



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

**II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
**0,4** Grundflächenzahl  
**FH max =** Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
**TH max =** Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
**---** Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**---** Straßenverkehrsflächen  
**---** Straßenbegrenzungslinie  
**---** Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
**< F + R >** Fußweg / Radweg  
**█** Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

**---** Flächen für Ver- und Entsorgung  
**(R)** Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

**---** Öffentliche Grünflächen

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

**○ ○ ○ ○ ○** Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**○** Vorhandene Flurstücksgrenze  
**52** Vorhandene Flurstücksnummer  
**□** Vorhandene Gebäude  
**(L)** Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Plangebietes)

### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**← →** Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
**35 - 45 °** Dachneigung  
**SD** Satteldach

## 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlage  
Die Firsthöhe und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Werden nach der Detailplanung der Erschließungsstraße Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
3.1 Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
3.2 Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes i.S.d. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 Mit Ausnahme der mit WA\* gekennzeichneten Gebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit muss die Grundstücksgröße jedoch mindestens 300 qm betragen.  
4.2 In dem mit WA\* gekennzeichneten Gebiet sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße je Wohneinheit muss mindestens 200 qm betragen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
5.1 Pro angefangener 400 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.  
5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (mind. 5 verschiedene Arten) in einem Pflanzabstand von mind. 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.  
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:  
Sträucher - IStr 2xv (80/100, 100/150)  
Corylus avellana Haselnuß  
Corylus monogyna Einrgiffiger Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Frangula alnus Faulbaum  
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt  
Prunus spinosa Schlehe  
Salix alba Silberweide  
Salix caprea Salweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Rosa canina Hundrose

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. gem. § 9 (4) BauGB)

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
1.1 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.
  - AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der Hauptgebäude als weißer bis grauer Putzbauelemente, weißem Kalksandstein oder in rot- oder grau-rotbraunem und grauem Verblendmauerwerk -unglasiert und unbossiert-, auszuführen.  
Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß gestrichen.  
Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.  
Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (brettrauhe Schalung).  
Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zu verwenden.  
Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
  - DACHNEIGUNG**  
Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
  - DACHFORM**  
In dem mit SD gekennzeichnetem Baufeld sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z. B. Pult- oder Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solartechnische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern, oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil oder Nebengebäude (z.B. Garagen) handelt. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.  
Entlang des Siedlerweges sind ausschließlich Zelt- oder Walmdächer sowie Pultdächer zulässig.
  - GARAGEN/ STELLPLÄTZE**  
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke) einzuzügrünen.
  - 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 Freizeite sind einzuzügründende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.  
Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.
  - GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE**  
Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur geschlossene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.
  - MÜLLTONNEN**  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
- ## HINWEISE
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) oder archaische Fundplätze entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern und archaischen Fundplätzen ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Bodendenkmalpflege, 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**  
Gemäß § 39 BNatSchG ist eine Baufeldräumung während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres unzulässig, es sei denn, diese beginnen spätestens am 01.03. und werden ohne Unterbrechung (max. 2 Tage) fortgeführt, so dass brütwillige Vögel nicht während der Brut gestört werden, sondern direkt in angrenzende Flächen ausweichen können.
  - ENTWÄSSERUNG**  
Für den mit \* gekennzeichneten Bereich muss die Einleitung des Oberflächenwassers über eine Rückhaltung erfolgen. Die zulässige Abflussmenge (Drosselabfluss) darf, bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, max. 10 l/s/ha betragen.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 07.04.2017  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Herford, den 07.04.2017

Kreis Herford, Katasteramt  
gez. Lückingsmeier

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 31.10.2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hiddenhausen, den 10.04.2017

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 12.01.2017 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Hiddenhausen, den 10.04.2014

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 17.01.2017 bis 15.02.2017 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Hiddenhausen, den 10.04.2017

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 20.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.  
Hiddenhausen, den 10.04.2017

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.04.2017 bis 29.05.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2017.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Hiddenhausen, den 09.06.2017

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 06.07.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Hiddenhausen, den 12.07.2017

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Hiddenhausen, den 28.07.2017

gez. Rolfsmeyer  
Bürgermeister

# GEMEINDE HIDDENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN EI 20

„Wohngebiet nördlich des Siedlerweges zwischen

Bubenstrasse / Lavendelweg / Lupinenweg“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	06.07.2017	Satzungsbeschluss
PL <sup>GR</sup>	75 x 60	
BEARB.	Vi. / Bo	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

BÜRGERMEISTER  
PLANBEARBEITUNG  
WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daupeur Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
info@wolterspartner.de