



### 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
  - MI** Mischgebiet, 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 derzeitiges gewachsenes Geländeiveau  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
  - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
  - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

- 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
  - Festsetzung zur Grüngestaltung siehe textliche Festsetzung Nr. 6
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen innerhalb der Fläche zur Anpflanzung

- 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 von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
  - Lämpfgebiete siehe textliche Festsetzung Nr. 5

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

### HINWEISE

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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). Das Amt für Bodendenkmalpflege ist mit Realisierungsbeginn (Ausbau der Straßentrasse) einzuschalten.
- 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. Regenwasserzisterne) nicht nur im Außenbereich (z.B. zur Gartenbewässerung) genutzt wird, sondern eine Brauchwasserentlastung auch in das Wohnhaus geleitet wird, um z.B. die Toilettenspülung damit zu betreiben, ist folgendes zu beachten: Nach der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 858) 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) Es wird den Bauherren im Sinne der Betrags- 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%.
- 4) Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der genaue Bereich, in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Schutzklasse „der VDI-Richtlinie 2719“ (Schallschutz von Fenstern) durchzuführen sind, ist im Begleitplan, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt. Die Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.
- 5) Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen“. Um den schutzzonegemäßen Belangen zu genügen, sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.
- 6) Werden bei Bodenausschachtungsarbeiten auffällige Verfallungen oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu informieren.
- 7) Altlasten, Altstandorte und Altablagungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten.

### TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
  - 1.3 Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **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 maximal zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,5 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (9) BauNVO)
 

Im Bereich mit festgesetzter abweichende Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen.
5. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschallschuttmassnahmen von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lämpfgebiete zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallschuttmassnahmen einzuhalten:

Lämpfgebiet	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R <sub>w,reg</sub> des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Die Berechnung des resultierenden Schallschuttmassmaßes  $R_{w,reg}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schallschuttmassmaß bei der Berechnung des resultierenden Schallschuttmassmaßes  $R_{w,reg}$  zu berücksichtigen.

- Die betroffenen Fassadenseiten der bestehenden Wohnbebauung sind in der Planzeichnung mit XXXXX gekennzeichnet. Festgesetzt wird für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109
- Grundkategorie:  $R_w \geq 62$  dB für alle Wände (in der Regel nur mit einer zweischaligen Wand erreichbar)
  - Rolladenkästen:  $R_w$  jeweils 2 dB geringer als die folgend angegebenen  $R_w$  für die Fenster
  - Dächer:  $R_w \geq 45$  dB (sofern dort Wohnnutzungen vorgesehen sind; Konstruktionsbeispiel: s. Tab. 39, Zeile 3 des Beiblattes 1 der DIN 4109)
  - Fenster:
    - Kennzeichnung 5:  $R_w \geq 47$  dB = Fensterschallschutzklasse 5
    - Kennzeichnung 4:  $R_w \geq 42$  dB = Fensterschallschutzklasse 4
    - Kennzeichnung 3:  $R_w \geq 37$  dB = Fensterschallschutzklasse 3
  - Lüftungstechnik: Alle mit Schallschutzfenstern versehenen Räume sind mit Lüftungstechnik auszustatten.

- Hinweis:**  
Bei der obigen Dimensionierung des passiven Schallschutzes wurde für die Außenwände eine sehr hohe schalltechnische Anforderung definiert. Da es bzgl. des passiven Schallschutzes einer Wohnhaus-Außenfassade auf das resultierende Schallschuttmassmaß aller Außenbauteile ankommt, wäre es grundsätzlich möglich, die Außenwände schalltechnisch „schlechter“ und die Fenster und Rolladenkästen schalltechnisch „besser“ auszuliegen. Bei anderer gleichwertiger Auslegung des passiven Schallschutzes (Einzelnachweise) kann von den obigen Festsetzungen befreit werden.
- 5.2 Die großflächige Stellplatzanlage Parzelle 78 (Mischgebiet mit abweichender Bauweise) ist mit einer Asphaltdecke auszuführen, um den Tageswert von 55 dB(A) für das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ einzuhalten. Alternative Materialien, die nachweislich ebenfalls den festgestellten Emissionspegel des Parkplatzes um 3 dB(A) auf den zulässigen Tageswert von 55 dB(A) mindern, sind zulässig.

#### 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die Flächen zur Anpflanzung im Mischgebiet sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Anpflanzung im Norden ist als Abgrenzung zum Wohngebiet die Bepflanzung auf einer wallartigen Anhöhe durchzuführen. Dabei sind wahlweise folgende Arten zu verwenden:
  - Amygdalus amara* - Felsenbirne
  - Corylus avellana* - Hasel
  - Crataegus laevigata* - Zweigflügel Weißdorn
  - Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
  - Cornus sanguinea* - Bluthorn
  - Ligustrum vulgare* - Liguster
  - Prunus spinosa* - Schlehe
  - Ribes alpinum* - Alpenhainbuche
  - Rosa canina* - Hundrose
  - Salix caprea* - Salweide
  - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- 6.2 Auf der mit dem Kürzel A1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung im Mischgebiet sind zusätzlich zur flächendeckenden Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen (s. 6.1) Bäume II. Ordnung als Hochstamm in einem mittleren Abstand von 6 m zu pflanzen. Hierfür sind wahlweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden.
- 6.3 Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumplantagen auf der Stellplatzanlage im Mischgebiet sind Bäume II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Als Pflanzmaterial ist wahlweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Eibe (*Taxus baccata*) zu verwenden.
- 6.4 Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

#### 7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)

- 7.1 Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbach, Flur 12, Flurstücke 181/60, 218 und 219 wird dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Herford, den  
Kreis Herford  
Die Landräin  
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am nach § 2 Abs. 1 - 5 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen  
Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am  
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  
Hiddenhausen bis einschließlic h zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuzeigen.  
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  
katasteramtlich bekannt gegeben 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  
Hiddenhausen den  
Rechtskraft erlangt.  
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 (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).
- Landesgesetz 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 EI 12

„Gebiet zwischen Adlerstraße, Alter Postweg und Bänder Straße -L 545-“



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM April 2004

PL<sup>an</sup>

BEARB. Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER  
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER  
THEODOR STRAUBE 11 · 48691 CORSELHE  
TELEFON (0254) 980-0 · FAX (0254) 988