

ERLÄUTERUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche
- 2 Erweiterung des Geltungsbereiches mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3 Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1
- 4 Änderung der Hinweise „Altlasten“ und „Artenschutz“

ÄNDERUNGSVERFAHREN (1. Änderung und Erweiterung)

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 10.11.2014 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiddenhausen, den 30.09.2016

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 05.09.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 30.09.2016

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 17.11.2016

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 20.03.2017 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 28.03.2017

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 26.05.2017

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 06.07.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Hiddenhausen, den 12.07.2017

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Hiddenhausen, den 12.07.2017

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Hiddenhausen, den 26.07.2017

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN (1. Änderung und Erweiterung)

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.

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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2, 3 und 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 - 0,8 Grundflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen
 - Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Grenze des Naturschutzgebietes
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes „SC 6“

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

- ⊗ Altlastenstandort

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)**

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Ausgeschlossene Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall die immissionsmäßige Unbedenklichkeit der Vorhaben gutachterlich nachgewiesen wird.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
- 3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten einschließlich Spielhallen, auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Einrichtungen wie Sexshops, Peep-Shows, Stripshows etc. und Einrichtungen, die der Prostitutionsausübung dienen sowie Unterhaltungsgastronomie) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig bleiben gastronomische Einrichtungen (Café, Restaurant), die keine unverträglich emittierenden Veranstaltungen durchführen.
- 4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)**

Die auf den Parzellen 56 (Untere Wiesenstr. 5), 52, 51, 112/49, und 48 (Bänder Fußweg 4, 6, 8 und 10) bestehende Wohnnutzung ist allgemein zulässig, jedoch ohne Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten.
- 5. 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 festgesetzte Höchstgrenze der Vollgeschosse gilt für die talseitige Gebäudefront. Bergseitig entspricht diese Festsetzung einem Geschoss über Geländeoberkante weniger.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 6. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)**

Auf den Gewerbebetriebsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- 7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige bodenständige Gehölze zu ersetzen.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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).

ALTLASTEN

Im Erweiterungsbereich (Parzelle 222/218) befindet sich ein Altlastort. Dabei handelt es sich um Tanks der Esso-AG (ehemalige Tankstelle). Diese sind gesäubert, gereinigt und mit Sand verfüllt. WeiterAltlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind ggfs. erforderliche Gehölzentfernungen gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

WASSERWIRTSCHAFT

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (im Bereich des Bänder Fußweges) verläuft ein neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Düsediekbaches. Eine mögliche Hochwassergefährdung sowie erhöhte Grundwasserstände sind grundsätzlich nicht auszuschließen.

RECHTSGRUNDLAGEN (Ursprungsplan)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568). Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN (Ursprungsplan)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 22.01.1996

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den 11.04.2005

i. A. gez. Krömker
Kreis Herford
Die Landräte
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 10.06.2002 nach §§ 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 04.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am 13.01.2005 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

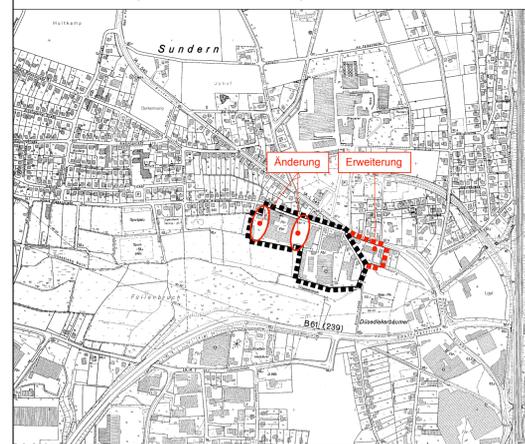
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 21.12.2004 bis 25.01.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hiddenhausen, den 13.04.2005

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. SU 4

„Gewerbegebiet an der Unteren Wiesenstraße“

1. Änderung und Erweiterung



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	März 2005	Ursprungsplan
	26.06.2017	Satzungsbeschluss
PL ^{GR}	112 / 60	
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Dempfer Straße 15 · D-44053 Coesfeld Telefon +49 (0)5241 84630 · Fax 4988 info@wolterspartner.de	