

FÜR DIE 2. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

□ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

◇ Änderung der Festsetzung „zwingend zweigeschossig“ in „zweigeschossig als Höchstmaß“ sowie Änderung der festgesetzten Dachneigung von 30 - 38° in 30 - 45°.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde hat am 29.09.2005 gem § 2, des Baugesetzbuches beschlossen, den in der 1. Änderungsfasung rechräftigen Bebauungsplanes zu ändern. Dieser Beschluss ist am 10.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiddenhausen, den 28.02.2006

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat am 21.11.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 28.02.2006

Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 29.09.2005 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 28.02.2006

Bürgermeister

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2005 bis 19.01.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 28.02.2006

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 23.02.2006 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Hiddenhausen, den 28.02.2006

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes am 28.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat am 28.02.2006 Rechtskraft erlangt. Hiddenhausen, den 28.02.2006

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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 NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 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 NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

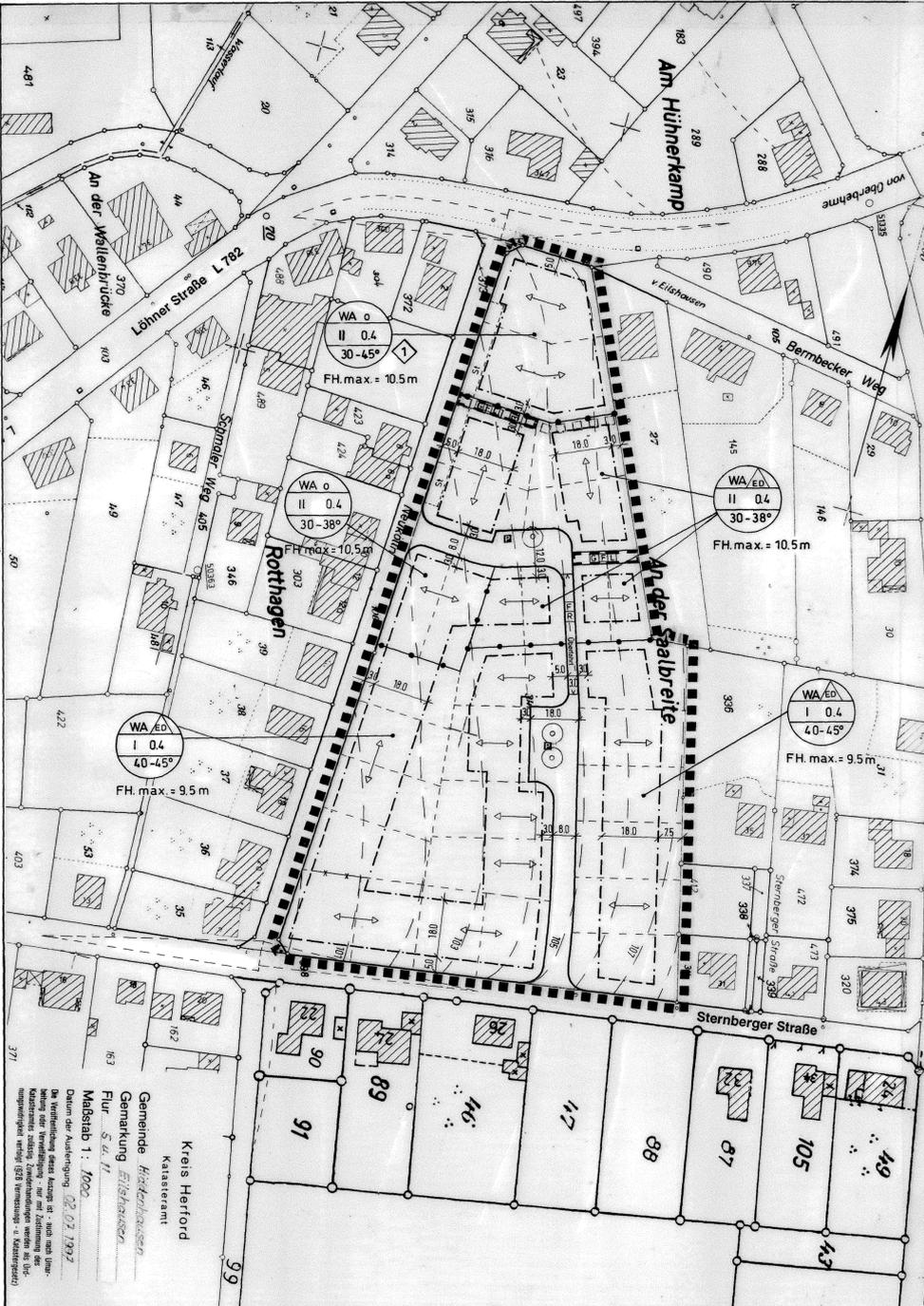
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.



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 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 3

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3

--- Baugrenze

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

▭ Straßenverkehrsflächen

▬ Straßenbegrenzungslinie

▭ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

< F R > - Fußweg / Radweg

▭ - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

▭ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

▭ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

▭ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

▭ Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

▭ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

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

○ Vorhandene Flurstücksgrünze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

▭ Vorhandene Gebäude

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○ Anzupflanzende Einzelbäume

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III

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

▭ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

--- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

30 - 38 ° Dachneigung

TEXT

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 Behälterbergungsgewerbes, 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 eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m, für die zweigeschossige Bauweise mit 10,5 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeneiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren 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. Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise sind für mögliche Mehrfamilienhäuser max. 6 Wohneinheiten zulässig.

4) **Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 LWG NW**
Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist mit einem maximal zulässigen Drosselablauf 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. 24 BauGB**
Für die an die Löhner Straße angrenzenden Grundstücke sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Löhner Straße einzubauen.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
a) Im Verlauf der neuen Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkröniger 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.

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 zulässig.

AUSSENWANDFLÄCHEN

2) Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der Hauptgebäude als weißer bis grauer Putzbau, mit weißem Kalksandstein oder in rotem bis rotbraunem Verbländemauerwerk -unglasiert und unbossiert-, auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (betreuhaltige 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 Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) dienen können.

GARAGEN/ STELLPLÄTZE

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

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

7) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauer- oder Mauerteiler- ausgenommen Trockenmauern - nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form lebender Hecken auszuführen. Zaune 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, Einzel- funde) 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 Trinkwasseranordnung § 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung mit den Bestandsangaben des Liegenschaftskatasters für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
(Stand: 16.02.1998)
Herford, den 16.02.1998 gez. (Krömker)

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Herford, den 16.02.1998 gez. (Krömker)

Die Gemeinde hat am 28.04.1997 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 08.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 10.11.1997 gez. (Korfsmeier) Gemeindedirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 20.11.1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 21.11.1997 gez. (Korfsmeier) Gemeindedirektor

Die Gemeinde hat am 26.01.1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 27.01.1998 gez. (Korfsmeier) Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.02.1998 bis 17.03.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Hiddenhausen, den 18.03.1998 gez. (Korfsmeier) Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 17.09.1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 17.09.1998 gez. (Korfsmeier) Bürgermeister gez. (Pöhse) Ratsmitglied gez. (Rofsmeyer) Schriftführer

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 28.02.2006 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen, den 28.02.2006 gez. (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 vom 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. 216).

§§ 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).

§ 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.

Einschließlich der 1. Änderung von Juni 2001

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Gemeindeteil Eilshausen, Bebauungsplan Nr. EI 8

Wohngebiet östlich der Gemeindestraße Neukölin zwischen

Löhner Straße, Landstraße 782 und Sternberger Straße'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

Table with 2 columns: DATUM, Inhalt. Row 1: Okt. 2005, Einschließlich der 2. Änderung

Table with 2 columns: PL GR, Inhalt. Row 1: 121 / 44

Table with 2 columns: BEARB., Inhalt. Row 1: BO

Table with 2 columns: M., Inhalt. Row 1: 1 : 1000

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTLÄNDLICHE ARCHITECTEN