Gemeinde Hille

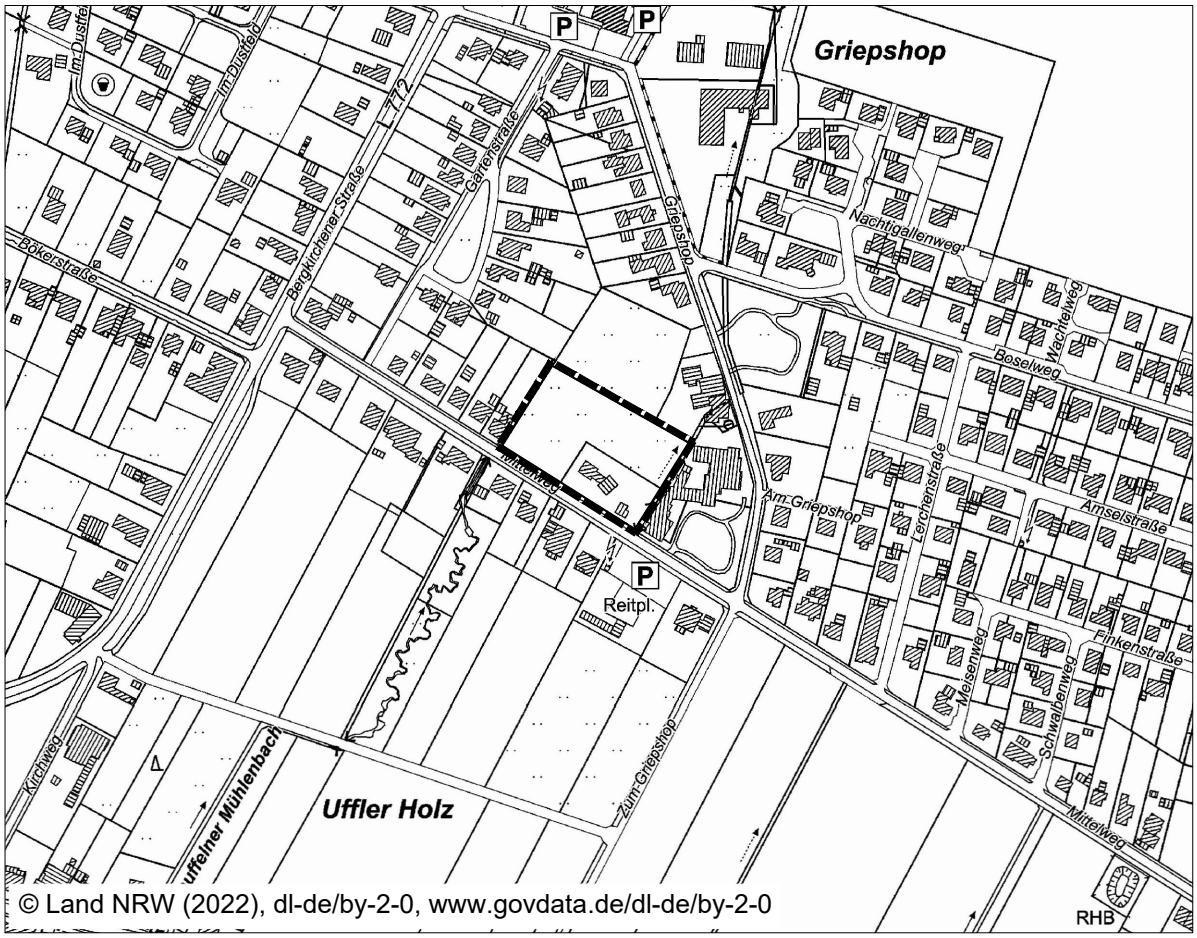
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Bosel" OT Rothenuffeln

gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

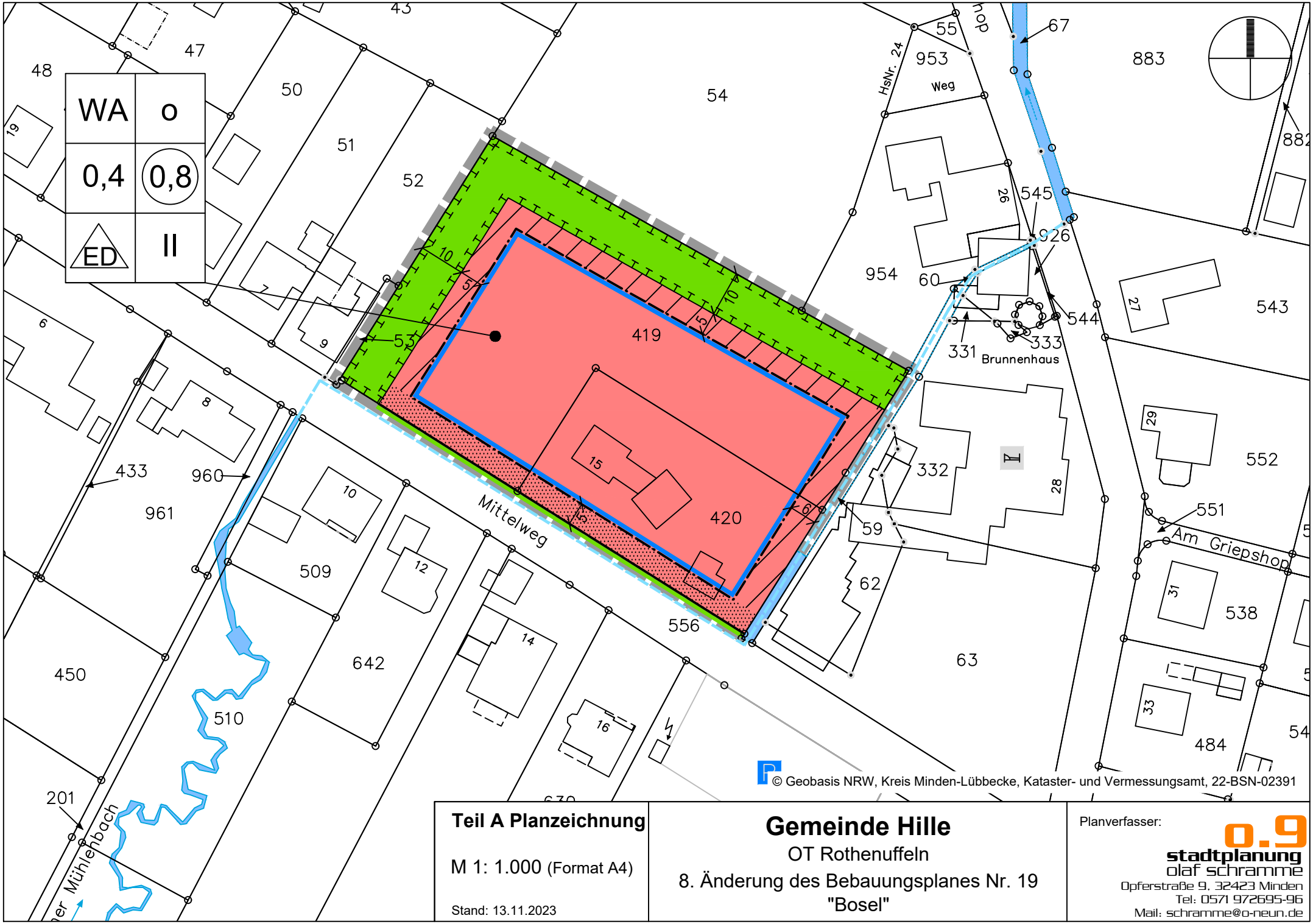
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung



© Land NRW (2022), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan **M 1: 5.000**



Teil A Planzeichnung

M 1: 1.000 (Format A4)

Stand: 13.11.2023

Gemeinde Hille

OT Rothenuffeln

8. 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 u. § 4 BauNVO)

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

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Vorgärten -

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

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

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verrohrter Gewässerverlauf Rothenuffelner Mühlenbach (nachrichtliche Darstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 12 (1), 14 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 und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Errichtung von Photovoltaikanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf oder an den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 4 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mind. 10 kWp bei Mehrfamilienhäusern je Baugrundstück herzustellen. Die Photovoltaikanlagen können auch auf oder an Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden.

§ 6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen ist der Rothenuffelner Mühlenbach freizulegen und naturnah zu gestalten. Der Umfang und die konkrete Gestaltung ist auf Grundlage einer Entwurfsplanung zur Gewässerentwicklung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages zu bestimmen.

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 glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur 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.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

§ 4 Einfriedungen, Vorgärten und Gartengestaltung

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

(2) Auf den Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bergbau

Das Änderungsgebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ellerbusch“ im Eigentum der Erzbergbau Porta-Damme Aktiengesellschaft in Minden. Rechtsnachfolgerin ist die 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.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit ungünstigen hydrogeologischem Stockwerksbau.

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.

Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde Hille als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld von Bauarbeiten ist in Abstimmung mit dem LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, *Kontakt s.u.*, eine archäologische Prospektion in den Bereichen durchzuführen, wo ein Eingriff in den Boden vorgenommen wird. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Diese Baggersondagen sind von einer vom Bauherrn / Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Unabhängig davon gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Hille als Untere Denkmalbehörde und/ oder der *LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org)* unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen wild lebender Arten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

<u>Vermeidungsmaßnahme I:</u> Räumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März - 31. Juli; LNatSchG NRW)

Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges von im angrenzenden Gehölzbereich brütenden Arten zu vermeiden, sollte das Räumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Auch potenziell vorhandene oder bis zur Räumung des Baufeldes neu angelegte Vermehrungsstätten mit Bruten oder Wochenstuben (Fledermäuse) in oder an den zu erhaltenden Bestandsgebäuden werden durch diese Maßnahme geschützt.

<u>Vermeidungsmaßnahme II:</u> Kontrolle der Bestandsgebäude auf Brut- und Lebensstätten geschützter Arten

Diese Maßnahme ist auch in den Wintermonaten erforderlich, da Winterruhe-Quartiere betroffen sein können. Bei Auffinden planungsrelevanter oder streng geschützter Arten sind zunächst entsprechend ausgewählte, durch eine fachlich geeignete Person ausgestaltete und betreute CEF-Maßnahmen umzusetzen. Verortung und Ausgestaltung der Ersatzstrukturen sollten ebenfalls unter fachkundiger Leitung erfolgen.