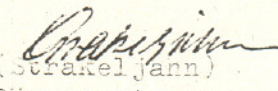
Herford, den 30. 11. 1961


(Busch)
Amts-u. Gemeindedirektor

Dieser Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 ist Bestandteil der Satzung, die am 29. 11. 1961 vom Rat der Gemeinde Hiddenhausen gemäß § 10 Bundesbaugesetz und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20.10.1952 (GS. NW. S. 167) erlassen worden ist.

Herford/Hiddenhausen, den 30. 11. 1961


(Busch)
Amts-u. Gemeindedirektor


(Strackelmann)
Bürgermeister

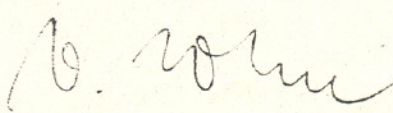
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 genehmige ich diesen Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hiddenhausen.

Detmold, den 10. Okt 1963



Der Regierungspräsident:

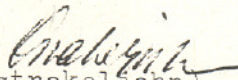
34. 30 11. 07/147



Dieser genehmigte Textteil zum Bebauungsplan Nr. 2 hat gemäß § 12
BBauG. vom 8. 2. bis 7. 3. 1964 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 31. 1. 1964
 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hiddenhausen, den 9. May 1964.


(Strakeljahn)
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.2 "Auf der Goldbreede" der
Gemeinde Hiddenhausen, Kreis Herford, Gemarkung
Hiddenhausen Flur 4.

- - -

I. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Hiddenhausen "Auf der Goldbreede" wird in Übereinstimmung mit den §§ 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er soll, nachdem der unter Tgb.Nr. H. Pla. V-7-C-H-1 am 30.10.1953 vom Regierungspräsidenten in Detmold genehmigte Bebauungsplan "Am Goldkamp" keine Rechtsverbindlichkeit besitzt, die rechtliche Grundlage für eine planvolle und wirtschaftliche Aufschließung sowie für eine harmonische Orts- und dem Landschaftsbild angepaßte Bebauung der einzelnen Baugrundstücke und des gesamten Plangebietes bilden.

Soweit die Grundstücke bereits mit Hauptgebäuden bebaut sind - wie im östlichen Plangebietsbereich - sollen Festsetzungen insbesondere zur Regelung der weiteren Grundstücksbebauung, z.B. mit Garagen, Ställen und sonstigen Nebengebäuden sowie der Gestaltung des Garten- und Landschaftsbildes einschl. der Grundstückseinfriedigungen getroffen werden.

Der Plan enthält die gemäß § 30 BBauG vorgeschriebenen Mindestfestsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung,
- b) die überbaubaren Grundstücksflächen und
- c) die örtlichen Verkehrsflächen.

Weitere Festsetzungen (gemäß § 9 BBauG und auf Grund der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 - GV.Bl. NRW S.433) ergeben sich aus der Darstellung im Plan. Sie sind - wie auch die o.a. Mindestfestsetzungen - durch Zeichnung, Farbe und Schrift dargestellt.

Zum Bebauungsplan gehört ein Textteil, in welchem alle verbindlichen Regelungen getroffen werden, die im Plan nicht oder nicht ausreichend bestimmt worden sind. Insbesondere sind im Textteil Festsetzungen zur Bebauung sowie für die Bau- und Grundstücksgestaltung aufgenommen worden.

II. Kosten

Die zu erwartenden Kosten werden überschläglich wie folgt in Ansatz gebracht:

- 1.) Straßenbaukosten einschl. der schon ausgewiesenen aber noch nicht befestigten Wegeparzellen 226-227-192 sowie 242 und 243 (ohne Bürgersteigbefestigung und Bordsteine)

90.000,-- DM

	Übertrag	90.000,-- DM
2.) restliche Entwässerungsanlagen		36.000,-- DM
3.) Wasserversorgung		26.000,-- DM
4.) Kinderspielplatz einschl. Grunderwerb		<u>18.000,-- DM</u>
	Kosten insgesamt	170.000,-- DM
	=====	

III. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bis auf die Erschließung des Flurstücks 98, das z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist das gesamte Gebiet plangemäß in Baugrundstücke und öffentliche Grünflächen vermessen.

Die örtlichen Verkehrsflächen sind in gleicher Weise ausgewiesen.

Die Erschließung des Flurstücks 98 soll entsprechend der Darstellung im Plan im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer vorgenommen werden. Weitergehende Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht vorgesehen und werden auch nicht für erforderlich gehalten.

IV. Zeitfolge

Das Plangebiet soll sobald wie möglich endgültig aufgeschlossen und der Bebauung zugeführt werden.

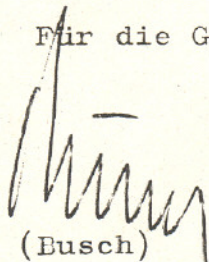
Die Aufschließung des Restgebietes - mit Ausnahme des Flurstückes 98 - ist bereits in Angriff genommen. Dies betrifft neben dem Straßenbau die Kanalisation und die Wasserversorgung.

Der jetzt anstehende zweite Abschnitt der Wohnhausbebauung wird voraussichtlich 1963 durchgeführt werden.

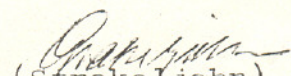
Die endgültige Bebauung - einschließlich Flurstück 98 - soll innerhalb der folgenden 3 - 4 Jahre abgeschlossen sein.

Herford/Hiddenhausen, den 29. 11. 1961

Für die Gemeinde Hiddenhausen:


(Busch)

Amts- u. Gemeindedirektor


(Strakeljahn)
Bürgermeister

Hat vorgelesen

DETMOLD, DEN 10. DEZ. 1963
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE:

