



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

<p>FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90</p> <p>ABGRENZUNGEN gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO</p> <p>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß</p> <p>0,4 Zulässige Grundflächenzahl</p> <p>max. FH 10,50m Maximale Firsthöhe</p> <p>max. TH 6,00m Maximale Traufhöhe</p> <p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>offene Bauweise</p> <p>Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO</p>	<p>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN gemäß § 9 (1) 6 BauGB</p> <p>2 WE max. 2 Wohneinheiten zulässig</p> <p>VERKEHRSLÄCHEN gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg</p> <p>ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SOSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB</p> <p>zu erhaltene Bäume</p> <p>UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB</p> <p>1 Durch Gewerbellärm vorbelasteter Bereich</p> <p>2 Immissionsschutzwand Höhe Oberkante 119,00 ü. N.N.</p> <p>3 Immissionsschutzwand Höhe Oberkante 118,80 ü. N.N.</p>	<p>FESTSETZUNGEN</p> <p>über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONRW</p> <p>GD Dachform: Giegenes Dach</p> <p>max. z.B. 45° Dachneigung max. z.B. 45°</p> <p>SIGNATUREN DER KATASTERGRUNDLAGE UND SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Nebenanlage, Garage</p> <p>Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer</p> <p>vorhandene Flurgrenze</p> <p>Bemaßung</p> <p>Vorschlag für Grundstücksgrenze</p> <p>vorhandener Baum</p> <p>Sichtdreieck</p> <p>geplante Höhenlinien Gelände ü.NN.</p>
--	---	---

TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Die Firsthöhe der Gebäude darf das in den Baugebieten festgesetzte Maß, bezogen auf die Oberkante der Straßennachse der fertig ausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der konstruktiv höchste Punkt der Dachhaut.
Die Traufhöhe darf das in den Baugebieten festgesetzte Maß, bezogen auf die Oberkante der Straßennachse der fertig ausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der konstruktive tatsächliche Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Grundflächenzahl**
Grundflächenzahl GRZ: Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmsweise ist für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen, bezogen auf die jeweiligen Erschließungsflächen, zulässig.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB**
 - Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke** dürfen nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze verwendet werden.

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
- Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als weiße bis graue Putzbauten, in weißem Kalksandstein oder in rotem bis rotbraunem Verblendenmauerwerk -unglasiert und unboisliert-, auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß gestrichen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamte Wandflächenanteils einer Baueiste, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (brettrauhe Schalung).
 - DACHFORM**
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer 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 sachtechnische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - DACHEINDECKUNG**
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).
 - DACHNEIGUNG**
Für die Dachformen in den WA Gebieten ist eine Dachneigung von max. 45° zulässig.

GELÄNDEMODOELLE, GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN

- Auf den Grundstückflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze, ist der natürliche Geländeverlauf des Grundstücks grundsätzlich zu erhalten. Geländemodellage in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur im Bereich von Terrassen und Zuwegungen in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze vorgenommen werden, wenn sie ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Befestigungen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, z.B. mit L-Steinen, sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind als dauerhaft beplanzte, wassergebundene Böschungflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder L-Steinen abzufangen und zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die am Fußpunkt der Mauer angrenzende, fertige Geländeoberfläche. Kombinationen von beplanten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig. Die Fläche der Geländeänderung wird auf 1/3 der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstückfläche begrenzt, auf der übrigen Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Bauantragsunterlagen deutlich lesbar und auf Meter ü. NN im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

VORGARTEN, EINFRIEDIGUNGEN

- 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. Als Sichtschutz für Freizeitle sind einzugründende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
- Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind teilversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

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

- 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.).
- Durch die bereits durchgeführten Abrisse im Gelände, haben Bodenaufschüttungen stattgefunden. Die Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung zu beachten.
- 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 Trinkwasserinstallat) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten. Sofern 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 steht jedem Bauherren frei, sein Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Versickerung soll großflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei gezielter Einleitung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Es wird den Bauherren im Sinne der Betrags- und Gebührensetzung 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 %.
- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen wird 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 Bearbeitungsgrenzen; Zeitliche Abstimmung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf die Vegetationsperiode.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach sind Maßnahmen beim Abriss von Gebäuden und beim Fällen von Gehölzen entsprechend der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorzusehen

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 14.10.2014

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 01.09.2015

Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Lückingsmeier

Die Gemeinde hat am 03.02.2014 gem. § 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiddenhausen, den 02.09.2015

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 24.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan- Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 02.09.2015

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.11.2014 bis 12.12.2014 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 22.10.2015

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.09.2015 bis 21.10.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 22.10.2015

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 17.12.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Hiddenhausen, den 12.01.2016

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 11.01.2016 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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 18.01.2016 Rechtskraft erlangt. Hiddenhausen, den 20.01.2016

Rolfsmeyer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die 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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Oe Nr.12 "Zwischen Birkenstraße und Tannenweg" ist entworfen und angefertigt von Enderweit + Partner GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Bielefeld, den 27.08.2015

D. Winkler

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. Oe 12

WOHNGBIET "Zwischen Birkenstraße und Tannenweg"

HIDDENHAUSEN



NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. Oe 12 "Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg"

SATZUNG