Gemeinde Hille

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Bosel"

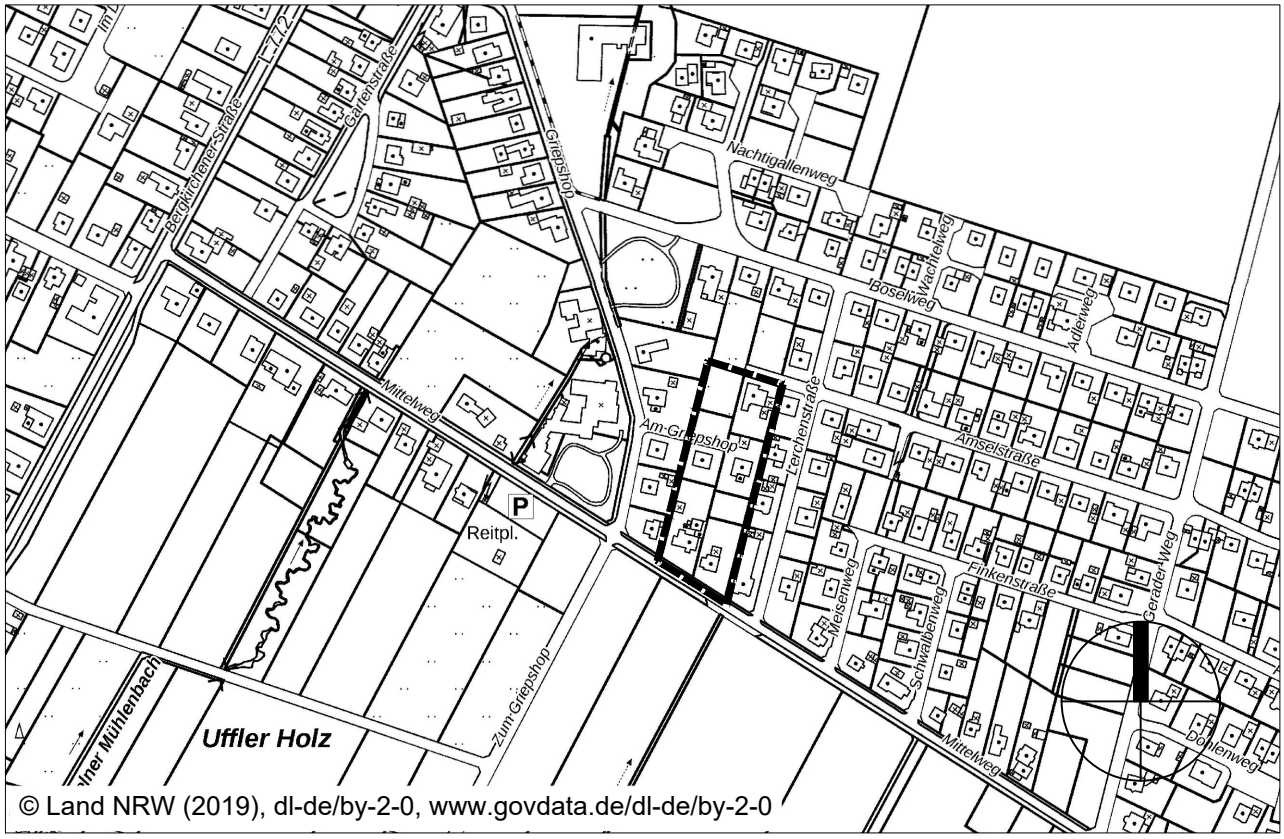
OT Rothenuffeln

gem. § 13a BauGB

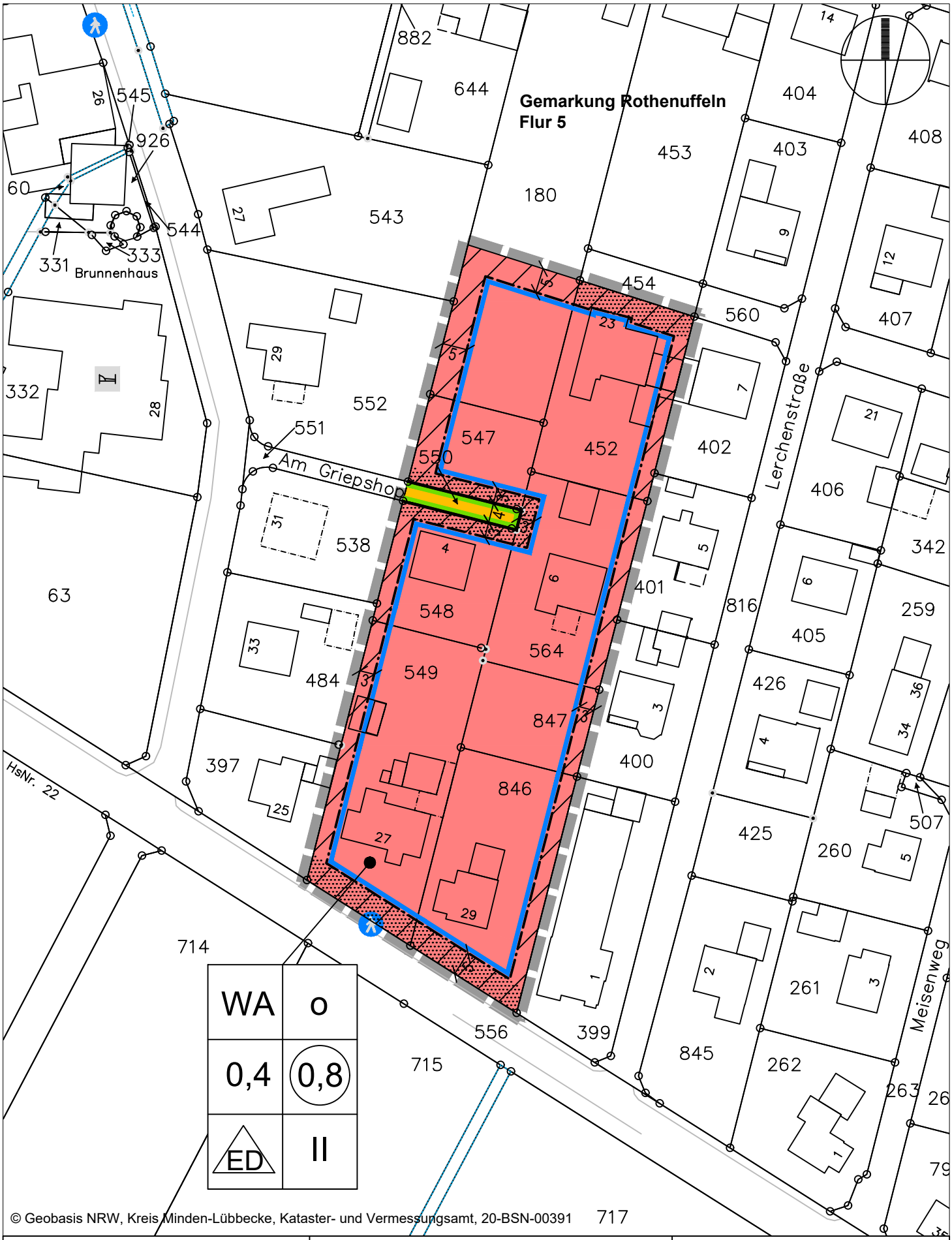
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan **M 1: 5.000**



© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 20-BSN-00391

Teil A Planzeichnung

M 1:1.000 (Format A4)

Stand: 12.05.2020

Gemeinde Hille

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Bosel"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. § 12 (6), 14 (1) Satz 3 u. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,8 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

4. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

3,0 — **Bemaßung in Meter**

123 — **Flurstücksnummer**

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 u. 23 (5) BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glänzenden Eindeckungen unzulässig. Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur und Glas zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/2 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen und Vorgärten

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune, Stabgitterzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

(2) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Gartengestaltung mit Schotter-/Steinflächen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Gemeinde Hille, (Tel.: 0571/ 40440) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Hille-Rothenuffeln in der Schutzzone C. Bei Vorhaben ist die entsprechende Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 20.04.1981 (ABL: Reg. Dt. 1981 S. 93-98) zu beachten.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Bergbau

Das Änderungsgebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ellerbusch“ im Eigentum der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

Baugrund

Die Baugrundverhältnisse erfordern Rücksichtnahme auf bis zu 3 m dicke Lössschichten von kalkigem, tonigem Schluff mit geringem Sandanteil, die überwiegend zu Lösslehm verwittert sind. Die 1 bis > 2 m mächtige Fließerde darunter besteht aus schluffig-sandig-steinigem Verwitterungsschutt des mesozoischen Festgesteins.

Aus Gründen der Frostsicherheit und der oberflächennahen Auflockerung muss die Mindestgründungstiefe 1,20 m betragen. Eine möglichst gleichmassige Lastverteilung im Gründungsbereich ist anzustreben.

Die hohe Wasserempfindlichkeit der bindigen Böden erfordert Vorsichtsmaßnahmen bei Aushub und Fundierung.