



**KREIS HERFORD**  
**DER LANDRAT**  
 Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde Hiddenhausen  
 Gemarkung Eilshausen  
 Flur 2  
 Maßstab 1:1000  
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 - Flurkarte -

Ausfertigung 14.04.2003  
 Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist - auch nach Umarbeitung  
 oder Vervielfältigung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig.  
 Zweihandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt  
 (§ 26 Vermessungs- und Katastergesetz NW).

**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**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3

- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F + R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg / Radweg
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 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, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 123 Vorhandene Flurstücknummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Plangebietes)

- KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB**
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB (außerhalb des Plangebietes)
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
  - 35 - 45 ° 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)
- 1.1 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)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
 Die Firsthöhe der maximal zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,5 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstückfläche nicht überschreiten. Werden nach der Detailplanung der Erschließungsstraße Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.  
 Die Traufhöhe der maximal zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 4,3 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstückfläche nicht überschreiten. Werden nach der Detailplanung der Erschließungsstraße Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachtafel.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINLEINEN IN WOHNIMMOBILIEN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 3.1 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)
- 4.1 Pro angefangener 400 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.  
 4.2 Alle gemäß textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
 (gem. § 9 (1a) BauGB)
- 5.1 Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 181/60 (l.w.) wird den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

**FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**  
**STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

- 1) Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Ausnahmen 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 Kalksandmauerwerk oder in rottem bis rotbraunem Verblendermauerwerk -unglasiert und unbesenzt, auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß gestrichen. 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 (breitbraune 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 Baugelände sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 zulässig. Ausnahmen sind andere Dachformen (z. B. Pult- oder Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solar-technische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern, oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil oder Nebengebäude (z. B. Garagen) handelt. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
- DACHEINDECKUNG**
- 5) 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 Zinkblechdeckungen 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 öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstücke) einzurufen.
- VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN**
- 7) Zwischen der überbaubaren Grundstückfläche 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 mit einer maximalen Höhe von 1,00 m nur hinter den Abpflanzungen zulässig.
- 8) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzuzunende 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 Grünentfriedungen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen 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 Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, 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. 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.
- 3) Für den Bebauungsplanbereich soll ein PlanzGebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- 4) Es wird den Bauherren im Sinne der Betrags- und Gehührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Hiddenhausen empfohlen, Niederschlags- und/oder Grauwasser zu speichern und z. B. für die Toilettenspülung zu nutzen. Soweit die Anlage (Zisteme) in der Lage ist, mindestens 40 l pro qm angeschlossener Fläche zu speichern, reduziert sich die für die Gebührenrechnung relevante angeschlossene Fläche um 50%.
- 5) Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, die folgenden Maßnahmen zur Engrenzung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Pflanzflächen zu berücksichtigen: Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf das notwendige Maß; Züge und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren; Schutz des Bodens, Durchführung der Bodenarbeiten nach einschlägig geltender DIN-Norm unter Berücksichtigung der Bearbeitungsregeln; Zeitliche Abstimmung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf die Vegetationsperiode.
- 6) Erfahrungsgemäß können sich im Einwirkungsbereich von Altablagern Kontaminationsgebiete befinden. Aus vorgenannten Gründen sind insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, sofern auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden werden, die Bauarbeiten einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren. Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen nicht durch die Altablagern geführt werden. Auf dem Plangebiet neu errichtete oder bereits vorhandene Brunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.
- 7) Der Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen“. Die Schutzvorschriften sind zu beachten.

**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. 256), 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. 926), 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).

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
 Stand: 15.03.2004

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Herford, den 15.03.2004

Kreis Herford  
 Die Landräte  
 Kataster- und Vermessungsamt  
 gez. Krömker

Die Gemeinde hat am 24.02.2003 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 08.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hiddenhausen, den 10.03.2003

i.V. gez. Rofmsmeyer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 17.03.2003 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Hiddenhausen, den 18.03.2003

Bürgermeister  
 i.V. gez. Rofmsmeyer

Die Gemeinde hat am 23.02.2004 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Hiddenhausen, den 24.02.2004

Bürgermeister  
 i.V. gez. Rofmsmeyer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.05.2004 bis 15.06.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
 Hiddenhausen, den 16.06.2004

Bürgermeister  
 i.V. gez. Rofmsmeyer

Der Rat der Gemeinde hat am 14.07.2004 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Hiddenhausen, den 15.07.2004

Bürgermeister  
 i.V. gez. Rofmsmeyer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 05.10.2004 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 NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 05.10.2004 Rechtskraft erlangt.  
 Hiddenhausen, den 05.10.2004

Bürgermeister  
 gez. Rofmsmeyer

**GEMEINDE HIDDENHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. EI 11**

„Gebiet westlich der Königsberger Straße zwischen Siedlerweg und dem Schweigsiek“



**PLANÜBERSICHT M 1 : 5000**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| DATUM            | Jan. 2004 |
| PL <sup>GR</sup> |           |
| BEARB.           | Bo        |
| M.               | 1 : 1.000 |
| BÜRGERMEISTER    |           |

0 10 20 30 40 60 m

1 : 1.000

**PLANBEARBEITUNG** WOLTERS PARTNER  
 ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 DÄBLER STRASSE 11 · 4803 CROSSLAND  
 TELEFON 02541 948-0 FAX 02541 948-6