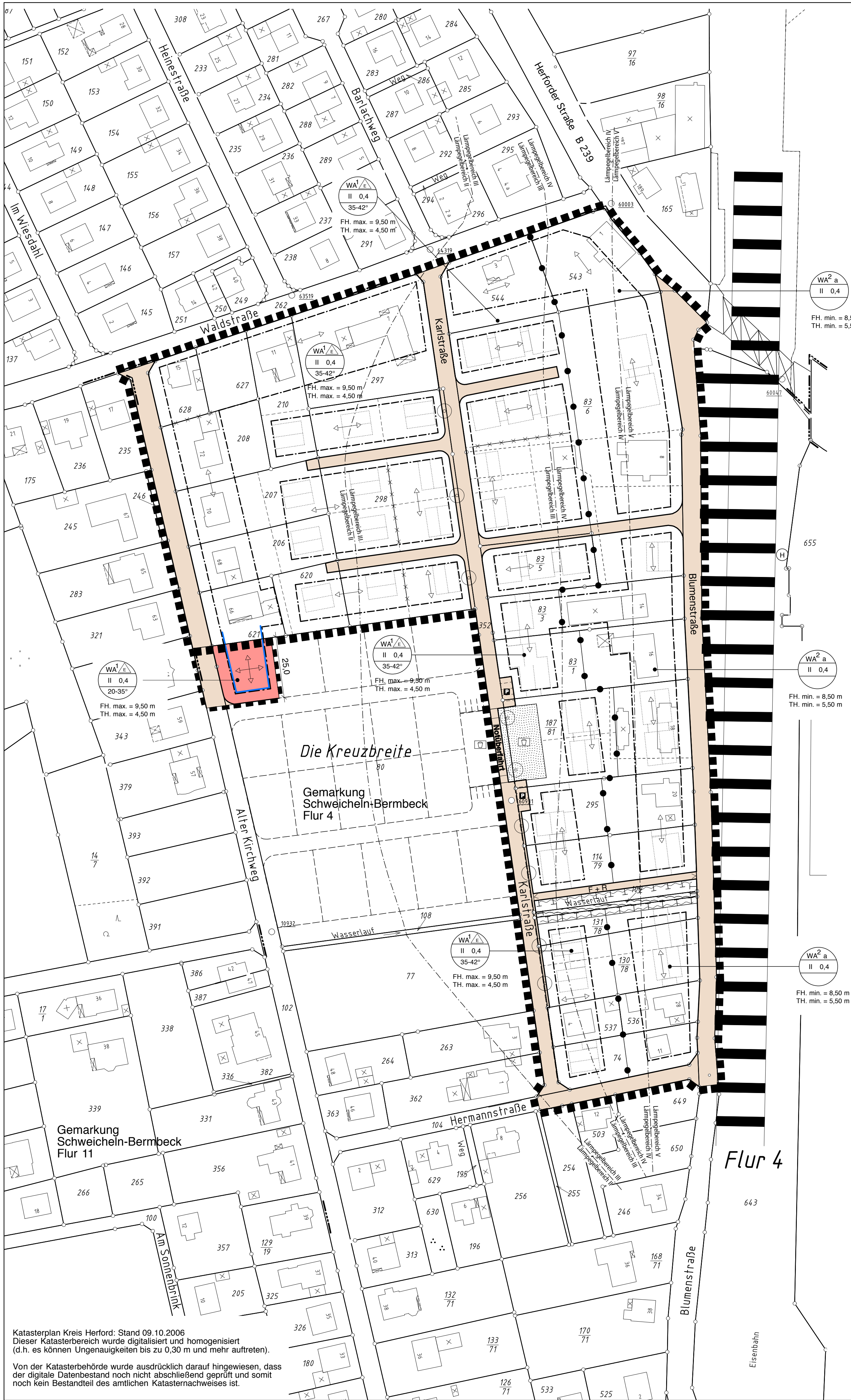




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA¹/WA² Allgemeines Wohngebiet, 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 Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH min = Mindestfirsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH min = Mindesttraufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

E Nur Einzelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen
Fläche für die Wasserwirtschaft

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung
● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
● ● Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrrenze
544 Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Bahnanlage
Erschließungskonzept für das Umfeld des Erweiterungsbereiches gemäß Rahmenkonzept „Zwischen Berg und Bahn“ - November 2005

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
35 - 42° 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 In dem mit WA¹ gekennzeichneten 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.
1.2 In dem mit WA² gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m im WA 1-Gebiet bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Im WA 2-Gebiet ist eine Firsthöhe von mindestens 8,50 m einzuhalten.
Die Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von 4,50 m im WA 1-Gebiet bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Im WA 2-Gebiet ist eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m einzuhalten.
Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im WA 2-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt zwar im Hinblick auf den Bestand die offene Bauweise, jedoch soll im Falle der nachbarlichen Übereinkunft eine geschlossene Grenzbebauung aus Immissionschutzgründen möglich sein.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude je 250 qm Grundstücksgröße 1 Wohneinheit zulässig.

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

5.1 In der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft und „Wasserfläche“ sind folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur durchzuführen:
- Anpflanzung von Baum- bzw. Strauchgruppen in einem unregelmäßigen mittleren Abstand von ca. 20 m. Pro Gruppe sind fünf Gehölze der in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden, wobei drei Pflanzen im Böschungsbereich und zwei Pflanzen rückwärtig versetzt zu pflanzen sind. Der Pflanz- bzw. Reihenabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
Pflanzliste
Alnus glutinosa HEI 2XV 100-150 HO
Fraxinus excelsior HEI 2XV 100-150 HO
Salix alba LSTR 1XV MW 70-90 HO
Salix cinerea LSTR 1XV MW 70-90 HO
- Die Uferstreifen sind zwischen den Gehölzgruppen in mehrjährigem Turnus unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch die Bahnlinie werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche 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 Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R _{w, res} 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

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

6.2 Im WA 2-Gebiet sind die Grundrisse für Wohnungen so zu entwickeln, dass alle zum Aufenthalt für Menschen vorgesehenen Räume ausschließlich abgewandt von der Lärmquelle Bahn nach Westen ausgerichtet und zusätzlich die Lärmschutzfenster der Klasse 5 eingebaut werden.

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

7.1 Pro angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
7.2 Als Pflanzmaterial für die im Verlauf der Erschließungsstraßen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind bodenständige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm zu verwenden. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
7.3 Alle gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

8.1 Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (t.w.) (Ö-Ko. II/13), bzw. (Ö-Ko. II/17) wird den Eingriffsversuchern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet. Die plangeietsinterne „Wasserfläche“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft“ werden dem Eingriffsversucher „Straßenverkehrsfläche“ 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 Baueinheit, Brüstungsbänder, Balkone, Stütze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (betraute Schalung)

DACHNEIGUNG

3) Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig.

DACHFORM

4) Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmeweise sind andere Dachformen zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solar technische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt.

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.

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 Freizeite sind einzugründende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
8) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen, die teilweise versiegelt zu gestalten sind.
9) Zur Grüneinfriedung der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.
10) MÜLLTÖNNEN
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. DENKMALSCHUTZ

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 DSCG NRW).

2. ENTWÄSSERUNG

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.
Sofort 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 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. BODENSCHUTZ

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen werden 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 Bearbeitungsgrößen; Zeitliche Abstimmung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf die Vegetationsperiode.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der genaue Bereich in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Schutzklassen der VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" durchzuführen sind, ist im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die Bahntrasse ist den Bauherren zu empfehlen, im WA1-Gebiet eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmpflichtige Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

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 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2001 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN – 1. ERWEITERUNG

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 05.03.2007

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 05.03.2007

Kreis Herford
Die Landräte
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 30.11.2009 gem. § 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan zu erweitern. Dieser Beschluss ist am 25.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 04.05.2010

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 26.02.2010 bis 26.03.2010 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 04.05.2010

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat vom 26.02.2010 bis 26.03.2010 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 04.05.2010

Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 03.05.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, die Erweiterung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 04.05.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.05.2010 bis 14.06.2010 einschließlich für jeden zur Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Hiddenhausen, den 15.06.2010

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 08.07.2010 gem. § 10 des Baugesetzbuches die Erweiterung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 12.07.2010

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 14.07.2010 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 NRW hingewiesen. Der erweiterte Bebauungsplan hat am 14.07.2010 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen, den 15.07.2010

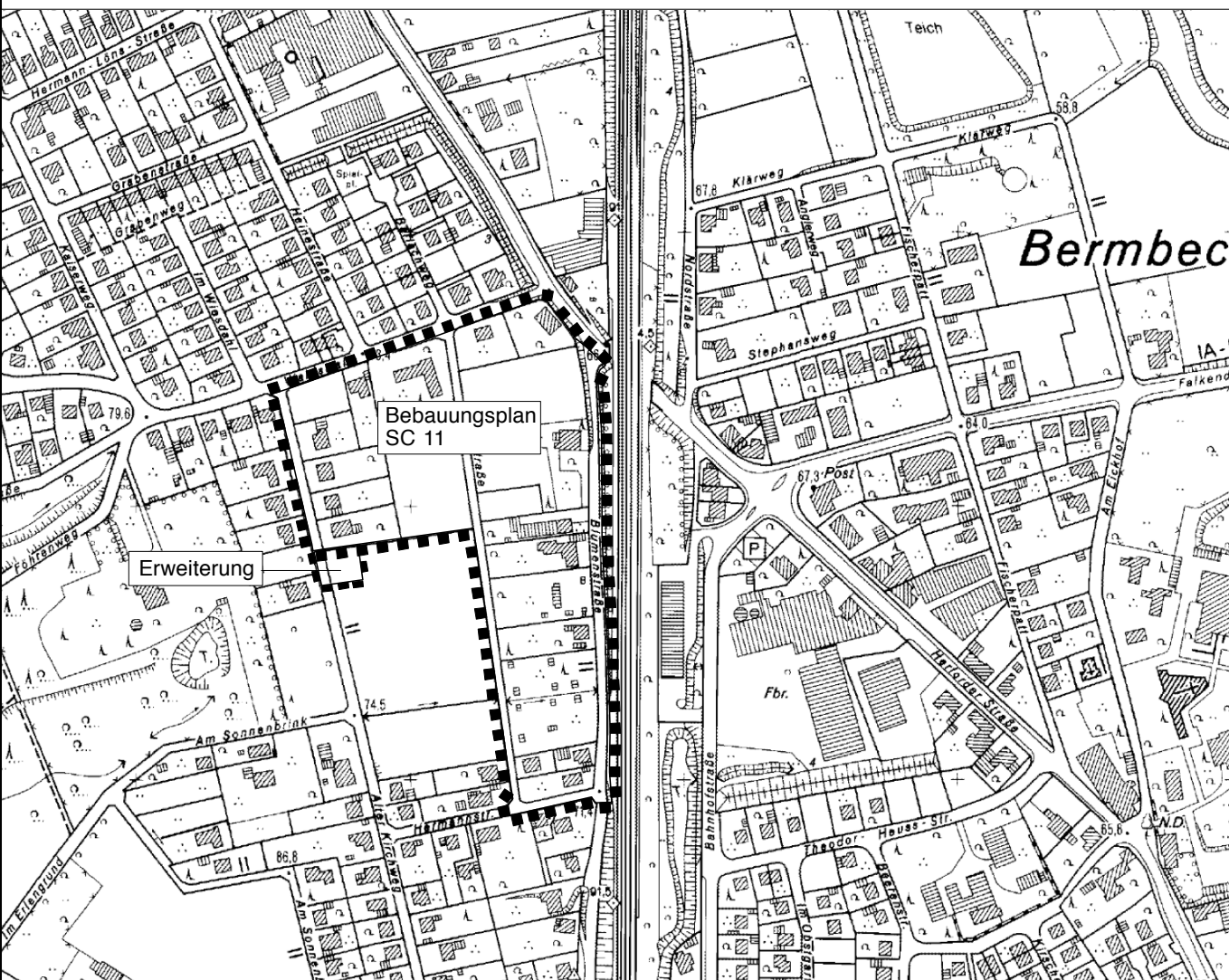
Bürgermeister

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. SC 11 GEMEINDETEIL SCHWEICHELN-BERMBECK

„WOHNGEbiet ZWISCHEN BERG UND BAHN“

1. ERWEITERUNG – ENTWURF



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	15.07.2010	1. Erweiterung
PL ^{GR}	60 x 111	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG
		WOLTERS PARTNER AM BÜROSTRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088