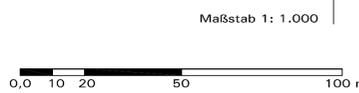


GEMEINDE HIDDENHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. Oe10 "Wohngebiet zwischen Dahlienweg und Herringhauser Straße"



WA II
1 Wo / 300 m²
GRZ 0,4
THmax. 4,3 m
FHmax. 9,5 m
SD 38°-45°



Planunterlage

Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Herford, Kataster- und Vermessungsamt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 05.09.2008

Herford, den 05.09.2008

i.A. Gez. Lückingsmeier DS.
Kreis Herford
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 (1) BauGB ist am 29.10.2007 von der Gemeinde Hiddenhausen beschlossen worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.06.2008 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch eine Bürgerinformation am 16.06.2008 und durch Aushang in der Verwaltung bis zum 28.07.2008.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 25.08.2008 durch Gemeindefürsorgeausschuss. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.09.2008 hat der Plan-Entwurf mit Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom 22.09.2008 bis 22.10.2008 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Hiddenhausen gemäß § 10(1) BauGB am 18.12.2008 als Sitzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Sitzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 10.01.2009 ortsüblich gem. § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Auf § 44(3) und § 215(1) BauGB sowie auf § 7(6) GO NW wurde hingewiesen. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hiddenhausen, den 29.10.2008	Hiddenhausen, den 29.10.2008	Hiddenhausen, den 29.10.2008	Hiddenhausen, den 19.12.2008	Hiddenhausen, den 12.01.2009
Gez. Rolfsmeyer Bürgermeister	Gez. Rolfsmeyer Bürgermeister	Gez. Rolfsmeyer Bürgermeister	Gez. Rolfsmeyer Bürgermeister	Gez. Rolfsmeyer Bürgermeister
DS.	DS.	DS.	DS.	DS.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zurzeit geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zurzeit geltenden Fassung.

B. Zeichenerklärung und zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, siehe textl. Festsetzung C.1.1)
- 1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier 1 Wohnung je 300 m² angefangene Grundstücksfläche eines Baugrundstückes
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über dem natürlich gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt (siehe textliche Festsetzung C.2.1), hier:
- a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
- b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- 3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier: Leitungsrecht zu Gunsten der Bauherren auf Flst. 123 für eine private SW-Druckrohrleitung nach Westen und für eine Regenwasserableitung nach Osten gemäß Entwässerungsplanung
- 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- 5.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
- 6.1 Dachform der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag: Satteldach (SD) einschließlich Krüppelwalm
- 6.2 Zulässige Dachneigung gemäß Planeintrag, hier 38°-45°
- 7. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenze und Gemeindegrenze zur Stadt Herford (Oststraße)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und vorgeschlagene Erschließung für rückwärtige Grundstücke (unverbindlich)
- vorgeschlagene Gebäudestandorte
- Vorgeschlagene Baumstandorte und Gliederung im Straßenraum (Standorte unverbindlich, siehe textliche Festsetzung C.4.1)

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen, Bestimmung des Bezugspunktes (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
- a) Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude (Oberkante First) beträgt 9,5 m, gemessen über dem natürlich gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach der Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe in gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.
- b) Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) beträgt 4,3 m, gemessen analog zu a) über dem natürlich gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich, d.h. an der Längsseite, ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 86 BauO zu begründen ist (siehe Festsetzung D.2.1).
- 4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):
- a) Begrünung der Baugrundstücke: Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ist ein kleinkröniger, standortheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Bodenfläche) oder ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
- b) Bepflanzung der Planstraße: Im Bereich der Planstraße mit Wendeanlage sind 6 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe über Bodenfläche) fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8 m² Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodeneckern/Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Die Bäume sind vor Schäden durch Pkw (Anfahren) zu schützen.
- Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- 5. Sonstige Festsetzungen**
- 5.1 Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB: Den (a) WA-Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, sowie (b) den Verkehrsflächen werden die vertraglich gesicherten Sammel-Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Oetinghausen, Flur 4, Flurstück 51 tlv. mit einer Größe von 4.260 m² anteilig wie folgt zugeordnet (siehe auch Umweltbericht):
- a) 3.460 m² für die Baugrundstücke im WA,
b) 800 m² für die Verkehrsflächen.

D. Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) Nr. 1, 4, 5 BauO

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
- 1.1 Gestaltung der Außenwände: Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind als weiße bis graue Putzputzen, in weißem Kalksandstein oder in rotem bis braunem Verblendermauerwerk - unglasiert und unbosstert - auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß gestrichen. Für untergeordnete Teilflächen (maximal 10 % des gesamten Wandflächenanteiles einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig ist z.B. Sichtbeton (breitraue Schalung).
- 1.2 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptdächer nur Satteldächer (SD) einschließlich Krüppelwalm dächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,5 m zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 38°-45°. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Andere Dachformen können ggf. als Abweichung zugelassen werden, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und wenn insbesondere solartechnische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
- a) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet.
- c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- d) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei Dachneigungen unter 22° bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.
- 1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

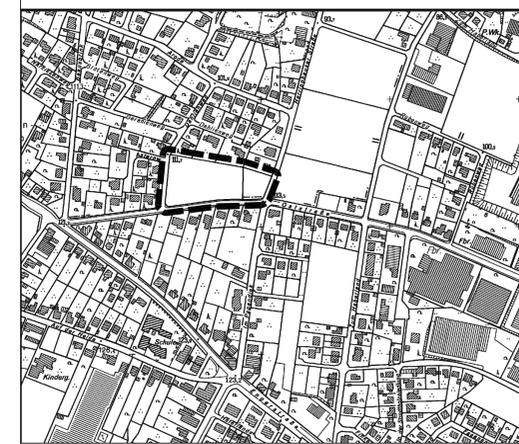
- 2.1 Garagen und Stellplätze: Garagen und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen mit einem Abstand von 1-2 m angrenzen, (Eckgrundstücke, vgl. auch Festsetzung C.3.1) mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung einzurüngen. Stellplätze, die ebenso mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen mit einem Abstand von bis zu 2 m angrenzen, sind entsprechend mit Hecken einzurüngen.
- 2.2 Einfriedungen:
- a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist in Form lebender Hecken aus standortheimischen Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.
- b) Die Vorgartenbereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur unversiegelt zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen, die teilversiegelt zu gestalten sind.
- c) Zur Grüneinfriedung der Grundstücke sind nur standortheimische Gehölze als Schnitthecken oder in freiwachsender Form zulässig.
- 2.3 Mülltonnen: Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
- 3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:**
- Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

E. Hinweise

- 1. Altlasten:**
- Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
- 2. Bodendenkmale:**
- Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/520250) anzuzeigen und die Entdeckungsorte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW).
- 3. Niederschlagswasser:**
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses im Entwässerungskonzept nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) und DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Herford, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen! Brauchwasser hat nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch und darf nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden. 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 Toilettenspülung zu nutzen. Soweit die Anlage (Zisterne) in der Lage ist, mindestens 40 l pro m² angeschlossene Fläche zu speichern, reduziert sich die für die Gebührenrechnung relevante angeschlossene Fläche um 50 %.
- 4. Ökologische Belange:**
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.w. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe.

GEMEINDE HIDDENHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. OE 10

„Wohngebiet zwischen Dahlienweg und Herringhauser Straße“



Übersichtskarte: M 1:5.000

0	50	100 m	Nord
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000		Planformat: 93 cm x 65 cm	
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schroten - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		Satzung Dezember 2008 Gez.: Pr Bearb.: Ti	