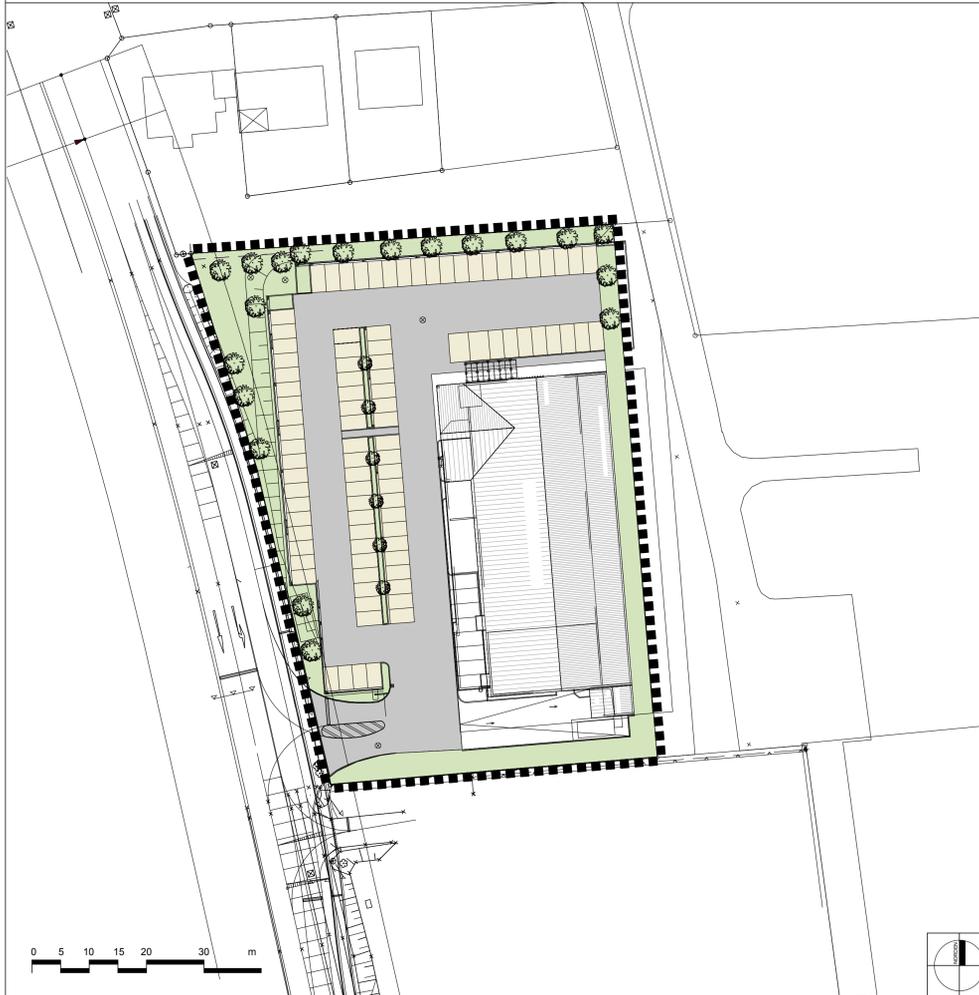
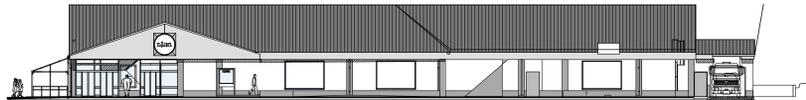


Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bündler Straße – L 545 – (LIDL)“



ANSICHT WEST



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bündler Straße – L 545 – (LIDL)“



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. 928), 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.
- 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel Funde aber auch Veränderungen und Verfallstufen 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).
- 2 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.
- 3 EIN- u. AUSFAHRTSVERBOT**
Entlang der Bündler Straße (L 545) dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenweggesetz (StWG NW) hergestellt werden.
- 4 WASSERWIRTSCHAFT**
Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen“. Um den schutzrelevanten Belangen zu genügen, sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.
- 5 ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölznerfungen (Fällung, Rodung, „auf den Stock setzen“) in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölznerfungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 - SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Zu erhaltende Einzelbäume
 - Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 - St Stellplätze
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
 - Flurgrenze
 - Flur 10 Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 134 Flurstücksnummer
 - 256 Gebäude mit Hausnummer

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ dient der Unterbringung von einem Lebensmitteldiscountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie einer Backstation
Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.010 qm (einschließlich Windfang und Kassenbereich und gem. „Hiddenhauser Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten inkl. einer Backstation und zentrenrelevanten Randsortimente.
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Hiddenhauser Liste“ sind:
 - Lebensmittel
 - Drogeriewaren
 - Tierfutter
 - Die „Hiddenhauser Sortimentsliste“ umfasst folgende zentrenrelevanten Sortimente:
 - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
 - Bekleidung, Lederwaren / Schuhe
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
 - Foto / Optik
 - Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Parfümeartikel
 - Sanitätsbedarf / Akustik
 - Fahrräder / Fahrradzubehör
 - Antiquitäten / Kunstgegenstände
 - Musikalien / Musikinstrumente
 - Babyartikel
 - Leuchten
 - Elektro-Großgeräte / Haustechnik
 - 1.2 Gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - 2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (in m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
 - 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Klimatechnik) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
 - 2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) des SO „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt“ wird auf 0,8 begrenzt.
- 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - 3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- 4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (inkl. Werbeanlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- 5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - 5.1 Die Flächen zur Anpflanzung sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind wahlweise folgende Arten zu verwenden:
 - Ameißenbuche – Felsenbirne
 - Corylus avellana – Hasel
 - Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
 - Cornus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
 - Cornus sanguinea – Blühtriegel
 - Prunus spinosa – Schlehe
 - Ribes rubrum – Rote Johannisbeere
 - Rosa canina – Hundrose
 - Salix caprea – Salweide
 - Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 - 5.2 Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 20.12.2016
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 28.12.2016

Kreis Herford, Katasteramt
gez. Lückingmeier

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 23.11.2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 04.01.2017

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 28.09.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 04.01.2017

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Hiddenhausen, den 04.01.2017

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 28.11.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 04.01.2017

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.01.2017 bis 15.02.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.12.2016.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Hiddenhausen, den 08.03.2017

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 30.03.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.
Hiddenhausen, den 05.04.2017

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

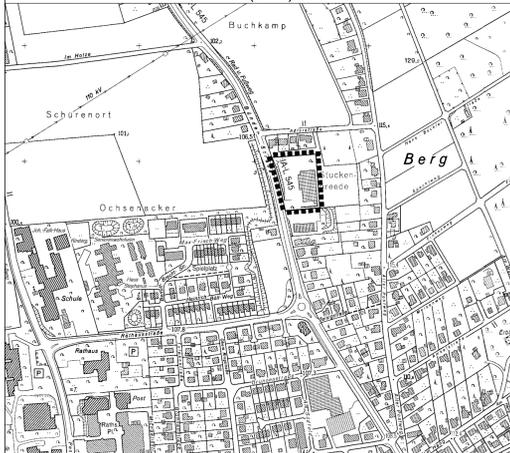
gez. Wachowiak
Schriftführer

gez. Rolfmeyer
Bürgermeister

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN EI 19

„GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL ÖSTLICH DER BÜNDLER STRASSE – L 545 – (LIDL)“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

| | | |
|--------|------------|--|
| DATUM | 28.11.2016 | |
| PL OR | 60 x 126 | |
| BEARB. | A.A/Bo/vl | |
| M. | 1 : 500 | |