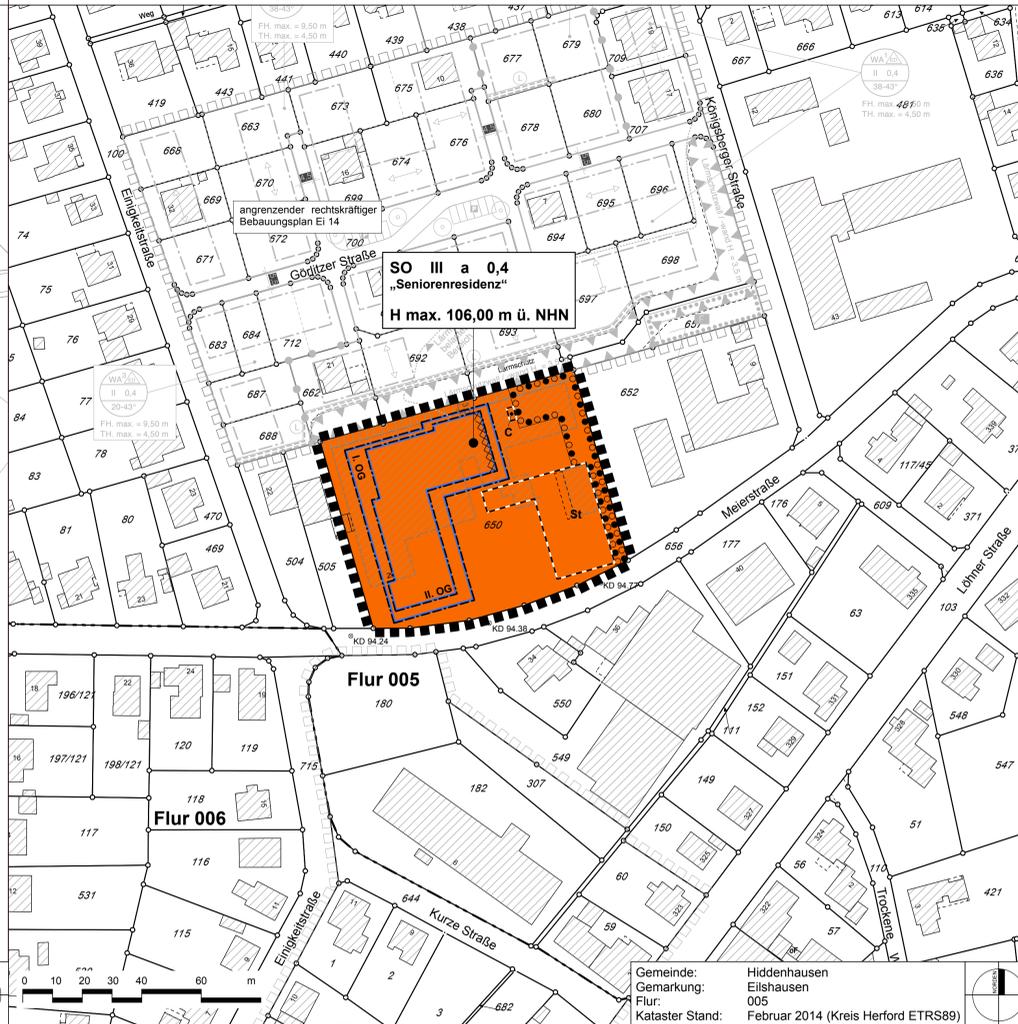


Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ei 17 „Seniorenresidenz Meierstraße“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ei 17 „Seniorenresidenz Meierstraße“



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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (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.

Landesnaturschutzgesetz 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

H max. Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

— Bauergrenze

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

C Müllcontainer

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (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.

Landesnaturschutzgesetz 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

Fassaden mit Nachtgebläse (2,45 dB (A))

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

— Vorhandene Gebäude

94,38 m ü. NNH Kanaldeckelhöhe in Meter über NNH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Seniorenpflegeheim mit Tages-, Kurz- und Vollzeitpflege
 - Seniorenwohnungen
 - die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen und Café
 - Zur Sicherung wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Das festgesetzte Sondergebiet „Seniorenresidenz“ besitzt einen Immissionsschutzanspruch entsprechend dem eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlage
Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung mit m ü. NNH festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
 - Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,7 ist durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt.
Das II. Obergeschoss ist als Staffgeschoss zu errichten.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Bauweise
Innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (5) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungsbedingte Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2zv (60/80, 80/100, 100/150): Corylus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Lonicera xylosteum Prunus spinosa Ribes rubrum Rubus idaeus Sambucus nigra Rosa canina	Hartriegel Hasel Weißdorn Heckenkirsche Schlehe Rote Johannisbeere Himbeere Schwarzer Holunder Hundsrose
Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. HeI (150/175): Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia	Hainbuche Vogelkirsche Eberesche
Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16: Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata	Spitzahorn Bergahorn Eiche Winterlinde
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - In den mit gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von Schlafräumen ausgeschlossen.

HINWEISE

- 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, Amt für Denkmalpflege, Bielefeld unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht.
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d. h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Bau- und Aufzuchtzeiten, d. h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände gegenüber Fledermäusen (Verlust von Sommerquartieren) vorbereitet werden.

Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages des ehem. Fabrikgebäudes - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde - rechtzeitig vor Abriss eine gutachterliche Untersuchung zu Vorkommen planungsrelevanter (Fledermaus-)Arten erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen ist Folge zu leisten.
- VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN**
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermisch überein. Stand: 23.10.2015
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, Herford, den 23.10.2015

gez. Lückingmeier
Kreis Herford
Kataster- und Vermessungsamt

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde hat am 24.03.2014 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 19.11.2015

gez. Roßmeyer
Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde hat am 01.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausulegen.
Hiddenhausen, den 19.11.2015

gez. Roßmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.12.2015 bis 07.01.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.11.2015.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Hiddenhausen, den 12.01.2016

gez. Roßmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 15.03.2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Hiddenhausen, den 29.03.2016

gez. Roßmeyer
Bürgermeister

gez. Schnittker
Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 31.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hiddenhausen, den 06.06.2016

gez. Roßmeyer
Bürgermeister

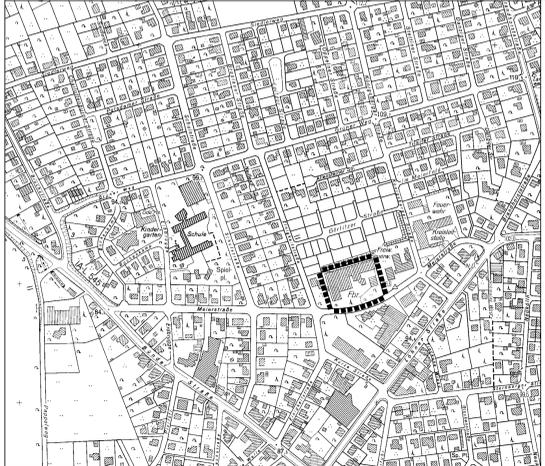
Vorhabenträger:
Residenz Baugesellschaft mbH
Konsul-Schmidt-Straße 12
28217 Bremen

Architekten Entwurf:
Wolfgang Nass / Architekten BDA
Große Straße 72
26871 Ascendorf

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Ei 17 „SENIORENRESIDENZ MEIERSTRASSE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	15.03.2016
PL ^{GR}	60 x 108
BEARB.	Bo / VI
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 • D-48503 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9403-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de