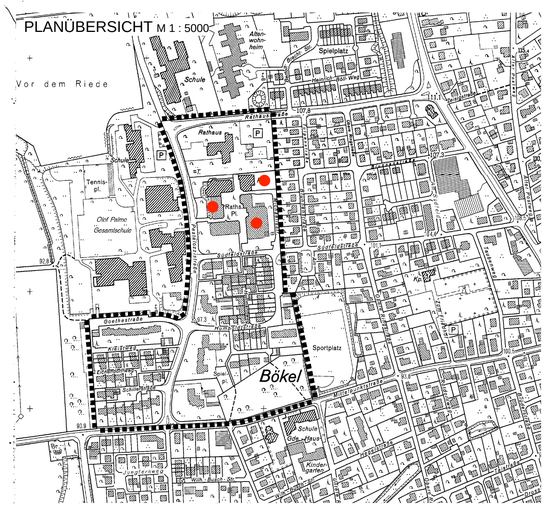
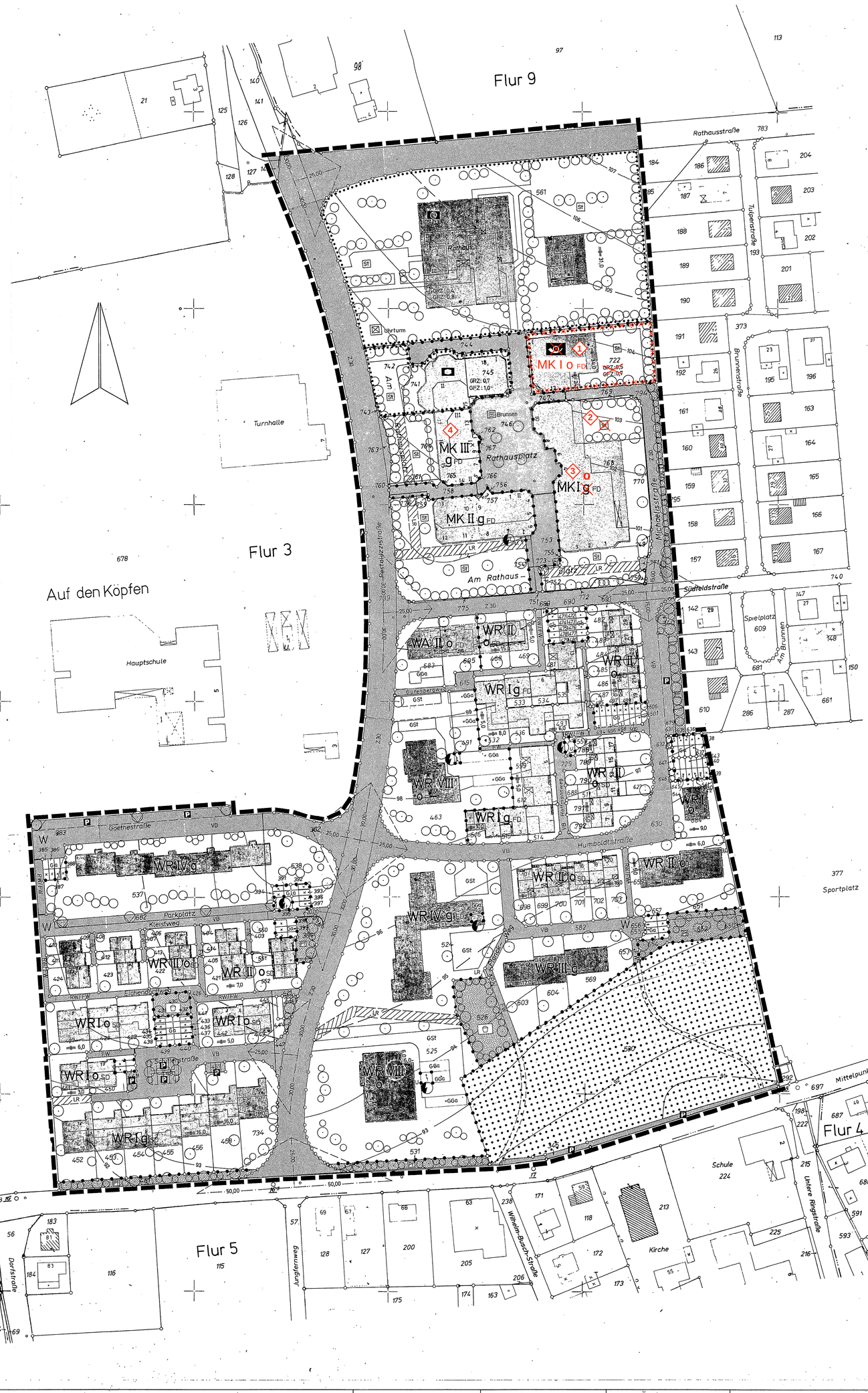
PLANÜBERSICHT M 1 : 5000





FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

1. Änderung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ in „Kerngebiet“ mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß der Tabelle zu den Baugebieten
2. Herausnahme des Planzeichens für Stellplätze
3. Änderung von „geschlossene Bauweise“ in „offene Bauweise“
4. Änderung der textlichen Festsetzung A)

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 18.02.2013 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 22.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 26.02.2013

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 18.02.2013 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 26.02.2013

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 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 16.04.2013

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 16.05.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 21.05.2013

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Hiddenhausen, den 29.05.2013

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 05.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Hiddenhausen, den 13.06.2013

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

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 01.03.2000 (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.

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.

Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Planzeichen (Linien, Flächen u. a.)

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Nutzungsgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- (II) — die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend
- III — die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- Garagenanlage
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Rathaus
- Bürgerhaus / Jugendzentrum
- Post
- Umformerstation

Baugebiete

	Zahl der Vollgeschosse Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Baumassenzahl BMZ	Bauweise
WR I o SD	1	0,4	0,5	—	o
WR I g SD	1	0,4	0,5	—	g
WR (II) o SD	2	0,4	0,8	—	o
WR I g FD	1	0,6	0,6	—	g
WR (II) o FD	2	0,4	0,8	—	o
WR III× g SD	2 / 3	0,4	0,8 / 1,0	—	g
WR IV× g FD	3 / 4	0,4	1,0 / 1,1	—	g
WR VIII× o FD	5-8	0,4	1,2	—	o
WA (II) o FD	2	0,4	0,8	—	o
1 MK I g/o FD	1	0,6	0,6	—	g
MK II g FD	1 / 2	0,6	0,6 / 1,2	—	g
MK III× g FD	2 / 3	0,6	1,2 / 1,8	—	g

Baugestaltung gemäß § 81 BauO NW (1984) / § 9 (4) BauGB

	Dachneigung	Traufhöhe Gebäude m	Traufhöhe Nebengebäude m	Drempelhöhe m	Dachaufbauten	Dachdeckung	Firststellungen, Einfriedigungen usw.
WR I o SD	30-35°	—	—	*	keine	rote bis dunkelbraune harte	Firststellungen: Die eingetragenen Firststellungen sind verbindlich.
WR I g SD	II	—	—	*	II		Anbauten: In den Baugebieten mit Satteldach sind eingeschossige Anbauten mit Flachdächern zulässig.
WR (II) o SD	25-30°	—	—	bis 25 cm	II	Eindeckung bekieste Dächer	Einfriedigungen: Bei Wohngrundstücken straßenseitig keine oder lebende Hecken max. 0,70 m hoch über Straßenkrone.
WR I g FD	bis 5°	—	—	—	—		Garagen: Bei Garagen ist Grenzbebauung zulässig. Auf der Grenze errichtete Garagen sind mit Flachdächern zu erstellen. Garagen sind in ihrer Oberflächenstruktur an die vorhandene Hausfassade anzugleichen. Garagenanlagen (Ga) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
WR (II) o FD	II	—	—	—	—	II	
WR III× g SD	25°	—, —	—	bis 25 cm	keine	wie oben Spalte 1-3 bekieste Dächer	
WR IV× g FD	bis 5°	—	—	—	—		
WR VIII× o FD	II	—	—	—	—	II	
WA (II) o FD	II	—	—	—	—	II	
1 MK I g/o FD	II	—	—	—	—	II	
MK II g FD	II	—	—	—	—	II	
MK III× g FD	II	—	—	—	—	II	

* Drempelhöhe bis 25 cm; bei zurückspringenden Bauteilen (Außenwänden) ist ein konstruktionsbedingter, entsprechend höherer Drempel zulässig. Der höhere Drempel bzw. die Drempelverkleidung soll farblich der Dachdeckung angepaßt werden.

× In den ausgewiesenen Baugebieten WR III g FD, WR IV g FD und WR VIII o FD wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens 2, 3 und 5 festgesetzt. (Rechtsgrundlage: §16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

A) Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen ~~ab dem 1. Obergeschoß~~ entsprechend § 7, Abs. 2, Ziff. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. (4)

B) Die Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet nach §4 Abs. 3 BauNVO und im Kerngebiet nach §7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Planes.

C) Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. §33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. §33a GewO sowie Nutzungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 3 + 5 BauNVO gemäß §1(9) i.V. mit §1(5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Sexläden als spezifische Einzelhandelsbetriebe i.S.v. §7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO.

Nicht überbaubare Flächen und sonstige Regelungen

- Straßenverkehrsfläche
- RW/FW — sonstige Verkehrsfläche (Radweg / Fußweg)
- Rathausplatz / Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- P — Parkplatz
- W — Wendeplatz
- Sichtwinkel: Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Anpflanzungen zwischen 0,70 und 2,50 m Höhe über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Einzelne hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz ab 2,50 m Höhe (ausgenommen Hängeformen) sind zulässig.
- LR — mit Leitungsrecht (Kanal) zugunsten der Gemeinde Hiddenhausen zu belastende Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Pf — Pflanzflächen
- Wald

1.) Eingrünung des Gebietes: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und laufend zu unterhalten, wobei mindestens 5% der jeweiligen Grundstücksflächen mit bodenständigen Laubbäumen zu bepflanzen sind.

2.) Zusätzliches Pflanzgebot: Die Pflanzung von bodenständigen Laubbäumen 1. und 2. Größe ist an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten vorzunehmen und laufend zu unterhalten.

3.) Abpflanzung

4.) Realisierung: Die Eingrünungsmaßnahmen in den bebauten Gebieten sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu vollziehen.

Nachrichtl. Angaben (§9 (6) BauGB)

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Hiddenhausen vom 29.12.1986 ist zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Bestimmungen der ordnungsbehördlichen Verordnung - Wasserschutzgebietsverordnung der Gemeinde Hiddenhausen vom 16.11.1972 - sind entsprechend zu beachten.

Hinweise

Für alle vorhandenen ein- und zweigeschossigen Häuserzeilen mit Flachdächern, für die im Bebauungsplan eine Errichtung bzw. Umgestaltung mit Satteldächern vorgesehen ist, sollten innerhalb der einzelnen Bauzeilen die Umbaumaßnahmen möglichst zeitgleich und geschlossen erfolgen.

Westfälisches Museum für Archäologie: Wenn bei Erdarbeiten kultur-oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erläuterungen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 12 — vorhandene Gebäude
- x — vorhandene Nebengebäude
- nachgetragene noch nicht eingemessene Gebäude bzw. Nebengebäude
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- St — Stellplatz
- 95 — Höhenlinien
- VB — Vorschlag: verkehrsberuhigter Ausbau
- Z30 — Vorschlag: Ausweisung als Zone mit 30 km/h Geschwindigkeit

Z 30 sollte in der „Pestalozzistraße“ von der Einmündung „Rathausstraße“ bis zur „Mittelpunktstraße“ ausgewiesen werden. Außerdem sollten auf diesem Teilstück zusätzlich entsprechende Umbaumaßnahmen vorgenommen werden wie z.B. Baumtore, bepflanzte Fahrbahnteiler, Überquerungshilfen, die das angestrebte Ziel (größere Verkehrssicherheit) noch weiter unterstützen. Dieses ist insbesondere unter dem Aspekt des in diesem Bereich an die „Pestalozzistraße“ angrenzenden Schulgrundstücks zu forcieren.

Änderungen

Änderungen nach der Offenlegung sind in ..... Farbe kenntlich gemacht.

Nr.	Ratsbeschluß vom	Änderungszweck

Gemeinde Hiddenhausen

Bebauungsplan Nr. Li 1

„Neues Ortszentrum“

1. Änderung gemäß § 13a BauGB

Planbearbeitung: WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung : Lippinghausen
Flur : 3

Rechtsgrundlagen:
1.) §§ 2 - 4, 8 - 10 BauGB vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)
2.) BauNVO i. d. F. v. 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127).
3.) BauONW i. d. F. vom 26. 6. 1984 (GV. NW S. 419) in der z. Z. maßgeblichen Fassung
4.) PlanzV vom 30. 7. 1981 (BGBl. I S. 833)

Größe des Plangebietes: ca. 12,16 ha

Zu diesem Plan gehört eine Begründung u. ein Eigentümerverzeichnis.

Kartengrundlage: Die Planunterlage ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden. Die Höhenschichtlinien wurden der Deutschen Grundkarte 1:5000 entnommen.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 15. Aug. 1990
Herford, den 23. Okt. 1990
Kreis Herford, Der Oberkreisdirektor, Kataster- u. Vermessungsamt, Im Auftrage, gez. Dipl.-Ing. Krömker
Siegel

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Herford, den 23. Okt. 1990
Kreis Herford, Der Oberkreisdirektor, Kataster- u. Vermessungsamt, Im Auftrage, gez. Dipl.-Ing. Krömker
Siegel

Dieser Plan ist entworfen von: KREIS HERFORD, Der Oberkreisdirektor, Bauordnungs- und Planungsamt
Herford, den 23. Okt. 1990
gez. Im Auftrage Dipl.-Ing. Semmelmann

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom ..... wird bescheinigt.
....., den .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt (Gem.) vom ..... aufgestellt worden.
....., den .....

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
....., den .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt (Gem.) am ..... als Satzung beschlossen worden.
....., den .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 (3) BauGB angezeigt worden. Verletzungen von Rechtsvorschriften im Sinne von § 6 (2) BauGB werden nicht geltend gemacht.
Detmold, den _____ Az.: 35.21.11
Der Regierungspräsident, Im Auftrage
_____

Gemäß § 12 des BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3) sowie Ort u. Zeit der Auslegung am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der genehmigte Plan liegt ab _____ auf Dauer öffentlich aus.
_____, den _____