

**Bebauungsplan Nr. OE 11
„Wohngebiet im Bereich
Holtstraße / Eilshauser Straße
(Hof Limberg-Korfmacher)“**

Begründung

Gemeinde Hiddenhausen

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Planverfahren	3	
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.4	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.5	Derzeitige Situation	5	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.1.1	Geschossigkeit und Bauweise	6	
3.1.2	Grund- und Geschossflächenzahl	7	
3.1.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen und Baulinien	7	
3.2	Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Straßenanbindung	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
4.4	Fuß- und Radwegenetz	9	
5	Natur und Landschaft	9	
5.1	Grünflächen	9	
5.2	Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung	9	
6	Sonstige Belange	10	
6.1	Ver- und Entsorgung	10	
6.1.1	Energie- und Wasserversorgung	10	
6.1.2	Abwasserentsorgung	10	
6.1.3	Abfallbeseitigung	10	
6.2	Altlasten und Kampfmittel	10	
6.3	Immissionsschutz	10	
6.4	Denkmalschutz	11	
6.5	Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11	
7	Fragen der Durchführung	12	
8	Flächenbilanz	12	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 21.04.2008 beschlossen, für das 1,08 ha große Gebiet im Zentrum der Ortslage Oetinghausen einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, um für eine aufzugebende landwirtschaftliche Hofstelle eine adäquate Nachnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Ortslage Oetinghausen befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 1 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Hiddenhausen daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluss beschrieben, die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Oetinghausen, umfasst die Parzelle 487 der Flur 11, Gemarkung Oetinghausen und ist begrenzt,

- im Norden von der Holtstraße
- im Süden von einer Wegeverbindung zwischen Eilshauser Straße und Sonntagsstraße
- im Osten von der Eilshauser Straße sowie
- im Westen von der mit einem Getränkemarkt bebauten ehemaligen Hofstelle und den Parzellen einer Wohnbebauung an der Holtstraße.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Die Hofstelle an der Holtstraße in der Ortslage Oetinghausen-Dorf wird zurzeit von einem Landwirt in Vollerwerb betrieben. Der Hofstandort ist historischen Ursprungs, der Torbogen steht unter Denkmalschutz.

Die Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft sind insbesondere durch die Emissionseinschränkungen hinsichtlich der umgebenden Wohnbebauung, Flächenengpässe und die große Entfernung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen überaus ungünstig. Der Landwirt beabsichtigt daher die Auslagerung seines Betriebes. Eine entsprechende Ersatzhofstelle steht bereits zu Verfügung.

Nach den erfolglosen Versuchen, eine Nachnutzung für die ortsbildprägende Hofstelle zu finden, soll diese nunmehr abgerissen werden. Das Plangebiet im Zentrum der Ortslage eignet sich aufgrund der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche, Gemeindehaus) und privater Dienstleistungseinrichtungen (Ärzte, Apotheke, Nahversorgungsbereich an der Oberen Talstraße) hervorragend für eine Wohnnutzung. Der Ortsteil Oetinghausen-Dorf verfügt ohnehin über keine nennenswerten Wohnbauflächenreserven. Wünschenswert ist somit eine hinsichtlich der Dichte den Ortskernstrukturen angepasste Wohnbebauung. Diese umfasst sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Wohnnutzung für in ihrer Mobilität eingeschränkte ältere Menschen (altengerechte Wohnungen). Erst in jüngster Zeit wurden westlich und südlich des Plangebietes neue Wohngebäude errichtet bzw. erfolgreich vermarktet.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit durch die vergleichsweise großmaßstäbliche Kubatur einer Hofanlage mit zum Teil neu errichteten Wirtschaftsgebäuden, Hof- und Lagerflächen gekennzeichnet. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Die südlichen Teilflächen des Hofes werden als hofnahe Wiesen-/Weideflächen genutzt. Es gibt mit Ausnahme der südwestlichen Grundstücksgrenze keinen prägenden Baumbestand mehr. In Verbindung mit einer weiteren ehemaligen Hofanlage westlich des Plangebietes, die seit geraumer Zeit gewerblich genutzt wird (Getränkehandel und Sanitärbetrieb), ist das Plangebiet im Sinne einer Gemischten Baufläche nach BauNVO vorgeprägt.

Nördlich und südlich an das Plangebiet schließt Wohnbebauung an.

Östlich des Plangebietes verläuft die Eilshauser Straße, die als Kreisstraße klassifiziert ist (K 10). Auf der östlichen Straßenseite befinden sich die bereits beschriebenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt für das dörfliche Zentrum von Oetinghausen „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO dar. Nach Aufgabe der Hofnutzung ist diese Darstellung nicht mehr zutreffend. Mit den im Folgenden erläuterten Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ im Zuge der Berichtigung gem. § 13a BauGB.

- **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen trifft in seiner Festsetzungskarte für das Plangebiet keine Aussagen (Siedlungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches). Dementsprechend wurden auch keine Entwicklungsziele definiert.

2 Städtebauliche Konzeption

Der Nachfrage in Hiddenhausen bzw. auch in Oetinghausen entsprechend sollen im Plangebiet vor allem Einzelhaus-Grundstücke angeboten werden. Unter diese Prämisse könnten bis zu 17 Baugrundstücke mit jeweils ca. 500 qm Fläche entstehen. Eine höhere Dichte ist angesichts der dörflich vorgeprägten Situation hier nicht angemessen.

Die Möglichkeit, entlang der Eilshauser Straße und Holtstraße auch andere Wohnformen (insbesondere seniorengerechte oder für Mehrgenerationen-Wohnen geeignete Gebäude) in offener Bauweise zu errichten, wird ausdrücklich offen gehalten.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine künftige Bebauung beidseitig einer neu anzulegenden, zentralen Wohnstraße als Stichweg, die von der Holtstraße in das Plangebiet führt und in einem angerartig aufgeweiteten Wendehammer endet.

Während die Randbebauung entlang der Holtstraße und Eilshauser Straße der benachbarten vorhandenen Bebauung entsprechend zweigeschossig geplant ist, sollen im inneren Bereich des Plangebietes lediglich dorftypische eineinhalb-geschossige Gebäude entstehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Berichtigung der nicht konformen Darstellung im Flächennutzungsplan ist somit erforderlich (s. Pkt. 1.6).

Ausgeschlossen werden jedoch die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.), um das städtebauliche Ziel zur Abrundung der Wohnbauflächen sicherzustellen.

Andererseits ist für die ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen hier ohnehin keine Standortgunst gegeben.

Insbesondere im Zuge der Eilshauser Straßen soll für mögliche wohnverträgliche sonstige Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, z.B. Dienstleistung und freie Berufe, zumindest planungsrechtlich die Möglichkeit der Ansiedlung offengehalten werden. Durch die bisherige Nutzung und Nutzungen in der westlich anschließenden Nachbarschaft liegt eine Vorprägung im Sinne eines Mischgebietes vor, die insofern von Bedeutung ist, als aufgrund der gewerblichen Prägung in der Nachbarschaft innerhalb des Plangebietes für Teilbereich auch Mischgebietswerte für Lärmimmissionen toleriert werden müssen (vgl. Pkt. 6.3).

3.1.1 Geschossigkeit und Bauweise

In Abwägung mit der voraussichtlichen Nachfrage in der Gemeinde Hiddenhausen und im Ortsteil Oetinghausen wird für das Plangebiet entlang der Holtstraße und der Eilshauser Straße zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Im inneren Plangebiet soll das optisch eineinhalbgeschossige Erscheinungsbild für Einzel- und/oder Doppelhäuser durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe gesichert werden. Um eine unangemessene Höhenentwicklung im inneren Bereich des Plangebietes auszuschließen und die Baukörperhöhen aufeinander abzustimmen, wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m und die Traufhöhe mit max. 4,50 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Endausbauhöhe (gemessen in der Straßenachse) der neu anzulegenden Erschließungsstraße bzw. der Straße, von der aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird, im geometrischen Mittelpunkt der anliegenden Grundstücksgrenze. Für die maximal zweigeschossige Randbebauung an der Holtstraße und Eilshauser Straße wird eine Mindesttraufhöhe von 4,50 m festgesetzt, um ein homogenes Straßenbild zu erreichen, jedoch die Firsthöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.

Mit Ausnahme der zweigeschossigen Bebauung an der Eilshauser Straße und Holtstraße werden je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) im Bereich der eingeschossigen Bauweise nur maximal zwei Wohneinheiten zugelassen, um eine nachträgliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen – und damit mögliche negative Auswirkungen durch erhöhten nachträglichen Stellplatzbedarf in der sparsam auszubauenden Stichstraße – auszuschließen.

3.1.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze lt. BauNVO für Allgemeines Wohngebiet im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches. Im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelung wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauGB auf maximal 25 % beschränkt, d.h. maximal GRZ 0,5.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

3.1.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke für die mögliche Bebauung offenzuhalten.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.2 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen

Für das Plangebiet werden Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. mit § 9 (4) BauGB getroffen. Diese Gestaltungs-

vorschriften sollen auch „nachbarschützenden“ Charakter haben, ein homogen gestaltetes Wohnquartier bieten und damit auch einen entsprechend hohen Wohnwert in einem siedlungskulturell in die Region eingepassten Quartier sichern. Engere Vorgaben sind allerdings aus der heterogenen Architektur des Umfeldes nicht abzuleiten.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht die Dachform und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren, wie z. B. Garagen, Vorgarteneinfriedigungen, für die Gestaltungsaussagen zu treffen sind. Auch aus ökologischen Gründen sollen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelungen im Vorgartenbereich erfolgen.

Außerdem werden mit der gleichen Begründung eines homogenen Quartieres Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen.

Die Gestaltungsvorschriften sollen ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit dort ausschließen, wo sie negativ nach außen in öffentlich und private nachbarliche Belange einwirkt.

4 Erschließung

4.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Holtstraße aus, die über die Eilshauser Straße (K 10) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Holtstraße und die Eilshauser Straße erschließen die geplante Randbebauung durch direkte Zufahrten.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße von Norden (Holtstraße) in das Baugebiet geführt, die in einem angerartig zu gestaltenden Wendehammer endet.

Die Ausbaubreite der Zufahrtstraße wird mit 6,5 m festgesetzt, um einseitiges Parken mit Baumstandorten zu ermöglichen.

4.2 Ruhender Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass der private Anteil der erforderlichen Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken der Einzel- und Doppelhausbebauung gedeckt wird. Dazu gehört auch der realistischere entstehende Bedarf für Zweit-Pkw. Die Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen hier nicht dem tatsächlichen größeren Bedarf.

Der öffentliche Anteil (ca. 20 % des privaten Bedarfs) beträgt bei geschätzten max. 30 neuen Wohneinheiten je nach Einzel- oder Dop-

pelhausbebauung ca. 8-10 öffentliche Stellplätze. Diese können im öffentlichen Straßenraum mit den vorgesehenen Abmessungen im Rahmen der Ausbaugestaltung nachgewiesen werden.

Entlang der Eilshauser Straße wird darüber hinaus ein 3,0 m breiter Streifen für den Ausbau einer Parkbucht als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Dies kommt der dort vorhandenen öffentlichen und privaten Dienstleistungsnutzung zugute.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Eilshauser Straße und unmittelbar an der Holtstraße an der nördlichen Ecke des Plangebietes.

4.4 Fuß- und Radwegenetz

Im Plangebiet selbst ist kein unabhängiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen. Die verkehrsberuhigt gestaltete Wohnstraße bietet ausreichend Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Zu dem im Süden verlaufenden Weg zwischen Sonntagsstraße und Eilshauser Straße wird eine kurze Fußweganbindung geschaffen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Grünflächen

Im Plangebiet wird keine öffentliche Grünfläche im Sinne einer Aufenthaltsfläche festgesetzt, da eine Parkanlage mit Spielplatz unmittelbar südlich anschließt. Der als Anger zu gestaltende Wendehammer soll eine multifunktionale kommunikative Aufgabe (Quartiersplatz) übernehmen.

Entlang des südlich das Plangebiet tangierenden Weges wird eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche gesichert, um eine wegbegleitende Rasenfläche mit Anpflanzung von Bäumen vornehmen zu können.

5.2 Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung

Der Bebauungsplan enthält die folgende textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

- Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke dürfen nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze verwendet werden.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass für die Einfriedigung ökologisch geringwertige und nicht bodenständige Gehölze verwendet werden.

Hinweislich sind im Straßenraum der Zufahrtsstraße Baumpflanzungen vorgeschlagen, deren Standorte jedoch im Einzelnen mit der Ausbaugestaltung der Verkehrsflächen abzustimmen sind.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsnetze der bereits vorhandenen Anlagen erschlossen.

6.1.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die EON Westfalen-Weser-GmbH.

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH.

Eine zentrale Energieversorgung ist auf Grund der abschnittsweisen privaten Realisierung des relativ kleinen Wohnquartiers nicht vorgesehen.

6.1.2 Abwasserentsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser der geplanten Bebauung entlang Holtstraße wird an die vorhandene Kanalisation in der Holtstraße angeschlossen. Die übrigen Gebäude werden im Freigefälle zur Eilshauser Straße nach Osten in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Sollten Grundstückseigentümer das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser versickern, so sollte dies großflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei einer gezielten Einleitung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) und Kampfmittelvorkommen besteht im Plangebiet nicht.

6.3 Immissionsschutz

Für die westlich benachbarte gewerbliche Nutzung (Getränkhandel und Heizungs-/Sanitärgeschäft) wurde eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der Immissionen durchgeführt.*

Da kein Nachtbetrieb geplant ist, werden die zulässigen Lärmpegel in den Nachtstunden eingehalten.

Für die Einhaltung der Tagwerte (zulässige Spitzenpegel) werden Abstände erforderlich, die Spitzenpegel im Bereich der Getränkeanlieferung durch einen Palettensturz abpuffern sollen. Werden Schutzrechte für ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt, wären zur Anlieferungszone des Getränkemarktes Abstände von 25 m erforder-

* AKUS GmbH:
Schalltechnisches Gutachten
im Rahmen des
Genehmigungsverfahrens zur
geplanten Umnutzung des
„Udings Hof“, Bielefeld, 2006

lich. Die überbaubaren Flächen am westlichen Rand des Plangebietes unterschreiten diesen Abstand, halten allerdings einen Abstand von 14 m zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Immissionsquelle der Anlieferrampe ein (s. eingetragene Linie einer möglichen Vorbelastung). Nach den gutachtlichen Berechnungen im Entfernungsbereich zwischen 14 und 25 m auch für die Spitzenpegelbelastung noch MI-Schutzrechte eingehalten.

Die mögliche Überschreitung um maximal 5 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet in einem geringen Bereich am westlichen Rand des Plangebietes erscheint städtebaulich zumutbar, da die funktionalen Gegebenheiten einer Ortsmitte und die bereits beschriebene Standort- und Umgebungsvorprägung im Sinne eines Mischgebietes eine höhere Belastung rechtfertigen. Es ist außerdem zu bedenken, dass die gutachtlich ermittelten Maximalabstände auf einer Spitzenpegelbelastung beruhen, die einen Palettensturz simuliert. Diese wahrscheinlich sehr selten auftretende Belastung ist abzuwägen mit einer ansonsten zu errichtenden Lärmschutzwand inmitten gewachsener baulicher Strukturen. Alle übrigen Spitzenpegel, z.B. Türeenschlägen auf den PKW-Stellplätzen oder die Druckluftentlastung von LKW-Bremsanlagen benötigen weitaus geringere Abstände, die problemlos eingehalten werden.

Unabhängig von dieser Tolerierung der Mischgebietswerte bleibt festzuhalten, dass die Wohnbebauung an eine vorhandene gewerbliche Nutzung heranrückt und in diesem Sinne als „Verursacher“ potenzieller Immissionskonflikte gilt. Die Gemeinde wird daher im Rahmen ihrer Möglichkeiten (z.B. Erschließungsvertrag) darauf hinwirken, dass die Käufer von Grundstücken in dem durch Lärmeinwirkungen vorgeprägten Bereich ausdrücklich auf die Tolerierung von Mischgebietswerten hingewiesen werden.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind insofern betroffen, als dass das Deelentor des Hofes Limberg unter Denkmalschutz steht. Ohne Hofanlage verliert allerdings auch das Tor seine Funktion, so dass eine Standortbindung nicht mehr gegeben ist.

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.5 Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind nicht erforderlich.

7 Fragen der Durchführung

Ein Umlegungsverfahren gemäß BauGB wird auf Grund derzeitiger Grundstücksverhältnisse (ein Eigentümer) nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,08 ha	100 %
davon:		
– Allgemeines Wohngebiet	0,91 ha	84,74 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	12,66 %
– Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	2,60 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im November 2008



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld