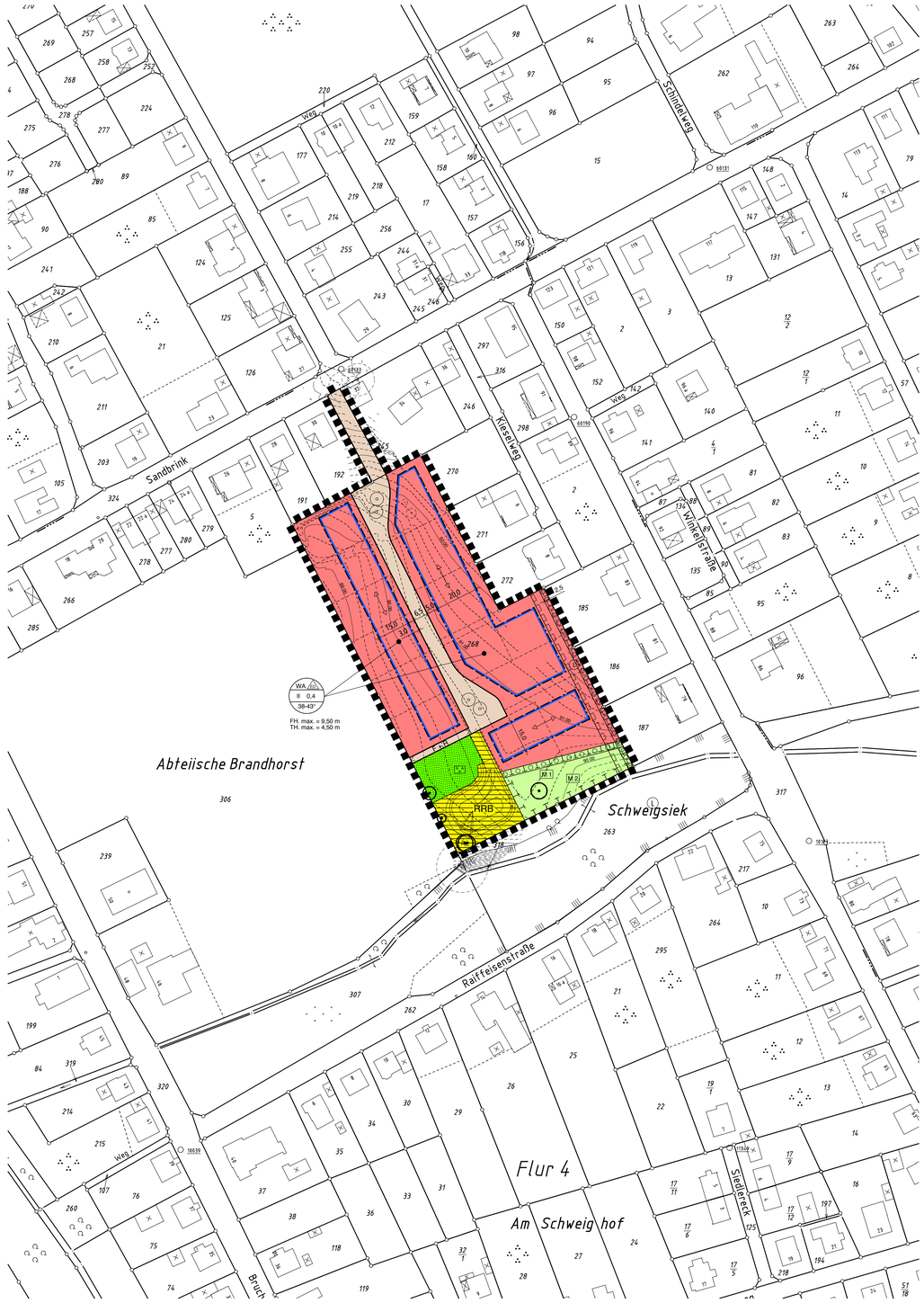


Katasterplan Kreis Herford: Stand 21.08.2006

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

FH max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F + R — Fußweg / Radweg

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

RRB — Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem.§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Einzelbäume

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

L — Landschaftsschutzgebiet

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

268 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Baumstandorte, genauer Standort nach Detailplanung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

38 - 43 ° — Dachneigung

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 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,5 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche, nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von 4,5 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche, nicht überschreiten. 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 Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) sind je 200 qm Grundstücksgröße 1 Wohneinheit zulässig.

4. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Die mit dem Maßnahmenkürzel "M1" bezeichnete Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist flächendeckend mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen.

4.2 Die mit dem Maßnahmenkürzel "M2" bezeichnete Fläche ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

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

5.1 Pro angefangener 400 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

5.2 Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" sind 5 bodenständige Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen. Als Arten sind wahlweise Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn, Rotbuche oder Esche zu verwenden.

5.3 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.

6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB)

6.1 Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche mit der Öko-Konto-Nr. Ö-Ko. II / 12 in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (tlw.) wird den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet" und „Straßenverkehrsfläche" insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet. Die plangebietsinterne Ausgleichsfläche wird ebenfalls 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.

AUSSENWANDFLÄCHEN

2) Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als weiße bis graue Putzbauten, in weißem Kalksandstein oder in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk -unglasiert und unbossiert-, 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 (brettrauhe Schalung)

Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zu verwenden.

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 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solartechnische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt.

Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform auszubilden

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

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 Zinkblechabdeckungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung).

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

6) 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 mit einer maximalen Höhe von 1,00 m nur hinter den Abpflanzungen zulässig.

7) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

8) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind teilversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

9) Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.

MÜLLTONNEN

10) 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.
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) 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 %.

4) 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; Schutz des Bodens, Durchführung der Bodenarbeiten nach einschlägig geltender DIN-Norm unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgrenzen; Zeitliche Abstimmung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf die Vegetationsperiode.

5) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot 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.

6) Zur Sicherung des verbleibenden Baumbestands (östliche Doppeleiche) am Sandbrink sind folgende Hinweise zur Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

– Beachtung der Vorgaben der Regelwerke „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920" und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)"

– Vermeidung von Belastungen des Traufbereiches zum Erhalt der Bodendurchlüftung und Schutz des Wurzelwerkes. Ist eine Vermeidung nicht möglich, ist vor dem Überfahren mit Baufahrzeugen Abdeckung der Fahrzone mit einer 20 cm dicken Kiesschicht mit Bohlen, die nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder zu entfernen sind.

– Schutz des Stamms durch Ummantelung mit Bohlen

– Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind ausschließlich Handausschachtungen vorgesehen, wenn erforderlich, sind die Wurzeln mit sauberem Schnitt abzutrennen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 Wassserhaushaltsgesetzes 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 NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 16.10.2006

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 16.10.2006

Kreis Herford
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 03.05.2004 gem §§ 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 11.12.2006

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am 22.05.2006 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 11.12.2006

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat vom 23.05.2006 bis 22.06.2006 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 11.12.2006

Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 28.08.2006 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 11.12.2006

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.11.2006 bis 04.12.2006 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 11.12.2006

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 22.03.2007 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 12.04.2007

Bürgermeister

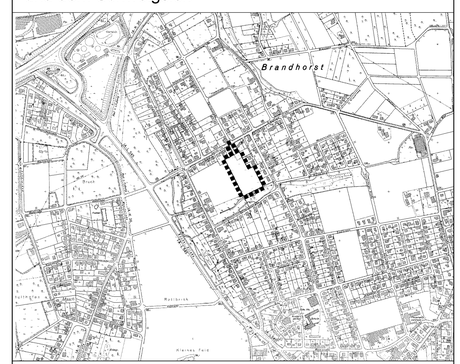
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 18.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 18.04.2007 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen, den 20.04.2007

Bürgermeister

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN EI 13

„Wohngebiet zwischen Sandbrink, Kieselweg und dem Schweigsiek“



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Aug. 2006
PL^{GR}	100 / 72
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 44653 CASTROP-RAUXEL
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088