

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

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

■ Straßenverkehrsflächen
 — Straßenbegrenzungslinie

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
 L Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Lärmpegelbereich II
 Lärmpegelbereich I

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrenze
 587 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.
 Im Sinne des **allgemeinen Artenschutzes** gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ggf. notwendige Gehölzfällungen/-rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.

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.
 - 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.
 - 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.
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit in den beiden GE (e) nicht zulässig.
 - 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 (8) BauNVO zugelassen werden. Die technische Anforderlichkeit 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

STAND: 1. ÄNDERUNG



3. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Für die Plangebiet zulässigen Büro- und Gewerbenutzungen 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 Freizeitlärm (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, Unterrichts- 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 Freizeitlärm 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 HAUPTerschließungsstraße („Am Schützenplatz“): R_w ≥ 47 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- südlich der von Ost nach West verlaufenden HAUPTerschließungsstraße („Am Schützenplatz“): R_w ≥ 42 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 R_w ≥ 37 dB(A) für Büroräume

Alternativ sind Fenster in den durch Sport- und Freizeitlärm 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 bzw. ein bewertetes 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 HAUPTerschließungsstraße („Am Schützenplatz“): R_w res ≥ 50 dB(A) für Büroräume
- südlich der von Ost nach West verlaufenden HAUPTerschließungsstraße („Am Schützenplatz“): R_w res ≥ 50 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 R_w res ≥ 45 dB(A) für Büroräume

- 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 Freizeitlärm 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 9 der DIN 4109 für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und Büroräumen und Ähnliches
II	40 dB
III	45 dB
IV	50 dB
V	55 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.

- Abweichungen von den Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen
 Von den unter 3.1 und 3.2 genannten passiven Schallschutzmaßnahmen 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. 866), 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.

Landesgesetz 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.

ERLÄUTERUNGEN für die 1. Änderung

- Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche“ in „Gewerbegebiet“
- Anpassung der Baugrenzen
- Wegfall von zwei Leitungsrechten
- Redaktionelle geringfügige Anpassungen aufgrund des aktuellen Katasterplanes Aufnahme des Hinweises zum Artenschutz

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 1. Änderung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 08.05.2017 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Hiddenhausen, den 09.06.2017

Bürgermeister

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 08.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Hiddenhausen, den 09.06.2017

Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.06.2017 bis 24.07.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgeteilt.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Hiddenhausen, den 21.08.2017

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 21.09.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
 Hiddenhausen, den 27.09.2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Hiddenhausen, den 27.09.2017

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 10.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
 Hiddenhausen, den 18.10.2017

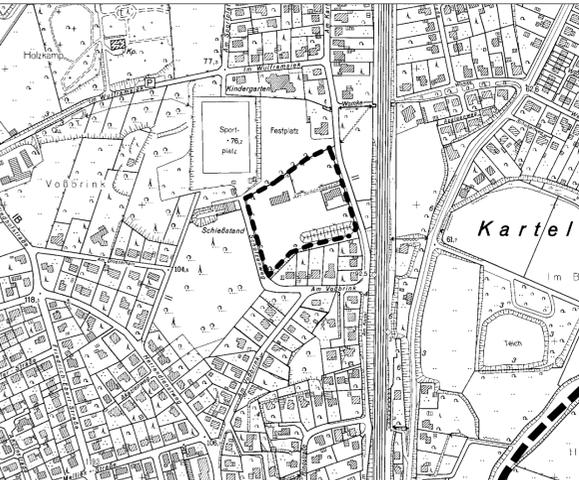
Bürgermeister

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

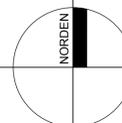
BEBAUUNGSPLAN NR. SC 5

„GEWERBEFLÄCHE AM SCHÜTZENPLATZ“

1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	21.09.2017 Satzungsbeschluss 1. Änderung gemäß § 13a BauGB
PL ^{GR}	89 / 60
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG



WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Damer Strasse 10 · D-48683 Crabbell
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 9088
 #WoltersPartner.de