

Kreis Herford
Katastramt
Gemeinde Waldobronsen
Gemarkung Oettinghausen
Flur 8
Maßstab 1:1000
Datum der Ausfertigung: 05.07.1996
Da die Verteilung dieses Kartensatzes im - nach Maß-
stellung oder Verfertigung - nur mit Zustimmung des
Katastramtes zulässig, Verantwortliche werden als
Kartographenamt Herford (838 Vertriebs- u. Katastramt)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet / siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise / siehe textliche Festsetzung Nr. 3
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- - - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
□ Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
□ Fuß- und Radweg

FLÄCHEN 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
— Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 1,0 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
G Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
F Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
L Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

— Vorhandene Flurstücksgrenze
123 Vorhandene Flurstücksnummer
— Vorhandene Gebäude
- - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

— Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
— Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
40-45° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,0 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße begrenzt. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde vorgegeben.
- Gem. § 22 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise wird die maximale Baukörperlänge mit 30,0 m begrenzt.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Befestigungen von nicht überbauten Grundstückssteilen für z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwegungen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Pflaster erfolgen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für den im Plangebiet gekennzeichneten Bereich ist zur Erschließungsstraße K 7 'Oberer Talstraße' (Entfernung 20,0 m zur Straßennachse), bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur K 7 einzubauen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - Pro 250 qm private Grundstückfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau zu pflanzen (für die bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ungebauten Grundstücke).
 - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
- Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Baukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind für Eckgrundstücke zulässig.
- AUßENWANDFLÄCHEN**
- Im Geltungsbereich sind Außenwändflächen der Hauptgebäude (Neubauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes) als weißer bis grauer Putzbau, mit weißem Kalksandstein oder in rottem bis rotbraunem Verblendermauerwerk unglasiert und unbesiimt, auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungsbänder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (betrauhete Schalung); Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen.
Bei Doppelhäusern ist für beide Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
- DACHFORM**
- Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
 - Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z. B. Pultdächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
- DACHEINDECKUNG**
- Alle Dächer sind mit roten bis braunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist für beide Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) dienen können.
- GARAGEN/STELLPLÄTZE**
- Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke) einzuzugraben.
 - Garagen können mit gemeinsamem Satteldach 20-30° Dachneigung errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen oder hell zu bekieseln.
- VORGÄRTEN/EINFRIEDIGUNGEN**
- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern - nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
 - Als Sichtschutz für Freizeite sind einzugrübende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
 - Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unverriegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

- Als Grünfriedungen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.

MÜLLTONNEN

- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- und auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSHG NRW).
 - Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988, Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.
 - Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit ungebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
 - Aufgrund der bestehenden Lärmverbelastung des Baugebietes durch die K 7 'Oberer Talstraße' (in einer Entfernung von 40,0 m zur Straßennachse) ist den Bauherren von zu errichtenden oder umzubauenden Gebäuden mit Sichtbeziehung zur K 7 zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung (ärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.
- Die Übereinstimmung mit den Bestandsangaben des Liegenschaftskatasters für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
(Stand: 29.06.1997)
Herford, den 02.02.1998
- Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Herford, den 02.02.1998

Die Gemeinde hat am 23.05.1996 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 20.01.1997

(Korfmeier)
Gemeindedirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 30.01.1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 31.01.1997

(Korfmeier)
Gemeindedirektor

Die Gemeinde hat am 26.01.1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 27.01.1998

(Korfmeier)
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.02.1998 bis 17.03.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Hiddenhausen, den 18.03.1998

(Korfmeier)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 17.06.1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 17.06.1998

(Korfmeier) (A. Pöppelmann) (Rolfmeyer)
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 23.06.1998 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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 23.06.1998 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen, den 24.06.1998

(Korfmeier)
Bürgermeister

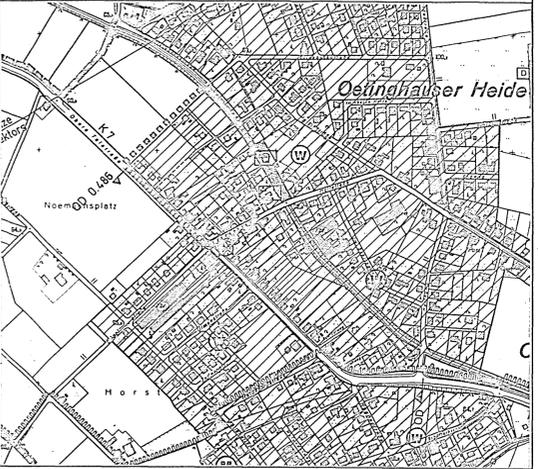
RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Gemeindeteil Oettinghausen, Bebauungsplan Nr. Oe 7

'Wohngebiet zwischen Oberer Talstr., ehem. Kleinbahntrasse und Holtr.'



PLANÜBERSICHT M 1:5000

DATUM	JAN '98	
PL ^{GR}	118 / 51	
BEARB.	BO	
M.	1:1000	

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER BDL
DAMMSTRASSE 17 48149 GIEDEL
TELEFON 05241-9100-0 FAX 05241-9100-1