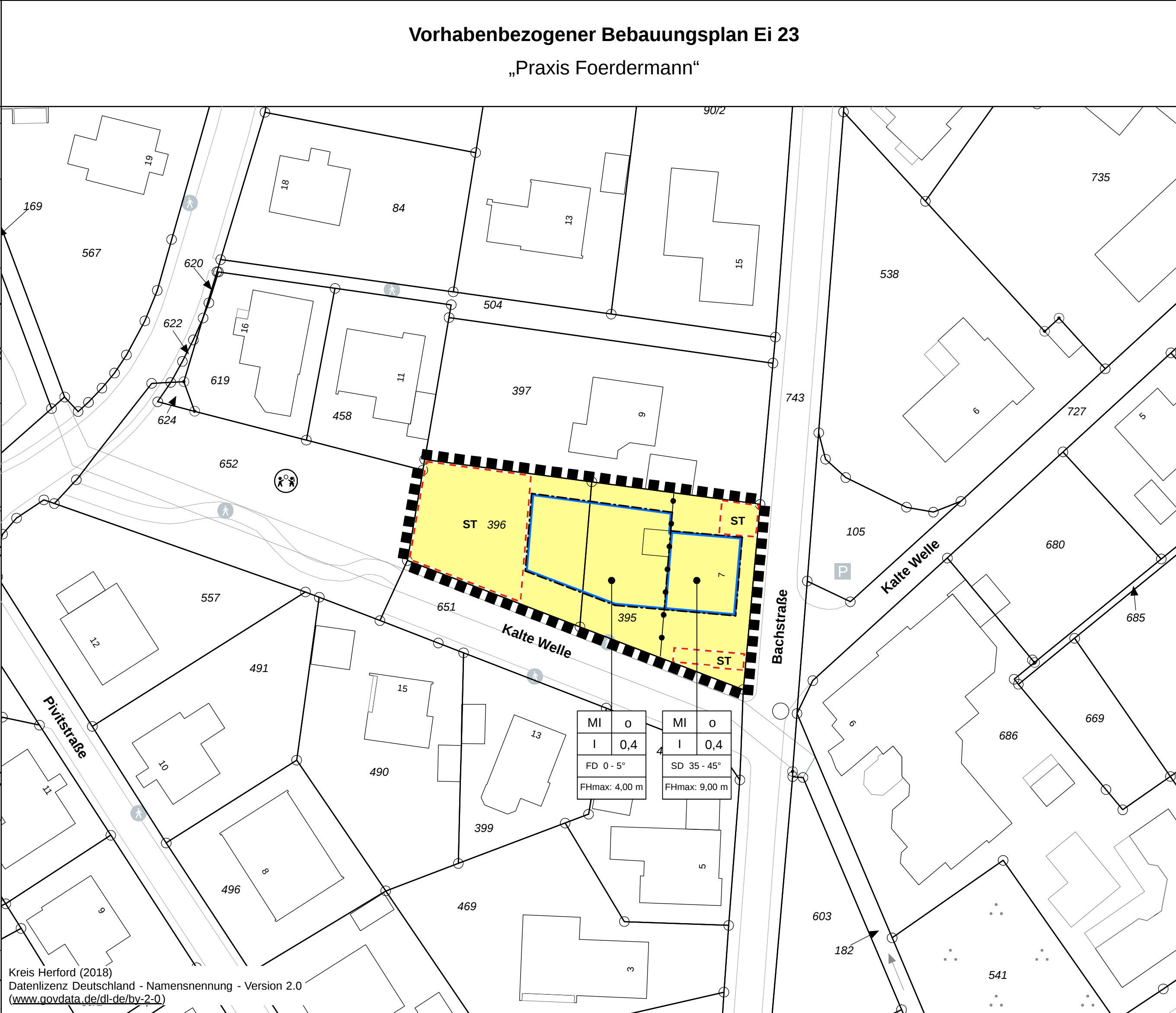
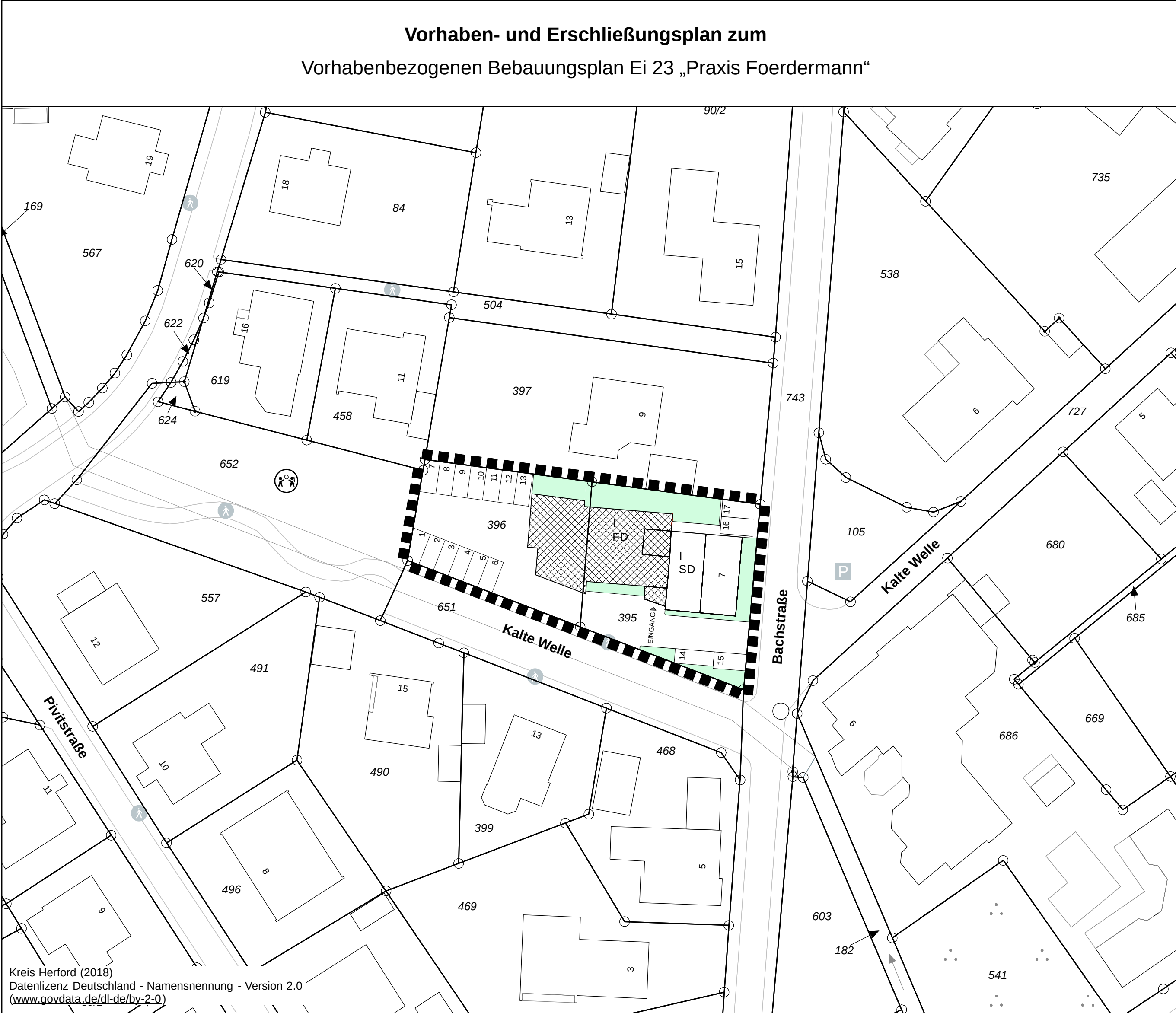




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossflussesbodens (OKFF) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

--- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4

St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

--- Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

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

35 - 45 ° Dachneigung

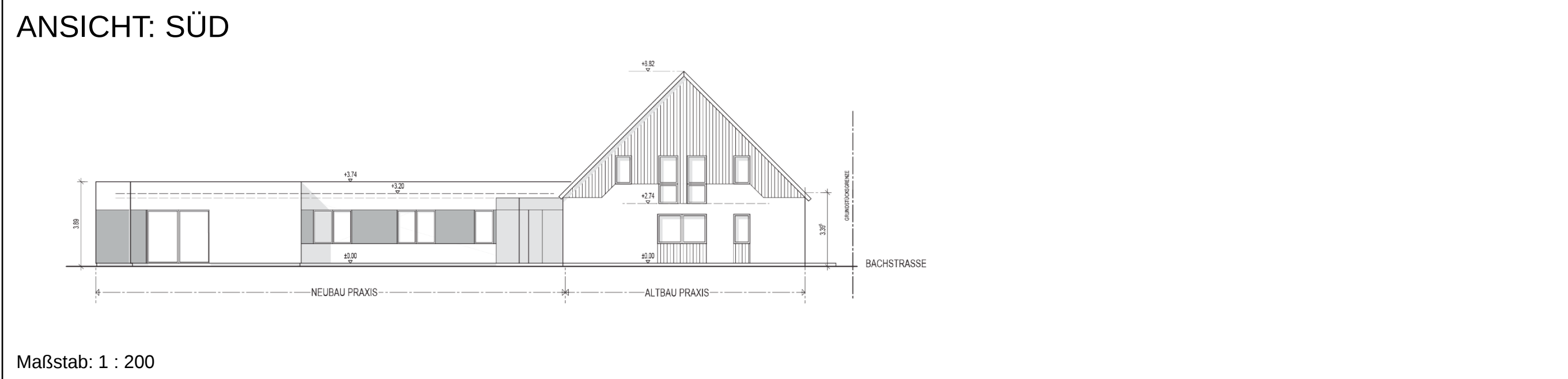
HINWEISE

DENKMÄLER
Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, ist dies der Gemeinde Hiddenhausen oder dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege 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
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist eine Baufeldräumung sowie die Entfernung von Gehölzen nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 12.11.2018

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 10.12.2018

gez. Lückingsmeier
Kreis Herford
Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeinde hat am 10.09.2018 gem § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiddenhausen, den 13.12.2018

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), 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.

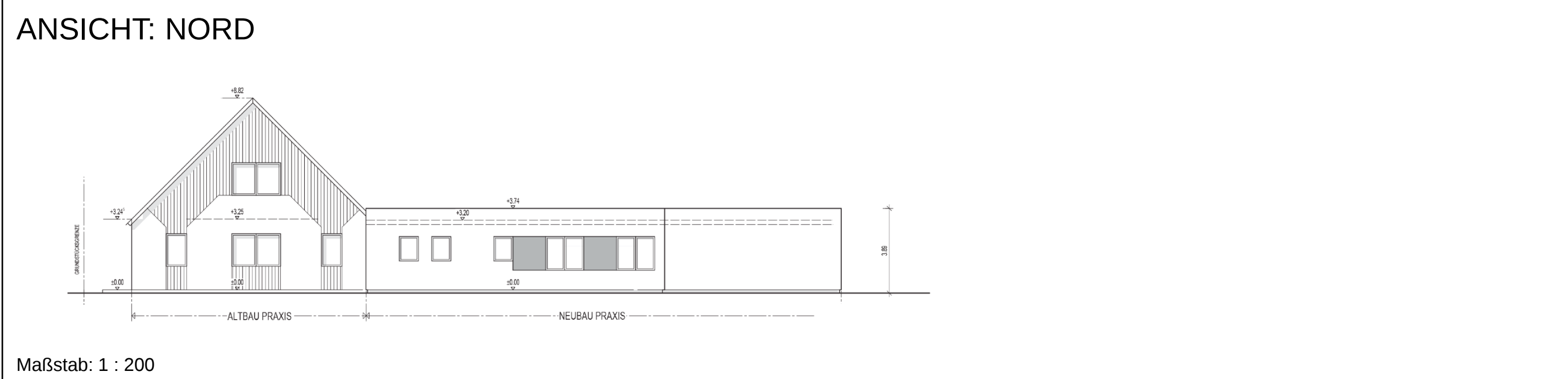
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.



Die Gemeinde hat am 12.11.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Hiddenhausen, den 13.12.2018

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hiddenhausen, den 31.01.2019

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 11.04.2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Hiddenhausen, den 15.04.2019

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister



Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 23.04.2019 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 30.04.2019 Rechtskraft erlangt. Hiddenhausen, den 08.05.2019

gez. Rolfsmeyer
Bürgermeister

- TEXT**
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)
 - BAUWEISE und ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
 - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
1. Mischgebiete, dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig. Die gem. § 6 (3) BauGB sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Zur Sicherung wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossflussesbodens (OKFF) nicht überschreiten.
- 2.2 Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß Vorhaben auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 ist durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zulässig.
- 2.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (5) und 23 (5) BauNVO)
Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (inkl. Werbeanlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw den hierfür festgesetzten Flächen zulässig
- 3.1 Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die für eine offene Bauweise erforderlichenGrenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 3 BauGB werden Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise ist das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.
4. Ein Nachtbetrieb von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist ausgeschlossen. Es dürfen nur max. 17 Stellplätze errichtet werden.

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN EI 23

"PRAXIS FOERDERMANN"

GEMEINDETEIL EILSHAUSEN

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	11.04.2019	
PL GR	60 x 112	
BEARB.	VI. / Bo	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dresdner Straße 10 · D-40603 Düsseldorf
Telefon +49 (0)211 8600-0 · Fax +49 (0)211 8600-100
info@wolterspartner.de