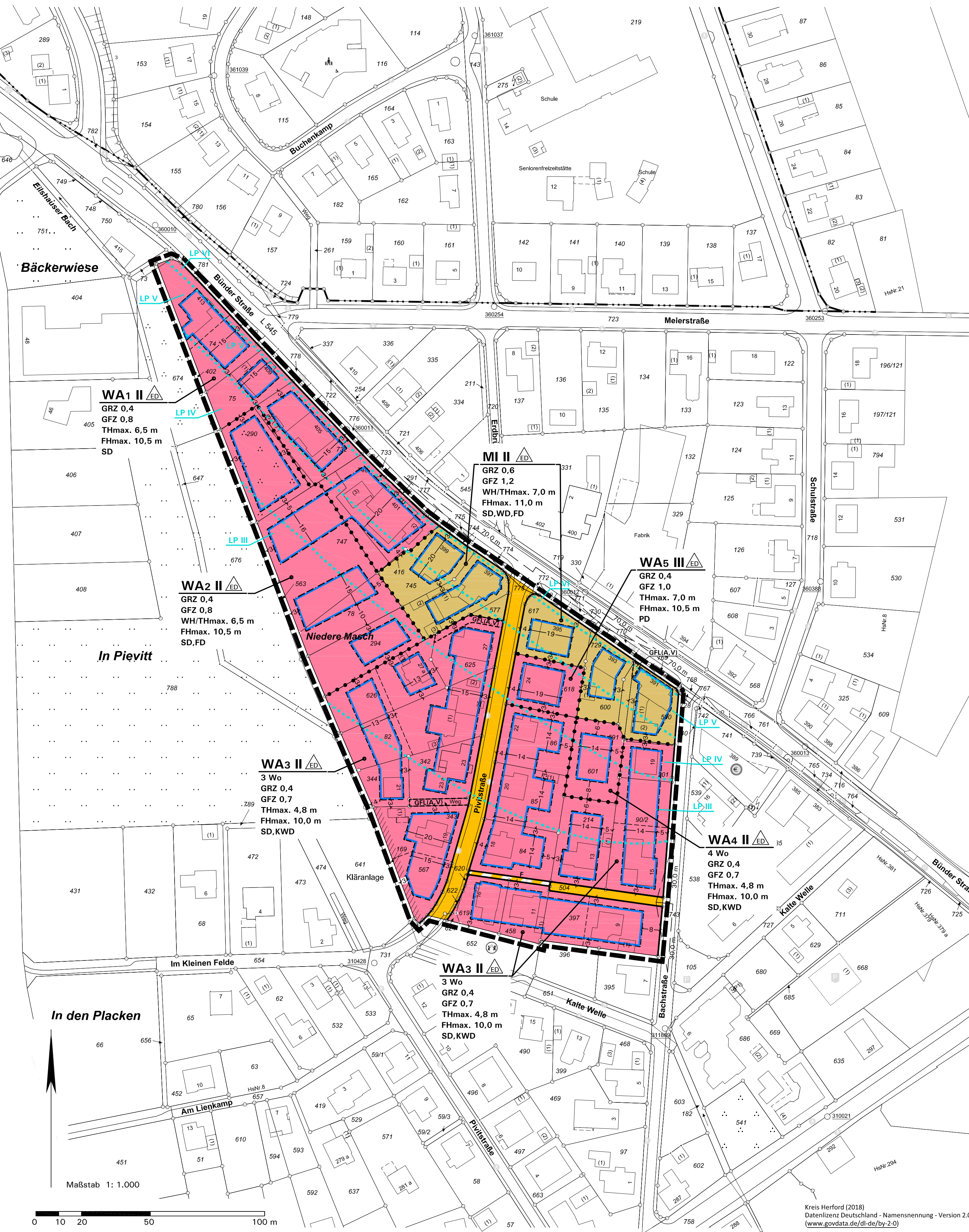


GEMEINDE HIDDENHAUSEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. EI 21

„Wohn- und Mischgebiet südwestlich der Bündler Straße -L 545- zwischen Bündler Straße 415 (Autohandel) und Bachstraße“



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbaudordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2186);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 3 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 6. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Teilflächen WA1 bis WA5 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)
- MI**
Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2
- 3 Wo**
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), s. textliche Festsetzung D.1.3
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern bzw. maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdächern (WH) in Meter, z. B. 7,0 m
- Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter, z. B. 11,0 m
- GRZ 0,6**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,6
- GRZ 1,2**
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 1,2
- II**
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg, öffentlich
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Lärmpegelbereiche: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD)
- Krüppelwalmdach (KWD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- Flachdach (FD)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Flurgrenze
- 2. Planerische Darstellungen und Hinweise**
Gewässerstreifen entlang des verrohrten Elilshausenbachs (Flur 6, Flst. 169): Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß Landeswassergesetz
Vorgeschlagene Grundstücksrennlinien (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planreilegung)

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:
- Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:
- Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsorten) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind auch Vergnügungsorten nach § 6(3) BauNVO unzulässig.
- Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO sind Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) ebenfalls unzulässig.
1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
- Teilfläche WA3: Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
- Teilfläche WA4: Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)** – die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:

- a) Definition der oberen Bezugspunkte:** Die maximal zulässigen Trauf-, Wand- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen:
- **Maximal zulässige Traufhöhe (TH)** bei geneigten Dächern: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.
- **Wandhöhe (WH)** bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem allseits zurückgesetzten obersten Geschoss: Die maximal zulässige Außenwandhöhe bei Flachdächern ergibt sich aus dem obersten Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks (siehe WH in der Prinzipskizze).
Sonderfall – Gebäude mit zurückgesetztem obersten Geschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. § 2, § 89 BauO NRW): Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückzusetzen (sog. „Staffelgeschoss“), hier gilt ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk als maßgebliche Außenwandhöhe.
Prinzipskizze, Beispiel mit 2 Vollgeschossen, ggf. mit zusätzlichem obersten Geschoss:

- b) Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück in den Teilflächen MI, WA1 bis WA5 (außer Flurstücke Nr. 344, 626 sowie Flurstück Nr. 82 in zweiter Reihe im Baufeld an der westlichen Grundstücksgrenze) und WA5:** Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante (OK) Fahrbahn/Gehweg, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckenpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Je nach Straßenausbaustand ist der höchste Punkt der Oberkante der fertigen Fahrbahn oder der höchste Punkt der Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksecken Bezug genommen werden.

- c) Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück in den Teilflächen WA2, WA3 (nur Flurstücke Nr. 344, 626 sowie Flurstück Nr. 82 in zweiter Reihe im Baufeld an der westlichen Grundstücksgrenze) und WA4:** Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße wird bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche.

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellatanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)**
3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
4.1 Passiver Schutz vor Verkehrslärm:
a) Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II-IV festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; siehe Hinweis E.6) vorzunehmen.
Grundlage: Schaltechinisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. EI 21 „Wohn- und Mischgebiet südwestlich der Bündler Straße -L 545- zwischen Bündler Straße 415 (Autohandel) und Bachstraße“ der Gemeinde Hiddenhausen, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.11.2017.

- b) Ausnahmeerlegung gemäß § 3(1) BauGB:** Ausnahmen von den Regelungen 4.1 a) können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

- 5. Einordnung der Baugruben nach § 23(5) BauNVO:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II-IV festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; siehe Hinweis E.6) vorzunehmen.

- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, siehe E.1.1, hier:
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD)
- Krüppelwalmdach (KWD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- Flachdach (FD)

- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen in den Teilflächen WA und MI

- 1.1 Dachformen:** Die zulässigen Dachformen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalmdach sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenbauten sind jeweils auch andere Dachformen zulässig.

- 1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte, Dachgestaltung**
a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachtraufe. Einzelanlagen werden zusammengefasst. Vom Ortsgat (bei Sattel-/Krüppelwalm-dächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgates: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Ortes: Schnittkante der Dachfläche).

- c) Die Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

- d) Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von antrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 antrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

- e) Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.
Hinweis: typische Produktzeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmat, Hochglanz, Schwarz-Matt-Glasur.

- f) Dächer von Doppelhaushälften** sind mit derselben Dachdeckung auszubilden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- g) Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:
- Geneigte Dachflächen (Steldächer) ab einer Neigung von 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.
- Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenbauten wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenbauten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

- 3. Gestaltung der Außenwände:** Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind flächenhaft Putz und/oder Klinker sowie Glas zu verwenden. Glasierte und bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sowie für Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig (Beispiele: Bauteile wie Giebeln, Dachter, Zwerchhäuser, Treppenhäuser, Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, sog. „Staffelgeschosse“).

- 4. Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 – E.1.3 zulässig, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses baurechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Gestaltung von Werbeanlagen in den Teilflächen WA und MI

- 2.1 Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:** Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

3. Begründungen und Einfriedungen in den Teilflächen WA und MI

- 3.1 Begründung von Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angelegene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbau (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen. Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begründungskonzept zugelassen werden.

- 3.2 Standplätze für Abfallbehälter** sind im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen, Kombinationen mit begrünter Rankgerüsten sind zulässig.

- 3.3 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen** sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Planreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabträgerzäunen oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbaustand Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßeneinfriedung (Zur Definition für Vorgärten siehe Punkt E.4. Diese Vorschrift gilt nicht für Wohnhöfen).

- Vorschläge für Schnitthecken:** Holunder, Weißdorn, Liguster.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach dem BauO NRW. Zuweilhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

- Definition Vorgarten (VG):** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den (Plan-) Straßen. Hierzu gehören auch der jeweils verbleibende Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabsatz) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).

- Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)**

- F. Hinweise**
1. Altstand: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

- 2. Kampfmittel:** Kampfmittelentdeckung können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

- 3. Bodendenkmäler:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

- 4. Grund-/Niederschlagswasser:** Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

- 5. Ökologische Belange und Artenschutz:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Wasser- und Energieversorgungsnetze, Umweltverträglicher Energietechnik, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Sofern vorhandene Gehölze beschitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unverletzt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.

- 6. Auslage von DIN-Normen:** Die in den textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrsflächen genannte Vorschrift DIN 4109 wird beim Art für Gemeindefestsetzung der Gemeinde Hiddenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 12. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 14. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 16. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 17. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 18. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 19. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

- 20. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m