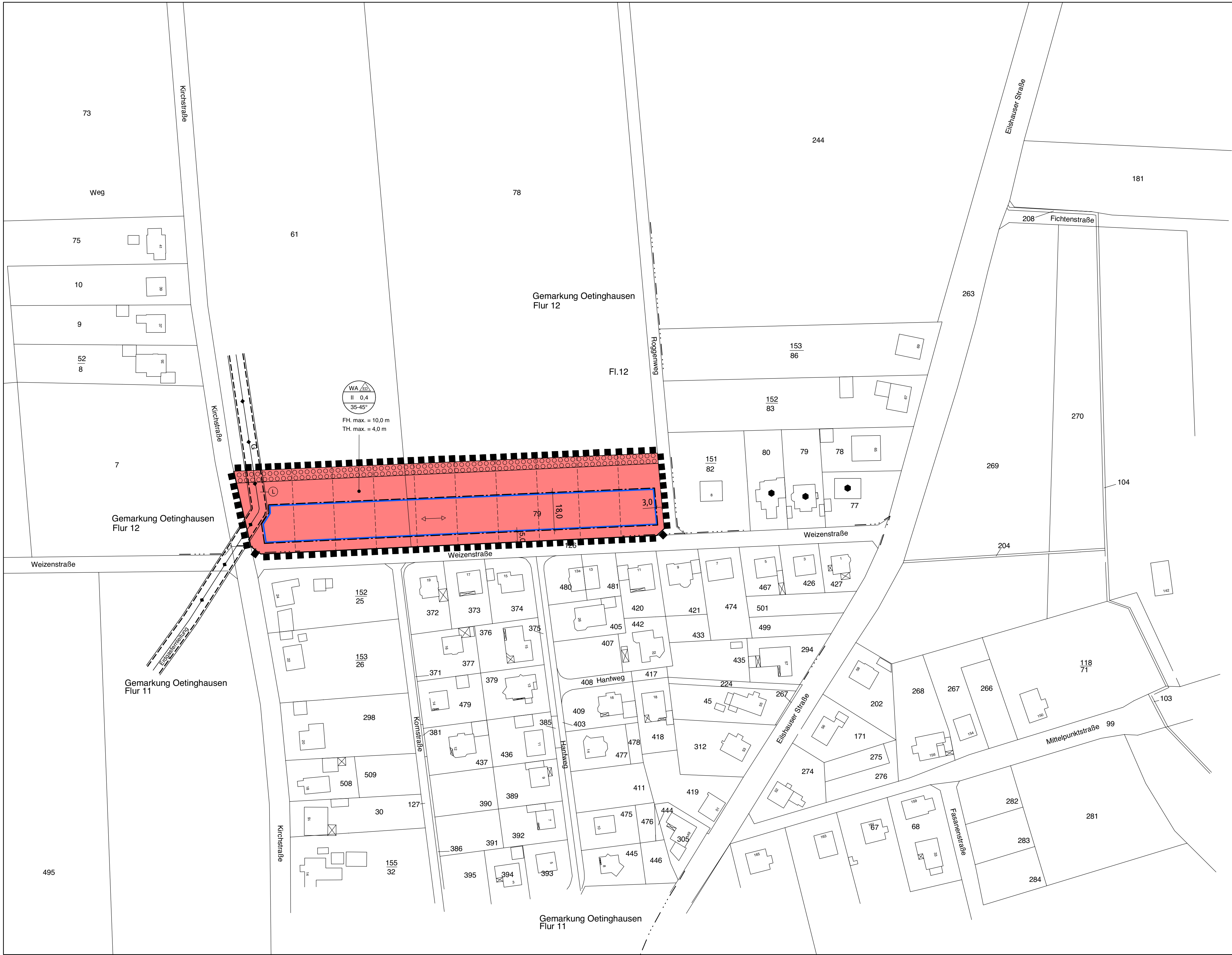




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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 derzeitiges natürlich gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitiges natürlich gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Erdgasfemleitung

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) 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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 10,0 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 4,0 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der gem. zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- AUSGLEICHMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)
 - Die Maßnahmen in der „Fläche zur Anpflanzung“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
 - Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Oetinghausen, Flur 1, Flurstück 300 tlw. und Flur 2, Flurstück 31 tlw. wird ebenfalls dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

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

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

- Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind für Eckgrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- AUSSENWANDFLÄCHEN
 - Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der Hauptgebäude als weißer bis grauer Putzbau, mit weitem Kalksandstein oder in rottem bis rotbraunem Verbländmauerwerk -unglasiert und unbossetiert-, auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert, naturbelassen 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 (bettrauhe Schalung).
Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zu verwenden.
Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

DACHNEIGUNG

- 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

- 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

- Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis anthrazitfarbenen 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 u. Glasdächer zur Solarenergienutzung).

GARAGEN/ STELLPLÄTZE

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

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form lebender Hecken aus bodenständigen Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrüne Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
- Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

- Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur geschnitene Hecken aus bodenständigen Gehölzen 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, 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).
Im Umfeld des Plangebietes sind archaische Funde (Siedlungsplätze und Friedhof) belegt. Dem Amt für Bodendenkmalpflege ist die Möglichkeit zu gewähren auftretende Funde zu dokumentieren. Oberbodenabtrag ist in Anwesenheit des Amtes durchzuführen.
- 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.
Sofern Brauchwasser (z.B. Regenwasserzisternen) nicht nur im Außenbereich (z.B. zur Gartenbewässerung) genutzt wird, sondern eine Brauchwasserleitung auch in das Wohnhaus gelegt wird, um z.B. die Toilettenspülung damit zu betreiben, ist folgendes zu beachten:
Nach der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) handelt es sich hier um Wasser, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und deshalb nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden darf.
Auf § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 wird verwiesen.
- 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.
- 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%.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 17.11.2003

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 17.11.2003

Kreis Herford
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 05.05.2003 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 01.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 11.12.2003
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 16.09.2003 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 11.12.2003

Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 17.11.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 11.12.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.12.2003 bis 28.01.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Hiddenhausen, den 02.02.2004

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 18.03.2004 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - beschlossen.
Hiddenhausen, den 22.03.2004

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 14.06.2004 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 14.06.2004 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen, den 29.06.2004

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

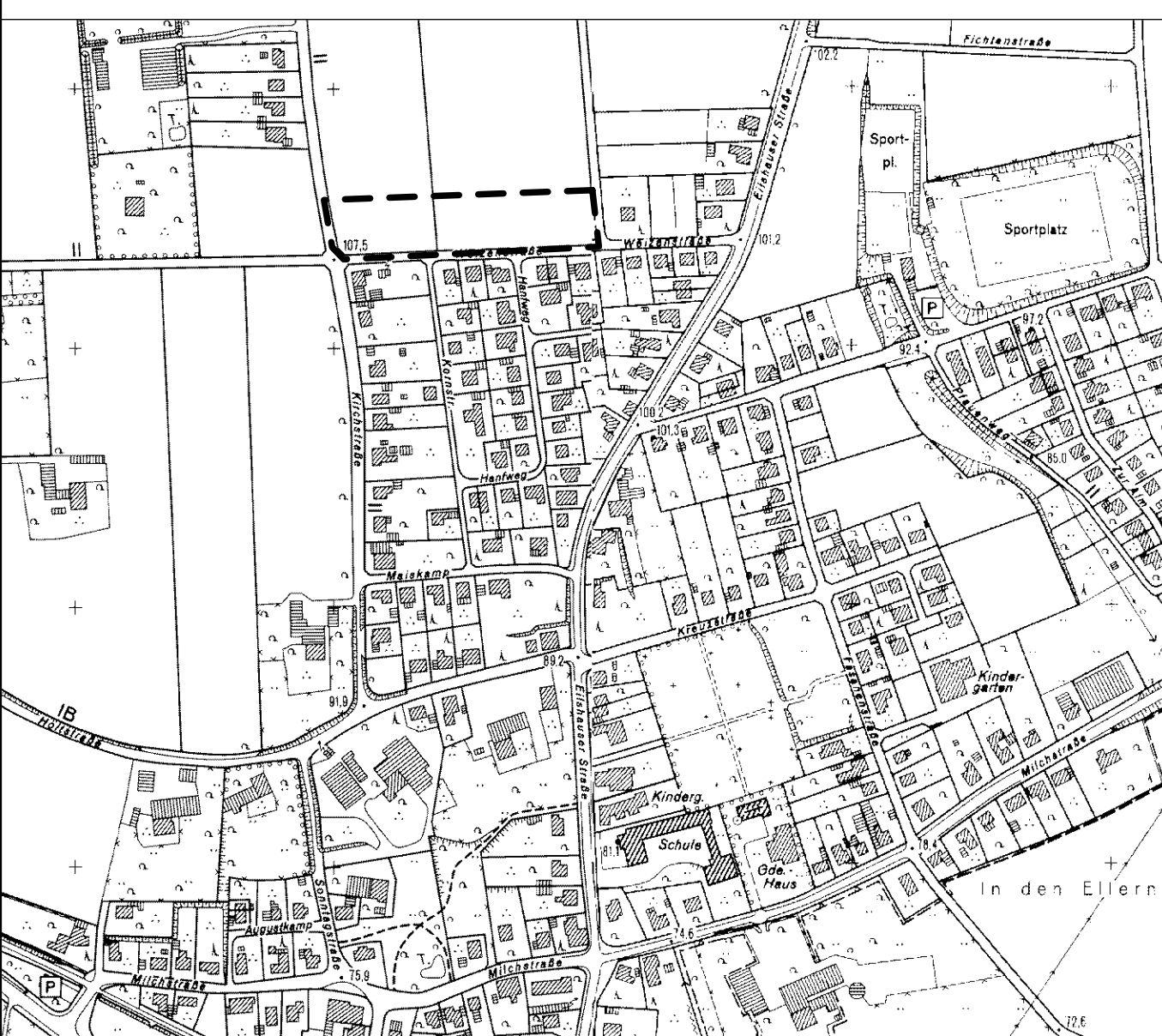
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. Oe 8

„Wohnbauzeile nördlich der Weizenstraße zwischen Kirchstraße und Roggenweg“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Nov. 2003		
PL ^{GR}	135 / 48		
BEARB.	Bo / Ke	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DAMPFSTRASSE 15 · 30455 COESFELD TELEFON (0524) 9064-0 FAX (0524) 9064-1