

# Bauleitplanung der Gemeinde Hiddenhausen Kreis Herford

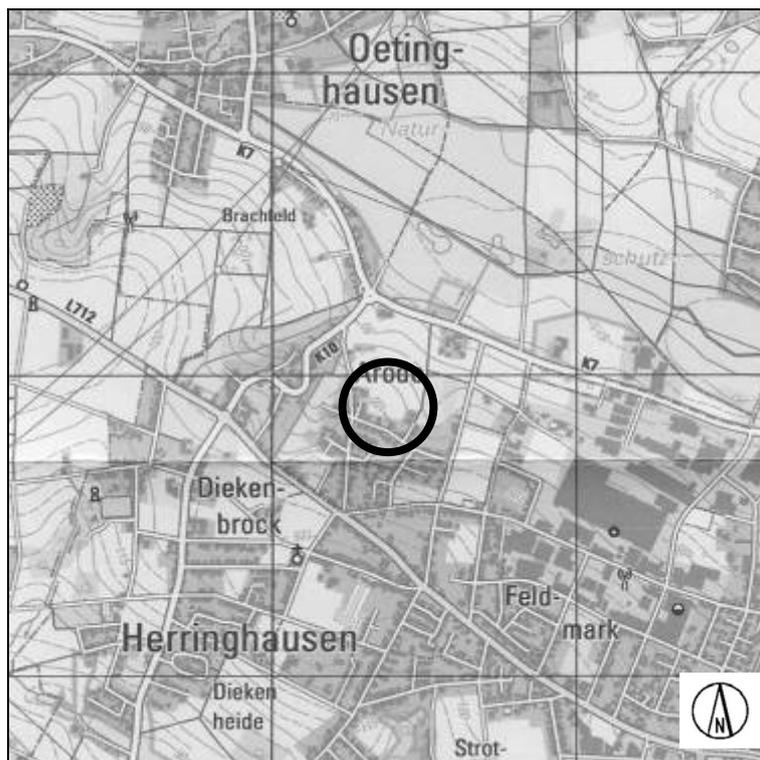
## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 "Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode"

### Begründung

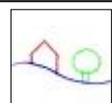
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### Vereinfachtes Verfahren

gem. § 13 BauGB



### Entwurf



## Gliederung

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Aufgaben des Bebauungsplanes</b>              | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b>                   | <b>4</b>  |
|          | 3.1 Räumlicher Geltungsbereich                   | 4         |
|          | 3.2 Zustand des Plangebietes                     | 4         |
|          | 3.3 Ziele und Zwecke der Planung                 | 8         |
| <b>4</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>                | <b>8</b>  |
|          | 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung            | 8         |
|          | 4.2 Kinderspielplatz                             | 11        |
|          | 4.3 Verkehr                                      | 11        |
| <b>5</b> | <b>Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>   | <b>12</b> |
|          | 5.1 Rechtsgrundlage                              | 12        |
|          | 5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben | 12        |
|          | 5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes         | 12        |
| <b>6</b> | <b>Altlasten</b>                                 | <b>15</b> |
| <b>7</b> | <b>Daten zum Plangebiet</b>                      | <b>16</b> |
| <b>8</b> | <b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>          | <b>16</b> |
|          | 8.1 Bodenordnung                                 | 16        |
|          | 8.2 Ver- und Entsorgung                          | 16        |
|          | 8.3 Kosten                                       | 18        |

## 1 Grundlagen

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 03.05.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 „Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode“ beschlossen.

Durch die Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Grundstücksaufteilung und Wohnbebauung geschaffen werden.

Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. Oe 9 ist der Änderungsbereich bereits als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen der 1. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan des Gemeinde Hiddenhausen gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, da dieser für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen darstellt.

Die Änderung des B-Planes im Sinne der Neuordnung und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der plangebietsinternen Erschließung trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung. Durch die Berücksichtigung der individuellen Bauland- und Wohnbedürfnisse kann ein Beitrag zur Realisierung des Baugebietes geleistet werden. Hierdurch werden weitere Siedlungsentwicklungen in den Ortsrandbereichen, die ggf. die bestehenden Baulandbedürfnisse decken, vermieden bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 sollen die zeichnerischen Festsetzungen, bezogen auf die Baugrenzen und die interne Erschließung geändert werden, um den heutigen Anforderungen an die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen Rechnung zu tragen. Diese Änderungen greifen jedoch nicht in das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplanes ein, das hinsichtlich der prägenden Art der baulichen Nutzung auch weiterhin ein Reines Wohngebiet berücksichtigt, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 127), inkraftgetreten am 27.01.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514)

## **2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 wird über die südlich angrenzende Gemeindestraße Arode erschlossen. Die hier in Rede stehende 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf ein bisher bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetztes, bislang jedoch nicht realisiertes WR-Gebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4.746 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die nördliche Grenze des Flurstücks 279,   |
| im Osten:  | durch die östliche Grenze des Flurstücks 279,  |
| im Süden:  | durch die südliche Grenze des Flurstücks 279 sowie die östliche, südliche und westliche Grenze des Flurstücks 283, |
| im Westen: | durch die westliche Grenze des Flurstücks 279.   |

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Oetinghausen, Flur 4.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arode gelegene und bislang unbebaute Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Lage, Ausrichtung und Grundstücksgeometrie die individuellen und auf eine kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise reflektierenden Wohnbedürfnisse nicht in dem nachgefragten Umfang decken können.

Der Bebauungsplan Nr. Oe 9 setzt für den Planbereich der 1. Änderung ein Reines Wohngebiet

gem. § 3 BauNVO, eine eingeschossige und offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Aus dem nachfolgenden Planausschnitt des bisher rechtsverbindlichen B-Planes werden auch die Festsetzung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die plangebietsinterne Erschließung deutlich. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine private Grünfläche sowie Straßenbegleitgrün als „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt, so dass eine angemessene Abgrenzung des geplanten Siedlungsbereiches zur nördlich angrenzenden freien Landschaft ermöglicht wird. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bäume zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 25 a BauGB werden in diesem Bereich unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Die Erschließung des im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. Oe 9 festgesetzten Reinen Wohngebietes erfolgt über die im Süden an die Straße Arode anschließende und 5,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche, die im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze in eine mit 18 m Durchmesser festgesetzt Wendeanlage mündet. Zur weitergehenden Erschließung schließen sich daran 4,5 m breite und stumpfförmig endende Verkehrsflächen an, die mit ihrer Lage zu einer Südausrichtung der Grundstücke sowie Gartenflächen beitragen.

Die in den östlich, südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereichen (Bakusbrink, Dahlienweg, u.a.) befindliche Bebauungsstruktur weist eine vergleichbare Art der baulichen Nutzung (Wohnen) und Bebauungsdichte in Form einer lockeren und überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung auf. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“ gelegen sind.

Über die im Süden an das Plangebiet angrenzende Straße Arode sind die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücksflächen an das öffentliche Verkehrsnetz und an die ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Abb.: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. Oe 9 „Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode“

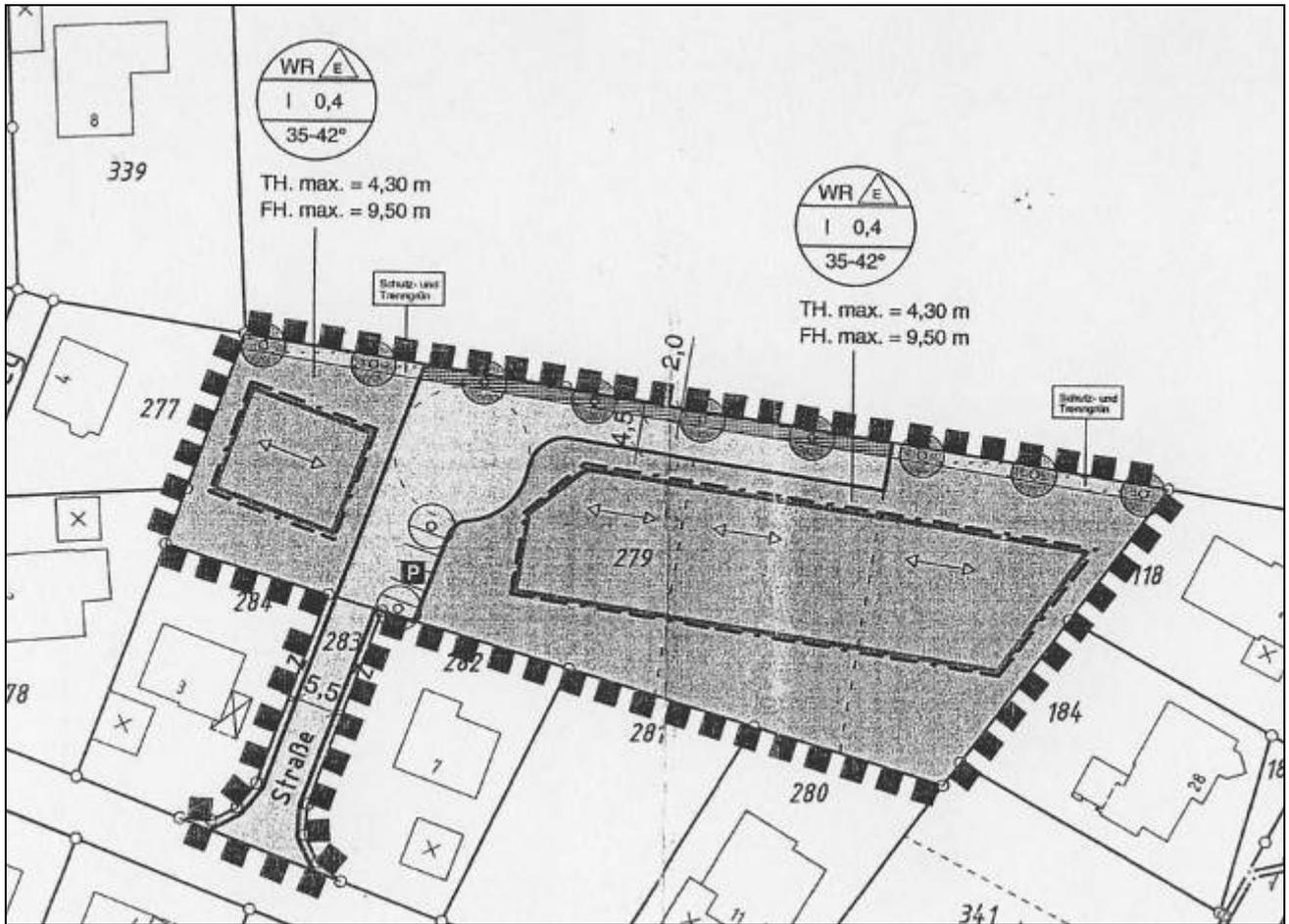
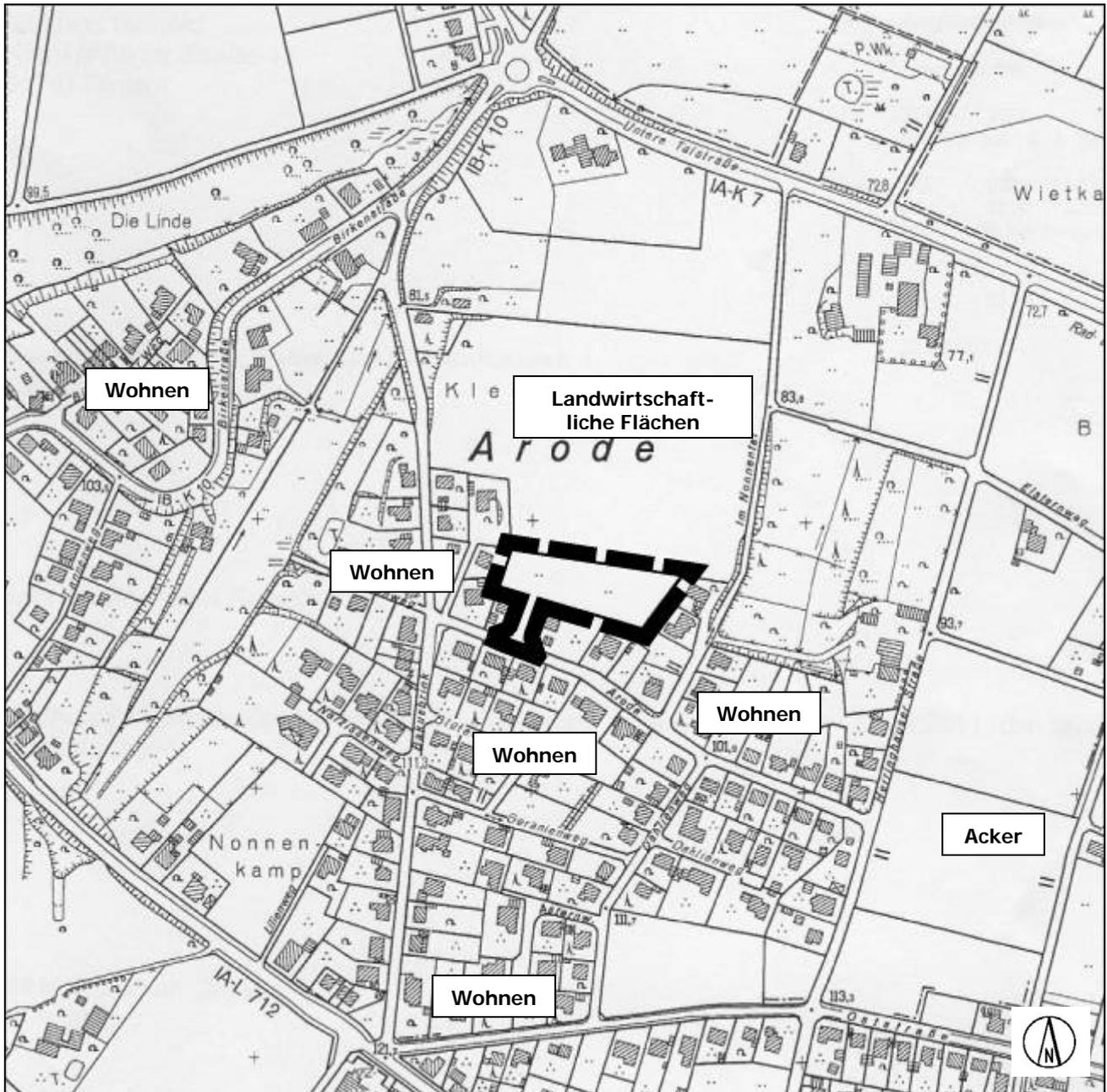


Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, DGK 5, M 1:5.000 (i.O.), © 2011 Kreis Herford – Kataster und Vermessung



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9 „Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung der auf diesen Planbereich bezogenen konkreten Wohnbedürfnisse. Die bisher im Bebauungsplan Nr. Oe 9 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen lassen aufgrund der Lage und Ausrichtung der Verkehrsflächen und Grundstücksfläche nur eine sehr eingeschränkte Bebauung zu, da eine zum Landschaftsrand offene Grundstücksausrichtung und individuelle Stellung der baulichen Anlagen nicht in dem erforderlichen bzw. nachgefragten Umfang möglich ist. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bewirken aufgrund der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme auch eine kostenintensive Erschließung, so dass eine angemessene und bedarfsgerechte Wohngebietsentwicklung nicht realisiert werden kann.

Die im B-Plan Nr. Oe 9 festgesetzten Bauflächen sollen jedoch neben der Abrundung des Siedlungsbereiches auch zur Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse beitragen und insbesondere Möglichkeiten der kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise eröffnen. Zu diesem Zweck ist sowohl eine Veränderung der verkehrlichen und technischen Erschließung als auch eine Änderung der bodenrechtlichen Festsetzungen (Traufhöhe) und der örtlichen Bauvorschriften (Änderung der Dachneigung und Dachform) Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9.

Gleichzeitig sollen die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet werden, um die heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen und die damit verbundene individuellere Grundstücksausnutzung bzw. Stellung der Hauptbaukörper zu berücksichtigen. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind von diesen Änderungen nicht betroffen und bleiben weiterhin unverändert rechtsverbindlich.

Die öffentlichen Flächen sollen durch Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, ersetzt werden und sich daher zukünftig als privater Wohnweg darstellen. Die Einrichtungen der verkehrlichen Erschließung werden aufgrund der geringeren Dimensionierung zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes und zur Vermeidung von Flächenversiegelungen beitragen. Die Belange der öffentlichen und gesicherten Erschließung werden bis zur südlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Gemeindestraße Arode gesichert.

Diese Änderungen sind mit den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hiddenhausen vereinbar, die innerhalb des hier in Rede stehenden Planbereiches die Förderung der Innenentwicklung und Abrundung von Siedlungsbereichen und damit auch die Deckung des auf diesen Bereich abzielenden Baulandbedarfes anstrebt. Die Neuordnung soll unter Würdigung der durch Baugrenzen bereits gegenwärtig definierten Baurechte und der nachbarlichen Belange eine angemessene und mit dem städtebaulichen Umfeld vereinbarende Grundstücksausnutzung ermöglichen.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert und bleibt daher als **Reines Wohngebiet** (WR) gem. § 3 BauNVO weiterhin rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich somit auch nicht auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungsausschlüsse (gem. § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 3 BauNVO).

Hierbei handelt es sich um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen und Einrichtungen sollen auch bei Berücksichtigung der in der unmittelbaren Umgebung nahezu ausschließlich anzutreffenden Wohnnutzung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten weiterhin ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch diese Nutzungen der Wohngebietscharakter insbesondere durch die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre (Anlieferungen, Kundenverkehre, Besucher etc.) eine erhebliche Beeinträchtigung der bereits bestehenden und zukünftig hinzukommenden Nutzungen verbunden ist. Dieser Ausschluss soll auch bei Berücksichtigung der sparsam festgesetzten privaten Erschließungseinrichtungen beibehalten werden, da diese nur für die im Gebiet zu erwartenden Anliegerverkehre ausgelegt sind.

### Maß der baulichen Nutzung

Unverändert werden in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes eine eingeschossige und **offene Bauweise** festgesetzt, wobei darin **nur Einzelhäuser** zulässig sind.

Auch die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,4 bleibt unverändert. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht erhöht, so dass sich hieraus auch kein weitergehender und erheblicher Eingriff ergibt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes bleibt die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan Nr. Oe 9 mit **1 Vollgeschoss** unverändert.

Gleichzeitig wird die **Firsthöhe** der baulichen Anlagen weiterhin auf 9,50 m begrenzt. Ergänzend zu der bisherigen **Traufhöhe** wird die Traufhöhe aufgrund des nach Norden hin abfallenden Geländes in eine tal- und eine bergseitige Traufhöhe gegliedert festgesetzt. Die bergseitige Traufhöhe wird – wie bisher – auf 4,30 m begrenzt. Die talseitige Traufhöhe (\*) wird auf von 5,30 m begrenzt, um eine den heutigen Anforderungen an eine kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise Rechnung tragen zu können. Die talseitige Traufhöhe ist im B-Plan mit (\*) gekennzeichnet. Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen sollen die Gebäude aufgrund des nach Süden hin ansteigenden Geländes zurückhaltend in die Landschaft eingefügt werden.

Die Höhenbegrenzung von Gebäuden wird wie folgt festgesetzt, wobei sich die Änderungsgegenstände nur auf die Traufhöhen beziehen:

### **HÖHENBEGRENZUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**

1. *Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m 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. Bezugsebene im Sinne dieser Vorschrift ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten ist. Als*

*maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite des Grundstückes im Bereich der o.g. Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.*

2. *Die bergseitige 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.*
  3. *Die talseitige Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von 5,30 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.*

#### **ABLEITUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS**

*Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass lediglich eine Abfluss-Spende von max. 10 l/s und ha abgegeben werden darf.*

*Zur geordneten Ableitung des auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, anfallenden Oberflächenwassers sind darin entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine Überströmung der sich zukünftig ergebenden privaten Baugrundstücksflächen vermeiden.*

Die mit der 1. Änderung des B-Planes verbundene Zusammenfassung und geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine weitergehende, individuelle bauliche Grundstücksausnutzung und damit auch eine den heutigen Wohnanforderungen angemessene Ausrichtung und Stellung der baulichen Anlagen mit den zugeordneten Außenwohnbereichen (Hausgärten und Terrassen) auf dem Grundstück ermöglichen. So soll sowohl eine Ausrichtung der Außenwohnbereiche und Wohnräume nach Norden zum Landschaftsrand als auch nach Süden ermöglicht werden.

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Längsausrichtung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) wird unverändert übernommen, da hierdurch eine Süd- und Nordausrichtung der geneigten Dachflächen ermöglicht wird, so dass die sich im Gebiet ergebenden neuen Raumkanten mit ihren ruhigen, geneigten Dachflächen besser in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft integriert werden können.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9 bezieht sich in Bezug auf die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nur auf die bisher festgesetzte Dachneigung und Dachform.

Das bisher festgesetzte Spektrum der zulässigen Dachneigungen wird von 35 bis 42 Grad auf 20 bis 42 Grad erweitert (nur zeichnerische Festsetzung).

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften soll Möglichkeiten der Realisierung individueller Wohnbedürfnisse aufzeigen und einer möglichst weitgehende kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise zulassen. Die bisherigen Festsetzungen lassen dies aufgrund des nur eingeschränkten Spektrums der zulässigen Dachneigungen (35 bis 42 Grad) nur eingeschränkt bzw. bedingt zu.

Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften sind daher Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9:

## 2. DACHFORMEN

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch 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.

Die weiteren in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 „Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode“ getroffenen örtlichen Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NRW) bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich.

### 4.3 Kinderspielplatz

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9 werden die Belange des Spielplatzbedarfes nicht berührt. Die Änderungsgegenstände (Neuordnung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen, Erschließungsflächen) bewirken keine über die Ursprungsbebauungsplanung hinausgehende Einwohnerentwicklung und keinen erhöhten Bedarf an Spiel- und Bewegungsflächen.

Die im Gebiet zu erwartenden Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig dort lebenden Kinder können auf den ausreichend groß dimensionierten Grundstücksflächen gedeckt werden.

### 4.4 Verkehr

Der Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9 wird über die südlich angrenzende Straße Arode erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die 1. Änderung des B-Planes wird in Bezug auf das an das Plangebiet angrenzende Verkehrsnetz keine über die mit der Ursprungsbebauungsplanung verbundenen verkehrlichen Auswirkungen hinausgehenden Veränderungen der Verkehrssituation bewirken, da die im Plangebiet zu erwartenden Anliegerverkehre weiterhin im Umfang geringfügig sind.

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen soll über eine private Zufahrt, die von der Gemeindestraße Arode über die bestehende Wegeparzelle nach Norden in das Gebiet hineinführt, erfolgen. Die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungspflichtigen sowie der Anlieger zu belasten sind, zurückgenommen.

Auf den bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Wendepplatz wird zugunsten einer kosten- und flächensparenden Erschließung verzichtet. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung/Erschließungsplanung werden entsprechende Flächen zum Wenden der Fahrzeuge, d.h. für das Wenden im Sinne des Vor- und Zurücksetzens des Fahrzeuges, berücksichtigt. Diese Flächen sind in nördlicher Fortsetzung der bereits bestehenden Wegeparzelle in Form einer 5 m tiefen und beidseits 10 m breiten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungspflichtigen zu belasten sind, festgesetzt. Diese Flächen reduzieren sich im weiteren östlichen Verlauf und dienen mit einer Breite von 4 m der Erschließung der sich dort zukünftig darstellenden Grundstücksflächen. Diese Verkehrsflächen werden sich hinsichtlich der Breite und des zukünftigen Ausbaus auf den reinen Anliegerverkehr beziehen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (hier die Abfallbeseitigung) werden, aufgrund der sparsamen privaten Erschließungseinrichtungen, nicht in das Gebiet einfahren. Aus diesem Grund ist im B-Plan im Einmündungsbereich des privaten Wohnweges in die Gemeindestraße Arode ein Abfallbehältersammelplatz gekennzeichnet. Diese Fläche dient der Aufstellung der Abfallbehälter der Anlieger dieses Baugebietes, die nach Abholung des Abfalles ihre Abfallbehälter

schnellstmöglich wieder zum Grundstück zurückbringen. Diese Fläche ist durch eine geeignete farbliche Pflasterung zu kennzeichnen und von der übrigen Fahrbahn abgesetzt zu gestalten.

Die konkrete Ausformung und Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen im Sinne der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für dieses Baugebiet. Die sich im Einmündungsbereich darstellende und ca. 8 m breite Wegeparzelle soll aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden lediglich eine Fahrbahn von ca. 4 m aufweisen. Ggf. sind in diesem Abschnitt im Zuge der Erschließungsplanung noch Ausweichbuchten vorzusehen.

## **5 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.1 Rechtsgrundlage**

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 14 BnatSchG bzw. § 4 LG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 18 BnatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

### **5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

#### **5.2.1 Landschaftsplan Kreis Herford**

Im Landschaftsplan des Kreises Herford für den Bereich Hiddenhausen sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

#### **5.2.2 Schutzgebiete gem. Abschnitt 3 LG**

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 19-23 besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“ an. Dieses wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

#### **5.2.3 Bebauungsplan**

Die Bebauungsplanung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. Oe 9 für ein WR-Gebiet und öffentliche Verkehrsflächen bestehen. Die grünordnerischen Festsetzungen in Form von privaten Grünflächen und Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen werden ebenso wie die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 unverändert übernommen, damit über den B-Plan Nr. Oe 9 hinaus keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt werden.

### **5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Die 1. Änderung bereitet mit den darin enthaltenen Änderungsgegenständen (Verlegung/Neuordnung der Baugrenzen, Neuordnung der Flächen für die Erschließung, Änderungen der örtlichen Bauvorschriften) keine über die im B-Plan Nr. Oe 9 bereits ausgearbeiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Gegenüber den bisherigen

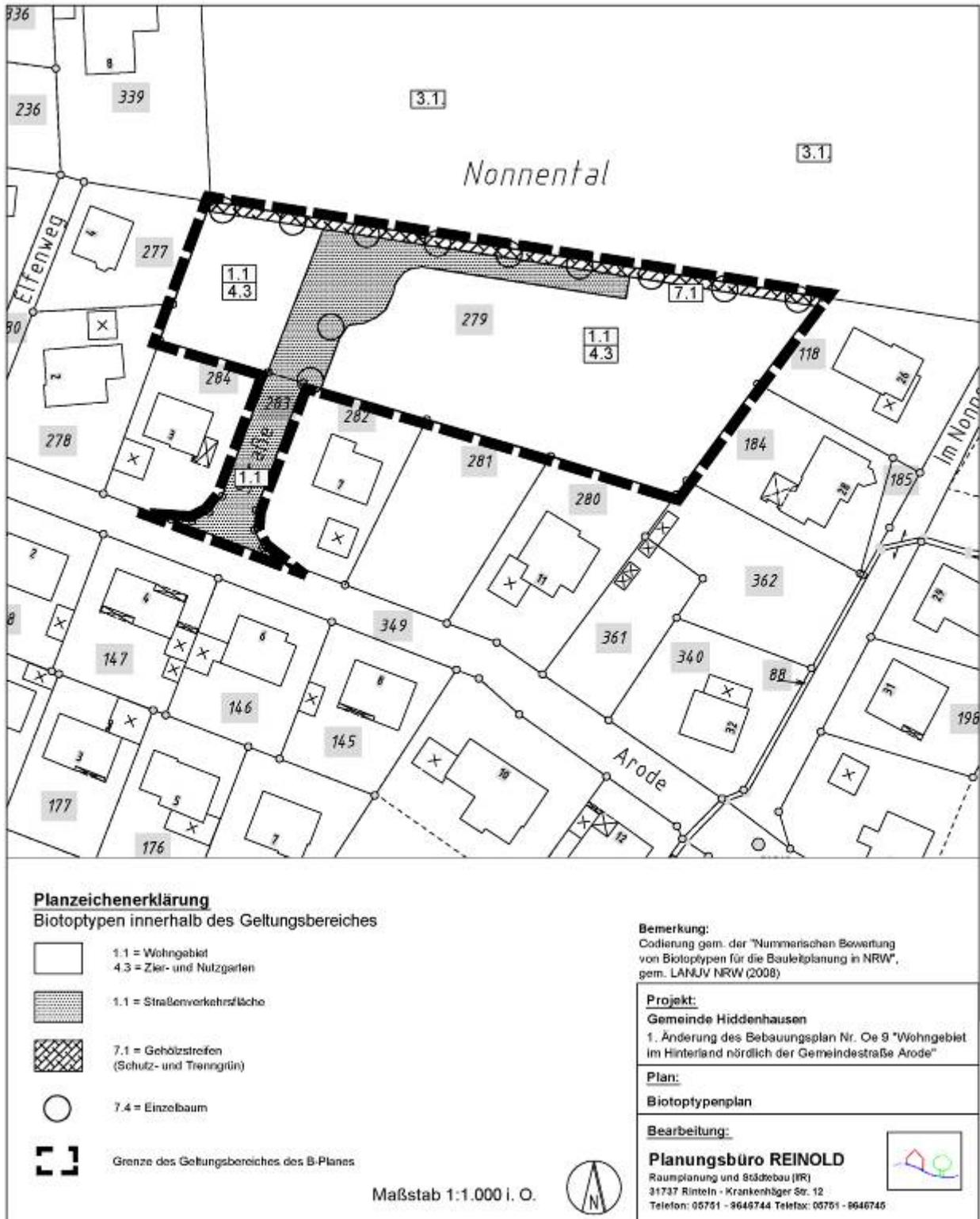
Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht erhöht, so dass sich hieraus auch kein weitergehender Eingriff ergibt. Sonstige grünordnerische Festsetzungen oder naturschutzrechtlich bedeutsame Bereiche oder besonders geschützte Arten werden aufgrund der bereits bestehenden siedlungsstrukturellen Prägung nicht verändert oder in ihrer Population gestört. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen bleiben weiterhin dem B-Plan Nr. Oe 9 zugeordnet und verbindlich.

Nachfolgend wird der derzeitige Bestand anhand des Ursprungsbebauungsplanes dargelegt und in einem Biotoptypenplan verdeutlicht.

**Tab.: Biotoptypen im Plangebiet (Bestand: Ursprungsbebauungsplan Nr. Oe 9)**

| <b>Ausgangszustand des Plangebietes</b> |   |                                 |                          |                                   |  |
|---|---|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Code</b>                             | <b>Beschreibung</b>   | <b>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Grund-<br/>wert A</b> | <b>Korrektur<br/>-<br/>Faktor</b> | <b>Flächen-<br/>wert<br/>(c x d x e)</b> |
| <b>A</b>                                | <b>b</b>  | <b>c</b>                        | <b>d</b>                 | <b>E</b>                          | <b>f</b>                                 |
| <b>1.1</b>                              | Straßenverkehrsfläche (Planstraße)  | 986                             | 0                        | 0                                 | 0  |
| <b>1.1</b>                              | WR Wohngebiet, geplante Bebauung (Einzelhäuser), GRZ 0,4                        | 1.406                           | 0                        | 0                                 | 0  |
| <b>4.3</b>                              | Freiflächen des Wohngebietes, als Zier- und Nutzgarten ausgeprägt               | 2.108                           | 2                        | 1                                 | 4.216                                    |
| <b>7.1</b>                              | Gehölzbestand, Schutz- und Trenngrün  | 246                             | 3                        | 1                                 | 738                                      |
| <b>7.4</b>                              | 11 x Einzelbäume(Durchmesser rd. 25 m <sup>2</sup> ) innerhalb des Plangebietes | (275)                           | 5                        | 1                                 | 1.375                                    |
| <b>Gesamtfläche</b>                     |   | <b>4.746</b>                    | <b>Gesamtwert</b>        |                                   | <b>6.329</b>                             |

Abb.: Biotypen im Plangebiet



Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die sich darstellenden Biotypen nach der Durchführung der Planung.

Tab.: Voraussichtliche Biotoptypen im Plangebiet nach der Planung

| Zustand des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. Oe 9<br>innerhalb der Eingriffs- und Veränderungsräume nach Durchführung der Planung |  |                          |                   |                      |                                 |
|---|--|--------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|
| Code  | Beschreibung   | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Grund-<br>wert A  | Korrektur-<br>faktor | Flächen-<br>wert<br>(c x d x e) |
| a   | b  | c                        | d                 | e                    | f                               |
| <b>Wohngebiet</b>   |  |                          |                   |                      |                                 |
| 1.1   | Versiegelte Flächen des Wohngebietes inkl. Nebenanlagen.<br>GRZ max. 0,4   | 1.800                    | 0                 | 0                    | 0                               |
| 4.3   | Freiflächen des Wohngebietes, die von artenarmen Scherrasen,<br>Beeten, und nicht heimischen Zierhecken geprägt werden | 2.700                    | 2                 | 1                    | 5.400                           |
| 7.1   | Schutz- und Trenngrün, bestehend aus heimischen und nicht<br>heimischen Gehölzen                                       | 246                      | 3                 | 1                    | 738                             |
| 7.4   | 9 x Einzelbäume(Durchmesser rd. 25 m <sup>2</sup> ) innerhalb des<br>Plangebietes                                      | (225)                    | 5                 | 1                    | 1.125                           |
| <b>Gesamtfläche</b>   |  | <b>4.746</b>             | <b>Gesamtwert</b> |                      | <b>7.263</b>                    |

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Anlehnung an die vom MSWKS NRW und MUNLV NRW (2001) herausgegebene: "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)" der Wert nach Durchführung der Planung von dem Wert des zulässigen Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln. Der Wert der Biotoptypen wurde anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (herausgegeben vom LANUV NRW (2008)) ermittelt und bilanziert.

Für den zulässigen Bestand gem. des Ursprungsbebauungsplanes ergibt sich gem. der oben dargestellten Tabelle "Ausgangszustand des Plangebietes" ein Gesamtwert von 4.954 Werteinheiten. Gem. der oben dargestellten Tabelle ergibt sich nach Durchführung der Planung ein Gesamtwert von 6.138 Werteinheiten.

$$\begin{aligned}
 &\textbf{Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz:} \\
 &\textit{Gesamtwert PLANUNG - Gesamtwert IST} \\
 &\quad 7.263 \quad - \quad 6.329 \\
 &\quad = \underline{934 \textit{ Werteinheiten}}
 \end{aligned}$$

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zeigt, dass sich nach Durchführung des Bebauungsplanes ein Kompensationsplus von 934 Werteinheiten ergibt.

Dieses Wertplus ist nicht auf andere Planungen anwendbar. Es handelt sich um einen rein rechnerischen Wert, der sich auf Grund der Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes ergibt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben weiterhin verbindlich.

## 6 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Hiddenhausen und des Kreises Herford sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

## 7 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 Hiddenhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

## 8 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 0,47 ha und gliedert sich wie folgt:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Reines Wohngebiet (WR - Gebiet)</b>                 | <b>4.500 m<sup>2</sup></b> |
| <i>davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i> | <i>615 m<sup>2</sup></i>   |
| <b>Private Grünfläche „Schutz- und Trenngrün“</b>      | <b>246 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Plangebiet gesamt</b>                               | <b>4.746 m<sup>2</sup></b> |

## 9 Durchführung des Bebauungsplanes

### 9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich, da sich die Flächen bereits im Eigentum des Investors befinden und durch einfachen Grunderwerb weiter veräußert werden können.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

Die Straße Arode ist bereits voll erschlossen und bebaut. Ein Anschluss der von der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen betroffenen Grundstücke ist im Rahmen des bestehenden Infrastrukturangebotes im Einmündungsbereich des Plangebietes in die Gemeindestraße Arode möglich. Der Umfang der geplanten Nutzung liegt im Rahmen der bestehenden Kapazitäten.

### Abwasserbeseitigung

Der Planänderungsbereich kann im Rahmen des Bestandes an das in der Gemeindestraße Arode bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Auf die im B-Plan festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, wird hingewiesen. Auf Grund des nach Norden abfallenden Geländes ist das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über den in den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, zu verlegenden Schmutzwasserkanal in den in der Straße Arode befindlichen Mischwasserkanal zu pumpen. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind die damit verbundenen Einrichtungen (Pumpwerk) zu berücksichtigen.

## **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass lediglich eine Abfluss-Spende von max. 10 l/s und ha abgegeben werden darf.

Zur geordneten Ableitung des auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, anfallenden Oberflächenwassers sind darin entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine Überströmung der sich zukünftig ergebenden privaten Baugrundstücksflächen vermeiden. Die im Plangebiet vorgesehenen privaten Erschließungseinrichtungen sind in gleicher Weise zu entwässern. Auf Grund der nach Norden hin abfallenden Grundstücksflächen einschl. der Zufahrt zum Baugebiet über die bereits bestehende, derzeit unbefestigte Wegefläche ist durch geeignete technische Vorkehrungen und Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass das auf diesen „Verkehrsflächen“ anfallende und nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser aufgefangen und derart an die nächste Vorflut abgeleitet wird, dass die im Plangebiet vorgesehenen neuen Grundstücksflächen und baulichen Anlagen nicht durch unkontrolliert zufließende Oberflächenwässer beeinträchtigt werden. Auf den privaten Grundstücksflächen bieten sich sowohl Zisternen als auch Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter und zeitverzögerter Ableitung an. Entsprechende Vorkehrungen sind auch in den privaten Erschließungsflächen vorzusehen (z.B. Stauraumkanal).

Sollte eine Ableitung im freien Gefälle entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit Anbindung an die Straße Im Nonnental nicht möglich sein, so ist das Oberflächenwasser ebenfalls über ein Pumpwerk an den in der Straße Arode befindlichen Regenmischwasserkanal abzuleiten.

## **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die, in der angrenzend befindlichen Straße Arode vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

## **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde Hiddenhausen.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung der Gemeinde Hiddenhausen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstückes ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. (§ 3 Abs. 1 und 2)

Bei Neu- und Umbau von Straßen sind die verkehrlichen Belange der Müllabfuhr zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Gemeinde Hiddenhausen kann nur dann direkt an den Grundstücken erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrt behindern bzw. die Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Arode) zur Abfuhr bereitzustellen. (siehe Kennzeichnung „Müllbehältersammelplatz“ im Bebauungsplan Nr. Oe 9, 1. Änderung)

## **Energieversorgung (Elektrizität)**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch die für diesen Bereich zuständige E.ON Westfalen - Weser AG und kann durch eine Erweiterung der bestehenden Anlagen gesichert werden.

## **Kommunikation**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

### **9.3 Kosten**

Der Gemeinde Hiddenhausen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB, da das Baugebiet durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

# Bauleitplanung der Gemeinde Hiddenhausen Kreis Herford

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 „Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode“

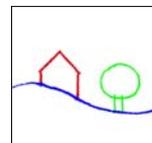
Vereinfachtes Verfahren  
(gem. § 13 BauGB)

**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 04/2011**

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Krankenhäger Str. 12  
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



## **Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO:**

### HÖHENBEGRENZUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

1. Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Bezugsebene im Sinne dieser Vorschrift ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten ist. Als maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite des Grundstückes im Bereich der o.g. Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.
2. Die bergseitige 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.
3. Die talseitige Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von 5,30 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.

### ABLEITUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass lediglich eine Abfluss-Spende von max. 10 l/s und ha abgegeben werden darf.

Zur geordneten Ableitung des auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, anfallenden Oberflächenwassers sind darin entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine Überströmung der sich zukünftig ergebenden privaten Baugrundstücksflächen vermeiden.

## **Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:**

Der Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert:

### 2. DACHFORMEN

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch 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.

|                  |
|------------------|
| <b>Hinweise:</b> |
|------------------|

1. Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S.466) erstellt worden.
2. Die weiteren in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. Oe 9 "Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode" getroffenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NRW) bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. Oe 9 "Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode" wird verwiesen.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

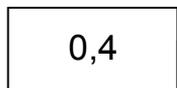


Reines Wohngebiet  
(siehe textliche Festsetzungen)

§ 3 BauNVO

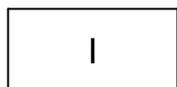
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



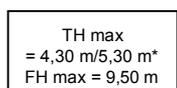
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



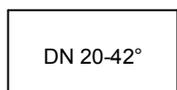
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO



maximale Firsthöhe = 9,50 m  
maximale Traufhöhe = 4,50 m/ 5,30 \*  
(siehe textliche Festsetzungen)

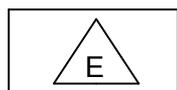
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Dachneigung 20-42 °

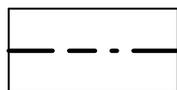
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



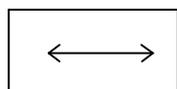
offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

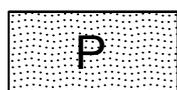
§ 23 BauNVO



Stellung der Hauptbaukörper  
(Hauptfirstrichtung)

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB



Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: "Schutz- und Trenngrün"



Anzupflanzender Einzelbaum, genauer  
Standort nach Detailplanung

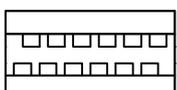
§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der  
Anwohner und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu  
belastende Fläche

§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

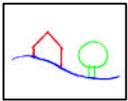
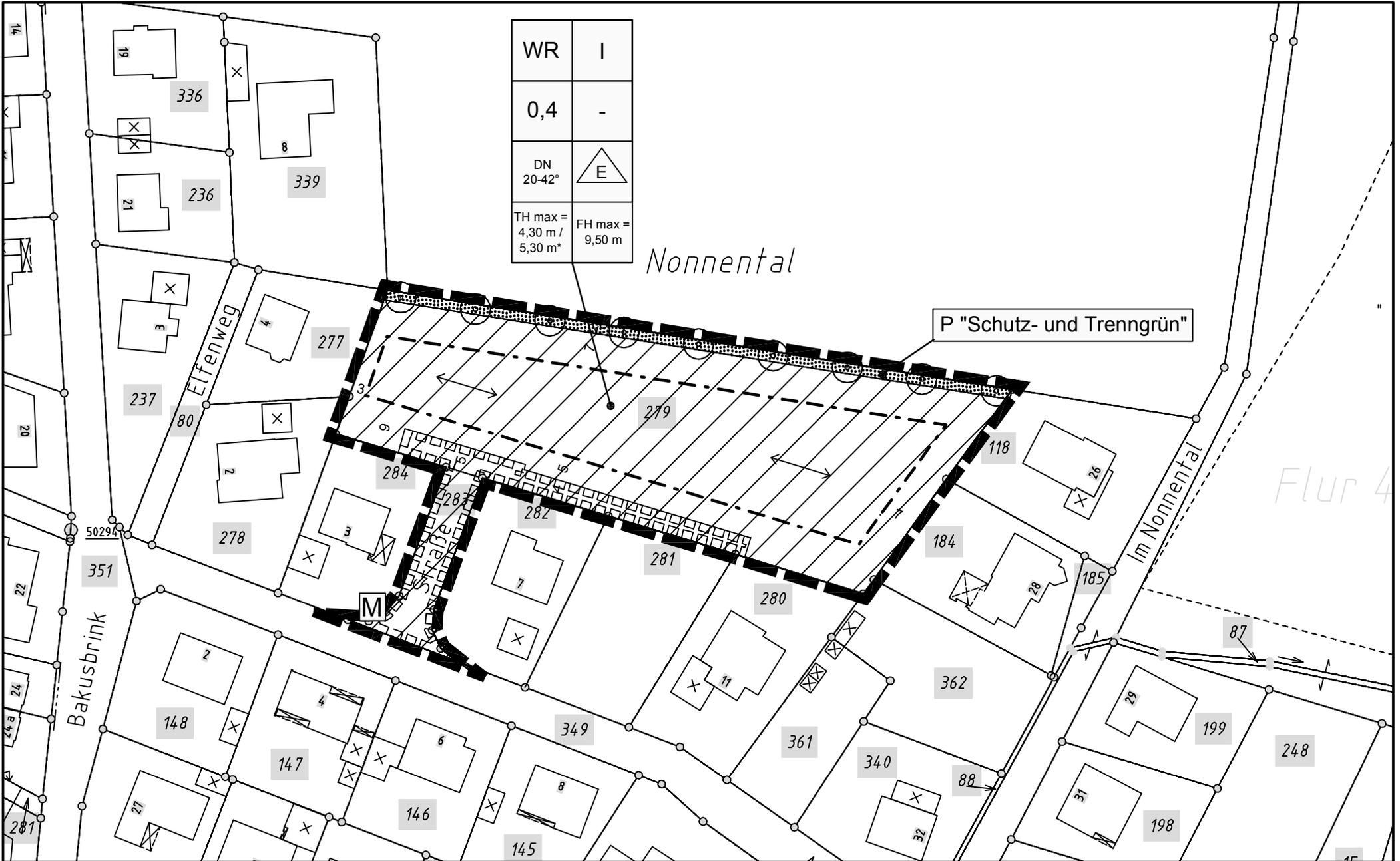


Abfallbehältersammelplatz

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| WR                              | I  |
| 0,4                             | -  |
| DN<br>20-42°                    |  |
| TH max =<br>4,30 m /<br>5,30 m* | FH max =<br>9,50 m   |

Nonnental

P "Schutz- und Trenngrün"



**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OE 9**  
**"Wohngebiet im Hinterland nördlich der**  
**Gemeindestraße Arode"**  
**- Gemeinde Hiddenhausen -**