

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,8 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die Oberkante zugeordnete Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise
 Baugrenze
 Baugrenze, zugleich Straßenbegrenzungslinie

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN 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
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Lärmpegelbereiche

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Verdachtsfläche, symbolhafte Kennzeichnung)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze
 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude

HINWEISE

- ALTLASTEN**
 Aufgrund einer im südwestlichen Plangebiet registrierten Altablagerung (3818 I 130 „Schützenweg“) wird den Bauherren empfohlen:
 1.) Hausbrunnen nicht zur Trinkwassergewinnung zu nutzen;
 2.) soweit im Zuge des Baus von Erschließungsanlagen keine Probeschürfungen vorgenommen wurden, zu Beginn der Erdarbeiten Sondierungen oder Schürfungen durchzuführen. Angetroffener Abfall ist analytisch zu beproben.
- ARTENSCHUTZ**
 Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Es ergeben sich daraus keine Einschränkungen.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
 1.1 In den beiden eingeschränkten Gewerbegebieten GE (e) sind aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Wenn über Einzelgutachten die Verträglichkeit zur umliegenden Wohnnutzung nachgewiesen wird, sind auch nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 BauNVO zulässig.
 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 im Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit in den beiden GE (e) nicht zulässig.
 1.3 Einzelhandelsbetriebe können in den beiden GE (e) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben handelt, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche aber maximal nur höchstens 150 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
 1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit in den beiden GE (e) nicht zulässig.
 1.5 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im GE (e) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und können damit nur im GE (e) ausnahmsweise zugelassen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO)
 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die Baukörperhöhe der Gebäude darf 8,00 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.
 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.
 2.2 Grundflächenzahl
 Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Plangebiet bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - Liegenschaftskarte / Flurkarte -
 Maßstab 1 : 1000 Datum 06.05.2010
 Kreis Herford Kataster und Vermessung
 Gemeinde Hiddenhausen
 Gemarkung Schweißheim Bermbeck Flur
 Flurstücke: 259 und 315

3. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Plangebiet zulässigen Büroräumlichkeiten und die im GE(e) ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (s. unter 1.) werden folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

- Zum Schutz vor Sport- und Freizeitalärm (Sportplatz / Festplatz)
 Aufgrund des nördlich des Plangebietes liegenden Sport- und Festplatzes sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Eine geeignete und städtebaulich verträgliche Schallschutzmaßnahme stellt eine schalltechnisch günstige Wohn- bzw. Büro-Grundrissgestaltung in Verbindung mit einer geeigneten Baukörperanordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken dar.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach der Definition der DIN 4109 (Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume) sind so anzuordnen, dass deren Fenster im Bereich der vom Lärm der Sport- und Freizeitanlagen abgewandten Fassaden / Dachflächen liegen. Dies sind im Plangebiet in der Regel die Süd- und Ostfassaden bzw. -dachflächen.

Fenster von Aufenthaltsräumen in den durch Sport- und Freizeitalärm beaufschlagten Fassaden, dies sind im Plangebiet in der Regel die Nord- und Westfassaden, sind wie folgt zu planen:

als feststehende Konstruktion (wenn die Belüftung des Raumes über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassade möglich ist) und die Fensterkonstruktion bei Fensterflächenanteilen an der Gesamtaußenfläche des jeweiligen Raumes bis 20% mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße am Bau einschließlich der ggf. vorzusehenden Rolllädenkästen aufweisen:

- nördlich der von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraße („Am Schützenplatz“):
 $R_w \geq 47$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R_w \geq 42$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R_w \geq 37$ dB(A) für Büroräume
- südlich der von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraße („Am Schützenplatz“):
 $R_w \geq 42$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R_w \geq 37$ dB(A) für Büroräume

Alternativ sind Fenster in den durch Sport- und Freizeitalärm beaufschlagten Fassaden auch zulässig, wenn durch Einzelnachweis im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass durch Anordnung eines Gebäudes (z.B. Garage) oder einer Schallschutzwand eine ausreichende Minderung der Geräuschmissionen sichergestellt wird. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² bei einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen. Desweiteren muss die Wand als geschlossene Konstruktion ausgeführt werden.

Die Außenbauteile (Fassaden- und Dachkonstruktionen) der Gebäude müssen folgende resultierende Schalldämm-Maße R_w res in dB am Bau mindestens aufweisen:

- nördlich der von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraße („Am Schützenplatz“):
 R_w res ≥ 50 dB(A) für Büroräume
- südlich der von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraße („Am Schützenplatz“):
 R_w res ≥ 50 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 R_w res ≥ 45 dB(A) für Büroräume

3.2 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm

Der notwendige Schutz vor Schienenverkehrslärm für die Innenbereiche ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Die Geräuschbelastung im Plangebiet durch Schienenverkehrslärm ist im Tages- und Nachtzeitraum nahezu identisch, so dass die nachfolgenden Maßnahmen auch den Nachtzeitraum berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Hannover-Hamm werden bei der Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, sofern diese die unter 3.2 genannten Maßnahmen gegenüber Sport- und Freizeitalärm übertreffen. Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_w res (Schalldämm-Maß) des Außenbauteils sind im Plan gekennzeichnet (Lärmpegelbereiche II - V).

Um einen ausreichenden Schallschutz auch für den Nachtzeitraum zu gewährleisten, müssen die in nachstehender Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R_w res gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für die Außenbauteile von (zum Schutz des Nachtzeitraums um 10 dB angehoben)	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büroräumen und Ähnliches
II	40 dB	40 dB
III	45 dB	40 dB
IV	50 dB	45 dB
V	55 dB	50 dB

Fenster zu Schlafräumen sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden / Dachflächen zu realisieren.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) in den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_w res zu berücksichtigen.

3.3 Abweichungen von den Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen

Von den unter 3.1 und 3.2 genannten passiven Schallschutz-Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen durch ein schalltechnisches Einzelgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht wird.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (gem. § 51 a (2) LWG NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Bei Neubebauungen ist eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Das anfallende Regenwasser ist gedrosselt, in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder direkt ins Gewässer, einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss mit $Q = 10$ l/(s*ha), bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, vorzusehen.
 Bei einer gedrosselten Einleitung direkt in das Gewässer ist ein entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisantrag gemäß § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

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.

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNG) 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
 Stand: 06.01.2011

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Herford, den 10.03.2011

gez. Lückingsmeier
 Kreis Herford
 Der Landrat
 Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 14.09.2009 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 05.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Hiddenhausen, den 11.03.2011

gez. Rolfmeyer
 Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 28.02.2011 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Hiddenhausen, den 03.03.2011

gez. Rolfmeyer
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.03.2011 bis 14.04.2011 einschließlich für jeden zur Einsicht öffentlich ausliegen.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Hiddenhausen, den 19.04.2011

gez. Rolfmeyer
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 07.07.2011 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
 Hiddenhausen, den 11.07.2011

gez. Rolfmeyer
 Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 21.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 21.07.2011 Rechtskraft erlangt.
 Hiddenhausen, den 22.07.2011

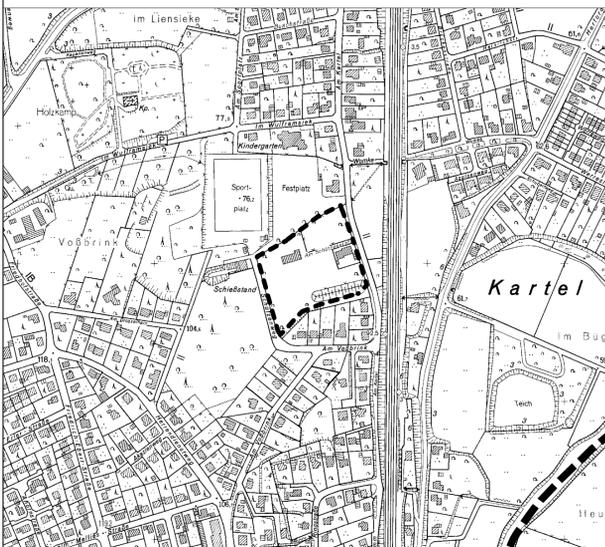
gez. Rolfmeyer
 Bürgermeister

Ergänzung des Hinweises „Artenschutz“ nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3(2) BauGB lt. Beschluß vom 09.05.2011

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. SC 5

„GEWERBEFLÄCHE AM SCHÜTZENPLATZ“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	21.07.2011	NORDEN
PL ^{GR}	89 / 60	
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG
		WOLTERS PARTNER <small>ARCHITECTEN BDA - STADTPLÄNER BMBL Dauter Str. 15 - D-49693 Coesfeld Telefon +49-2541-9408-0 - Telefax 6088 940@wolterspartner.de</small>