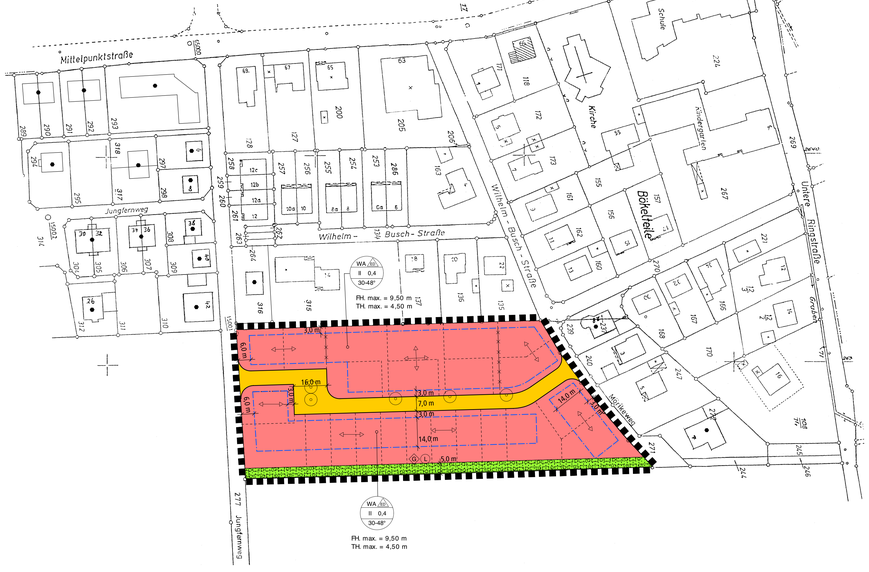


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung Nr.1

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

I I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.2

T H max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.2

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

ED — Nur Einzel - und / oder Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr.3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

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

G — Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

30 - 48 — Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Für die Wohngebäude wird die maximale Firsthöhe auf 9,5 m, die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4) Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 LWG NW

Alternativ zu einem oberflächlichen Abfluß des Niederschlagswassers der Grundstücke nördlich der Planstraße ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen mit einem maximal zulässigen Drosselabfluß von 10 l/s je ha angeschlossene Fläche der Kanalisation zuzuführen. Zur Rückhaltung des Wassers auf den Grundstücken ist ein Mindest-Speichervolumen (z.B. in Zisternen) von 40 l/qm befestigter Fläche sicherzustellen. Zur Ableitung von Niederschlagswasser bei gefülltem Speicher wird ein Überlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal gestattet.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Im Verlauf der neuen Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 bis 25 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

b) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

1) Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind für Eckgrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

AUSSENWANDFLÄCHEN

2) Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der Hauptgebäude als weißer bis grauer Putzbau , mit weißem Kalksandstein oder in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk -unglasiert und unbossiert-, auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (brettrauhe Schalung)

Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zu verwenden.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

DACHNEIGUNG

3) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

DACHFORM

4) Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z. B. Pultdächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solarenergetische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern.

DACHEINDECKUNG

5) Alle Dächer sind mit roten bis braunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

GARAGEN/ STELLPLÄTZE

6) Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke) einzugrünen.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

7) 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 in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

8) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig

9) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

10) Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.

MÜLLTONNEN

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

HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber 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 DSCHG NRW).

2) 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.

3) 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 unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

4) Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III Hiddenhausen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung mit den Bestandsangaben des Liegenschaftskatasters für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
(Stand :)
Herford , den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
Herford , den

Die Gemeinde hat am 23.03.1998 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 27.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen , den 28.05.1998
(Korfsmeier)
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 08.06.1998 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen , den 09.06.1998
(Korfsmeier)
Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 24.08.1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen , den 25.08.1998
(Korfsmeier)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.01.1999 bis 26.02.1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Hiddenhausen , den 01.03.1999
(Korfsmeier)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.04.1999 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Hiddenhausen , den 28.04.1999
(Korfsmeier) (Rolfsmeyer)
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 08.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht 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 08.05.1999 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen , den 10.05.1999
(Korfsmeier)
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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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), in der zuletzt geänderten.

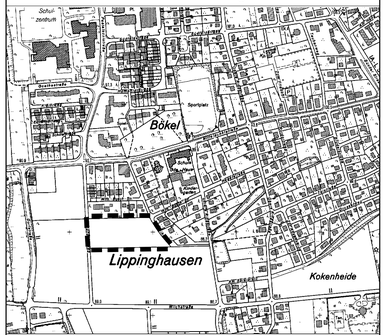
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Gemeindeteil Lippinghausen, Bebauungsplan Nr. Li 10

'Wohngebiet westlich des Mörikeweges'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	SEPT.'98	
PL^{GN}		
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON 02542/9608-0 · FAX 02542/6208