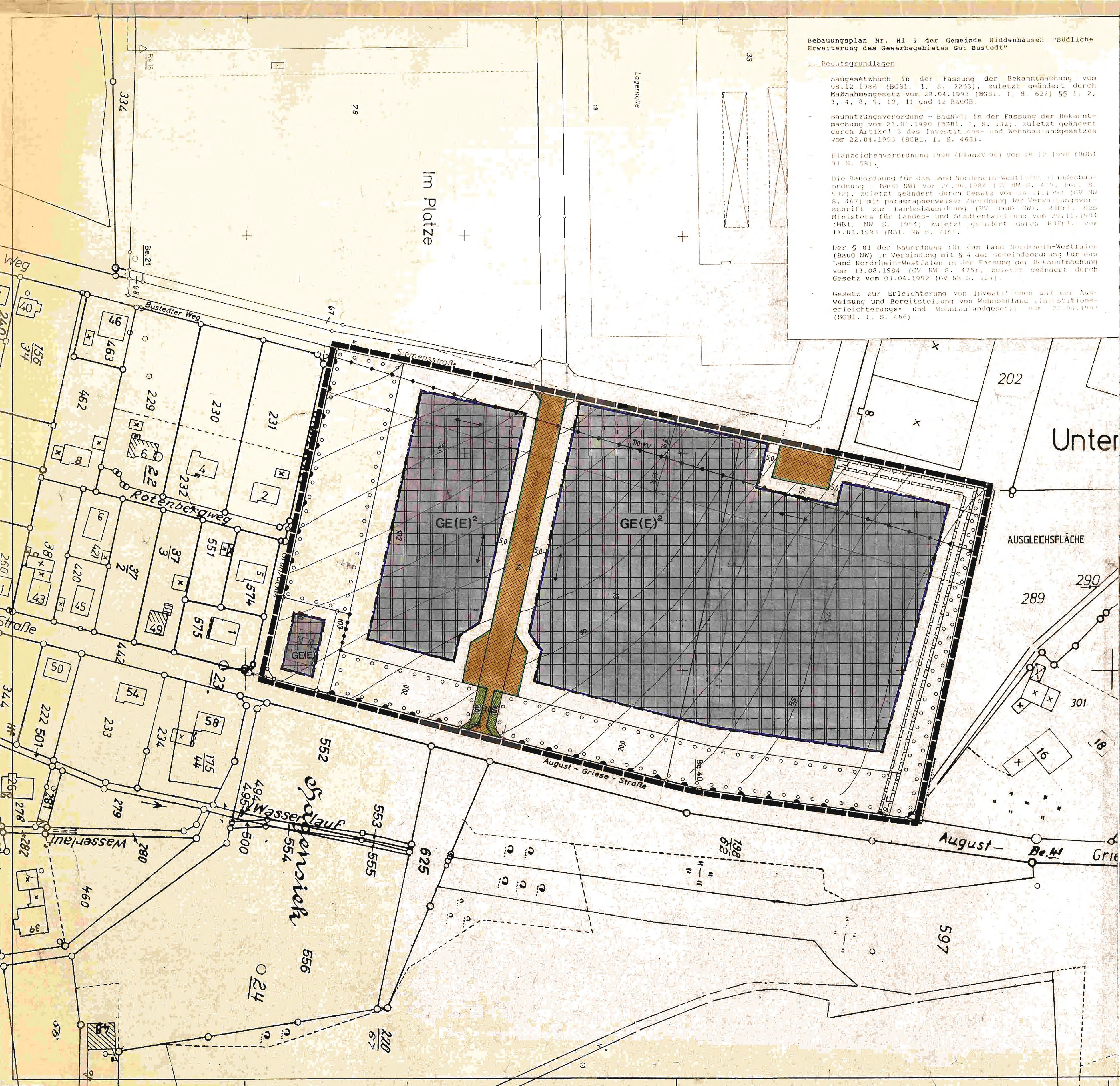




Bebauungsplan Nr. H1 9 der Gemeinde Hiddenhausen "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Gut Bustedt"

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 BauGB.
- Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Planzeichenverordnung 1999 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BdM 91 S. 58).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 24.06.1984 (GV NW S. 419, der. S. 512), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467) mit paragrafenweiser Änderung der Versatztafelvorschrift zur Landesbauordnung (GV BauO NRW), BfBl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.1994 (MBL NW S. 1954) zuletzt geändert durch BfBl. vom 11.03.1995 (MBL NW S. 716).
- Der § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).
- Gesetz zur Errichtung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-errichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 25.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

- Textliche Festsetzungen mit Zeichnerkürzungen
- Zeichnerkürzungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterirdischer Baulinien
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung Gem. § 1 (5) sind nur Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und baulichem untergeordnet sind gem. § 8 (1) 1 zulässig.
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung Gem. § 1 (5) sind die Nutzungen gem. § 8 (2) 3 und 4 sowie § 8 (1) 2 und 3 unzulässig.
- Gem. § 1 (4) 2 BauNVO sind im GE(E)² Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) 60 dB(A)/qm tags bzw. 1 Wm² 45 dB(A)/qm nachts) nicht überschreiten.

Sollten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, so sind diese gegenüber der Wohnbebauung in Form eines begrünten Lärmschutzwalls und nicht als Mauer zu errichten.

Höhe der baulichen Anlagen im GE(E)² - Gebiet
max. Gebäudehöhe 8,5 m, gemessen von der Talseite des vorhandenen natürlich gewachsenen Geländes.
Ausnahme: notwendige betriebstechnische und konstruktive Bauteile, sowie Belichtungskuppeln aus Glas o. ä.,

für Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume, Wohnungen ist eine Traufhöhe bis 10,5 m, eine Gebäudehöhe bis 11,5 m, gemessen von der Talseite des vorhandenen natürlich gewachsenen Geländes, zulässig.

Grundflächenzahl
0,6
zulässige Grundflächenzahl
Bei einer höheren Ausnutzung der Grundflächenzahl als 0,6 ist ein ökologischer Ausgleich notwendig, z. B. durch Dachbegrünung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
a) abweichende Bauweise
Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von über 50 m zulässig.

Baugrenze
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Hauptfächrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
110 kV Bahnstromleitung Löhne-Gesellschaft mit je 10,61 m Schutzstreifenbreite beiderseits der Leitungsmittellinie
Im Schutzstreifenbereich kann nur eine Bebauung bei harter Bodenbelag nach DIN 4102 von max. 7,0 m über dem jetzigen Gelände voran zugelassen werden, Geländeaufrichtungen sowie die Lagerung von feuergefährlichen und zum Zerknall neigenden Stoffen sind unzulässig. Bei einer späteren Begrünung der Randflächen dürfen nur solche Gehölze angepflanzt werden, deren Endauflandshöhe 7,0 m über Grund nicht übersteigt.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Liste mit Bepflanzungsvorschlägen siehe TAB. 8 in der Begründung)

Sonstige Planzeichen
Mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Die belastete Fläche ist von tiefwurzeln Pflanzen freizuhalten.

1. Baugestaltungliche Festsetzungen
Dachform / Dachneigung / Dachbedeckung
Büro-, Sozialgebäude oder ähnliche Geschäftsgebäude: zeltförmig, Dachneigung bis 18°, Traufständig, Dachbedeckung mit Betondecksteinen oder Tonziegeln in naturrotter und brauner Farbe
Flachdächer sind unzulässig.
Hallen
Sheddach, Dachneigung bis max. 35°, Flachdach, sowie vorgenannte Dachformen
Bauweise
Erforderlich ist eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper mindestens alle 10 m durch 2. B. Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbänder und/oder Materialien wie Trapezblech, Titanzinkblech.
An- und Auslieferungsanlagen sollen an den Gebäudeenden, besser noch an den Gebäudrückseiten liegen.

Private Grünflächen, Stellplatz- und Dachbegrünung
Die 5,0 m tiefe, nicht überbaubare Vorzone zwischen Erschließung und überbaubarer Fläche sowie die Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von mindestens 2,0 m auf dem jeweiligen Grundstück sind als Vegetationsstreifen mit flachwurzelnden Pflanzen einzuräumen und auf 25-30 % der Fläche mit vollständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Vorzone darf nur für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.
Nach jeweils 4 Stellplätzen ist ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen.

Bei ggf. ausnahmsweise zugelassenem Überschreiten der GRZ ist eine zusätzliche Dachbegrünung als Ausgleich erforderlich (1 qm überschrittene Grundstücksfläche erfordert 2 qm zusätzliche Bepflanzung).

Versiegelung
60 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 15 % der gesamten Grundstücksfläche, sind unverzüglich auszubilden und zu begrünen (Gras- und Aussaatflächen).
Reserveflächen, ungenutzte Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen, nicht pflegebedürftigen Initialvegetation zu begrünen (Wildkräuter, Wildblumen, Wildstauden o. ä.).
Unerschlossene Regenverflächen sind zwischenzeitlich als stoffliche Grünfläche im Pflanzbereich des Gewerbegebietes mit zeitweiliger natürlicher Entwicklung zu belassen.

Stellplätze und Fußwege sind durch Anbringen mit wasserdurchlässigen Materialien mit so geringe wie möglich zu versiegeln (Stellplätze: Basengittersteine, Schotterrasen, ... Fußwege: Natursteinpflaster, Ziegelpflaster, Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke)

Einfriedigungen
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind erst ab Mitte des Vegetationsstreifens zulässig; als Einfriedigungen sollten hier wie auch an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Baum- und Strauchpflanzungen bzw. freiwachsende Becken gewählt werden. Ausnahmsweise sind auch Zäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unter der Traufkante angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wand bzw. Vorderkante liegen. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

4. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Z. B. 30 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
Höhenlinie über NN

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerverstecke, Einzelgründe, aber auch Verbindungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmäler unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Ermittlung der Kompensationsflächen durch das Büro für Landschaftsplanung und A. Brandenfels in Münster-Wolbeck vom Oktober 1992 hat ergeben, daß die bisher für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehene an das Gewerbegebiet grenzende Parzelle 289 nicht ausreicht, um den notwendigen Kompensationswert von 59679 zu erreichen. Notwendig ist noch eine Teilfläche gleicher Wertstufe (2) in einer Größe von ca. 1,6 ha bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl und gesamter Versiegelung.

Je nachdem in welchem Maße die zur Verfügung stehenden Bauflächen genutzt werden, ist eine detaillierte Eingriffsberechnung und Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Regenwasserversickerung
Das Gutachten des Ing.-Büros H.-P. Schemm in Borgholzhausen vom 25.02.1993 hat ergeben, daß eine Regenwasserversickerung mit wirtschaftlichen Aufwand nicht möglich ist, da der Untergrund zu geringe Durchlässigkeit und zu hohe Grundwasserstände aufweist.

Es sind nur Teilversickerungen bei entsprechenden Vorflutverhältnissen möglich. Dafür ist die Hydraulik des Brandbaches zu prüfen.

Immissionschutz
Die sich ansiedelnden Betriebe sollten eine Geräusch-Immission im Rahmen einer schalltechnischen Prognose berechnen lassen. Ausnahme: offensichtlich nicht-störende Betriebe).

Vorgabe für den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel ist das schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 27.01.1993 und die Ergänzung vom 19.11.1993.

1. Dieser Plan ist als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 22 BauNVO in der Zeit vom 02.11.93 bis 02.11.93 öffentlich ausgestellt. Hiddenhausen, den 06. Nov. 1993 gez. Krömker Bürgermeister Siegel	1. Dieser Plan ist als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 22 BauNVO in der Zeit vom 02.11.93 bis 02.11.93 öffentlich ausgestellt. Hiddenhausen, den 07. Dez. 1993 gez. Krömker Bürgermeister Siegel
2. Dieser Plan ist gem. § 10 BauNVO (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Gesetzes vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) geändert durch Gesetz vom 29.11.1994 (MBL NW S. 1954) zuletzt geändert durch BfBl. vom 11.03.1995 (MBL NW S. 716) im Rat der Gemeinde Hiddenhausen, den 18.02.1994 beschlossen. Hiddenhausen, den 18.02.1994 gez. Krömker Bürgermeister Siegel	3. Dieser Plan ist gem. § 13 BauNVO (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Gesetzes vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) geändert durch Gesetz vom 29.11.1994 (MBL NW S. 1954) zuletzt geändert durch BfBl. vom 11.03.1995 (MBL NW S. 716) im Rat der Gemeinde Hiddenhausen, den 18.02.1994 beschlossen. Hiddenhausen, den 18.02.1994 gez. Krömker Bürgermeister Siegel

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. H1 9 SÜDL. ERWEITERUNG DES GE- GEBIETES GUT BUSTEOT

4. AUSFERTIGUNG

0 10 20 30 40 50 60m

Maßstab im Original 1:1000

Norden

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG KOMMUNALBERATUNG

33689 Bielefeld - Sennestadt, Kinzigweg 18
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679

BERIEF & PARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL