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

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

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

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

ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

Ö - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

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)

35 - 42 ° — 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 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,50 m und die Traufhöhe die Höhe von 4,30 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. 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 i. V. m. § 9 (1) Nr.3 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind je 200 qm Grundstücksfläche 1 Wohneinheit zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

b) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 - 25 m ein bodenständiger Laubbaum – Carpinus betulus (3xv, mDB 14-16 StU) – zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen gem. Pflanzliste des Grünordnungsplanes flächendeckend zu begrünen.

d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5) Gem. § 9 (1a) BauGB

Das für den Bebauungsplan ermittelte Biotopwertdefizit werden insgesamt den externen Ausgleichsmaßnahme (Obstwiese: Gemarkung Sundern, Flur 6, Flurstück 73; Öko-Konto Nr. 1: Gemarkung Schweichein-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 212; Öko-Konto Nr. 2: Gemarkung Schweichein-Bermbeck, Flur 12, Flurstücke 181 / 60 , 218 -teilweise und 219) zugeordnet.

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

Das belastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist mit einem maximal zulässigen Drosselfluß von 10 l/s je angeschlossener Grundstücksfläche der Kanalisation zuzuführen.

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 und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z. B. Pult- oder Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solartechnische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern, oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil oder Nebengebäude (z.B. Garagen) handelt.

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 zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

4) Den Festsetzungen gem. 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.

5) In dem als "lärmvorbelastet" gekennzeichneten Bereich des Plangebietes ist zur Nachtzeit (22 - 6 Uhr) mit Geräuschbelastungen durch den Betrieb der benachbarten Brauerei von bis zu 43,7 dB(A) zu rechnen.

6) Im gesamten Plangebiet ist zeitweise mit braureitypischen Gerüchen zu rechnen.

7) Es wird den Bauherren im Sinne der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Hiddenhausen empfohlen, Niederschlags- und/oder Grauwasser zu speichern und z. B. für die Toilettenspülanlage zu nutzen. Soweit die Anlage (Zisterne) in der Lage ist, mindestens 40 l pro qm angeschlossener Fläche zu speichern, reduziert sich die für die Gebührenrechnung relevante angeschlossene Fläche um 50%.

8) Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, die folgenden Maßnahmen zur Eingrenzung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Pflanzflächen zu berücksichtigen: Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf das notwendige Maß; Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren; Festlegung der Zufahrtswege zur Baustelle, um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB); Schutz des Bodens, Durchführung der Bodenarbeiten nach einschlägig geltender DIN-Norm unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgrenzen; Zeitliche Abstimmung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf die Vegetationsperiode.

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 NRW) 01.06.2000.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.03.2000 (GV NRW S. 245).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) 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.

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 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen , den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

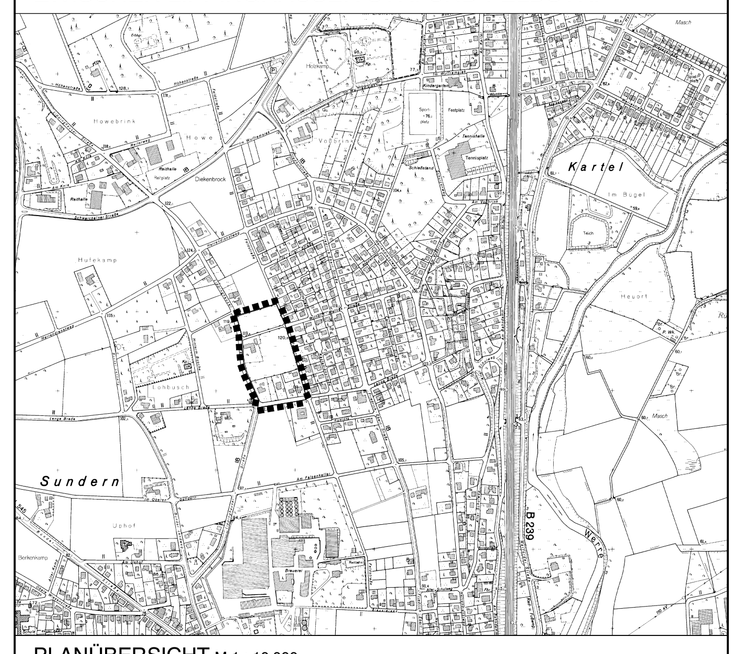
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen , den

Bürgermeister

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN SC 12

"WOHNGEBIET BEIDERSEITS DER WILHELM-MELLIES-STR. ZWISCHEN LIPPINGHAUSER STR. UND FELDSTR."



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	NOV. '01	
PL^{GR}	101 x 60	
BEARB.	VI.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DAREPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX 6088