

Katasterplan Kreis Herford: Stand 21.08.2006
Dieser Katasterbereich wurde digitalisiert und homogenisiert
(d.h. es können Ungenauigkeiten bis zu 0,30 m und mehr auftreten).

Von der Katasterbehörde wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass
der digitale Datenbestand noch nicht abschließend geprüft und somit
noch kein Bestandteil des amtlichen Katasterzeichens ist.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR Reines 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, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

E Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche
Schutz- und Trenngrün

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

279 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

◄ ► Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

35 - 42 ° Dachneigung

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 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 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.
Bundesimmissionsschutzgesetz (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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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

Kreis Herford
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

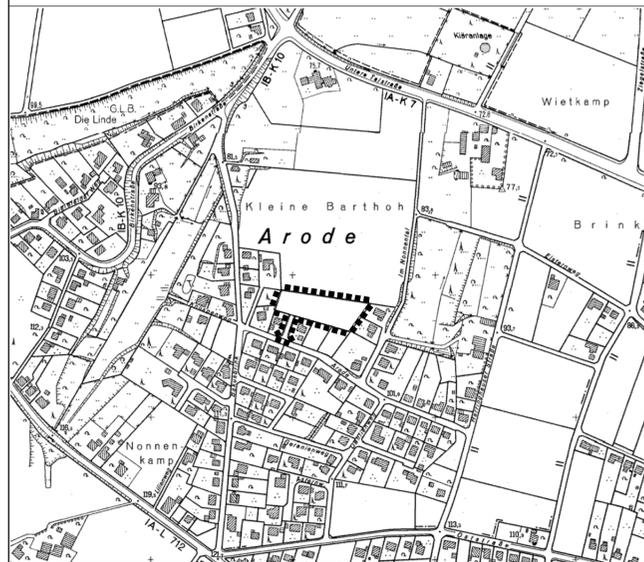
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO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

Bürgermeister

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. OE 9

„WOHNGEBIET IM HINTERLAND NÖRDLICH DER GEMEINDESTRASSE ARODE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Febr. 2007	
PL ^{GR}	76 / 60	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER
DARFPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

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 Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Befürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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 bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.
Die Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von 4,30 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

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 WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Pro angefangener 400 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
4.2 Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen in den privaten Grünflächen, in der Verkehrsfläche und in Verkehrsflächenbegleitgrün sind bodenständige Bäume II. Ordnung zu verwenden.
4.3 Die privaten Grünflächen und das Verkehrsflächenbegleitgrün sind -zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen - flächendeckend mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen.
4.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

5.1 Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (tlw. II/14) wird den Eingriffsverursachern „Reines Wohngebiet“ und „Verkehrsfläche“ insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

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

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Außenwandflächen der Hauptgebäude sind aus weißer bis grauer 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 (breitraue Schalung)

Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

2. DACHFORM

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.

Für Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

4. GARAGEN/ STELLPLÄTZE

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

5. VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form lebender Hecken aus bodenständigen Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen, die teilversiegelt zu gestalten sind.

Zur Grüneinfriedung der Grundstücke sind nur bodenständige Gehölze als Schnitthecken oder in freiwachsender Form zulässig.

6. MÜLLTONNEN

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. DENKMÄLER

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. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG

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.

Sobald 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.

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 %.