# TEIL A
# PLANZEICHNUNG

**M 1 : 1.000**




Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/Kreis Minden-Lübbecke -Kataster- und Vermessungsamt/ 19-BSN-00242

5

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 21.02.2008 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Köhlterholz" und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Hille, den 06.08.2019

Siegel

gez. Schweiß

Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 02.04.2008 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2008 mit Frist bis zum 23.06.2008.

Hille, den 06.08.2019

Siegel

gez. Schweiß

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung**

Der Planungs- und Umweltschutzausschuss der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.12.2008 bis 06.02.2009 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2008 mit Frist bis zum 06.02.2009

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß

Bürgermeister

Siegel

**Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute Auslegung**

Der Planungs- und Umweltschutzausschuss der Gemeinde Hille hat am 21.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur erneuten Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-entwurf hat in der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 16.05.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2019 mit Frist bis zum 15.05.2019.

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß

Bürgermeister

Siegel

**Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Hille am 12.06.2019 als Satzung beschlossen worden.

Dem Bebauungsplan wurde eine zusammfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß

Bürgermeister

gez. Becker

Schriftführerin

Siegel

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 12.06.2019 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß

Bürgermeister

Siegel

**Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 07.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Köhlterholz" in Kraft getreten.

Hille, den 15.08.2019

Siegel

gez. Schweiß

Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hille, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hille, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:


0.9 stadtplanung olaf schramme
Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel. 0571 972695-96
Fax. 0571 972695-98
email: schramme@o-neun.de


Minden, den 29.07.2019

gez. Schramme

(Schramme, Dipl.-Ing.)

**Plangrundlage**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 11.02.2019) übereinstimmt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV.

Minden, den 29.07.2019

gez. Geier

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

# TEIL B
# PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v.22.04.1993 (BGBL. I S.466),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. 2006 S. 614)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 9.10.2007 (GV. NRW. S. 380)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

**Gewerbegebiet** (gem. § 8 BauNVO)

**Gewerbegebiet**, nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

AK I - V unzul. — **unzulässige Betriebsarten** gem. Abstandsklassen des Abstandserlass NRW (Stand 2007) (siehe § 1 Nr. 1 u. 2 der Textlichen Festsetzungen)

FH max. 12 m — **Firsthöhe, als Höchstmaß** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut über dem Bezugspunkt definiert.

**BP: 57 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** gem. § 18 BauNVO

St — Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

## 3. Bauweise und Baugrenzen

a — **abweichende Bauweise**, offene Bauweise, Gebäudelänge > 50 m zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)

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

## 4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

## 5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (siehe § 4 der Textlichen Festsetzungen)

## 6. Sonstige Planzeichen

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

**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**

3,0 — **Bemaßung in Meter**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 8 BauNVO

(1) Innerhalb des GE 1- Gebietes sind Anlagen / Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlass NRW (Stand 2007) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklassen V und VI sind zulässig.

(2) Innerhalb des GE 2- Gebietes sind Anlagen / Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlass NRW (Stand 2007) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklassen IV und V sind zulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Innerhalb des Gewerbegebietes ist der Verkauf von Waren an Endverbraucher (Einzelhandelsnutzung) nur zulässig, wenn dieser in Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und nur eine untergeordnete Fläche einnimmt.

**§ 2 Höhe der baulichen Anlagen** gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 12 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhen durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Klimaanlagen, Lagerbehälter) kann gem. § 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

**§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher in einem 2-reihigen Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m, oder mind. 45 hochstämmige Obstbäume in einem einreihigen Pflanzabstand von 5 -6 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher gem. folgender Pflanzliste zu verwenden:

**Bäume und Sträucher:**
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa multiflora
Sambucus nigra
Feld-Ahorn
Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Schlehe
Hunds-Rose
Vielblütige Rose
Gewöhnlicher Schneeball

**Apfelbäume:**
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bohnapfel
Jacob Lebel

**Birnbäume:**
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux

**Kirschbäume:**
Hedelfinger Riesenkirsche
Große schwarze-Knorpelkirsche

**Zwetschgenbäume:**
Hauszwetschge
Wangenheims-Frühzwetschge

**§ 4 Flächen für Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 u. § 12 (6) BauNVO

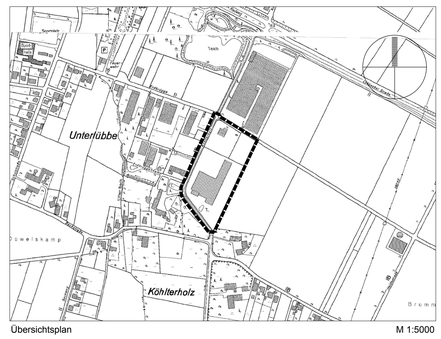
Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**§ 5 Externe Kompensationsmaßnahmen** gem. § 1a (3) BauGB u. § 9 (1a) BauGB

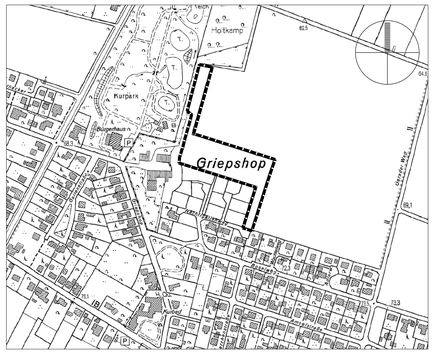
Die externen Kompensationsmaßnahmen mit einem Wert von 22.010 Werteinheiten (WE) sind innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 "Griepshop" auf der dort festgesetzten "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- M3"durch die dort festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.
Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtswirksamkeit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu realisieren.

**§ 6 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes** gem. § 31 (1) BauGB

Von der Festsetzung zu § 1 Abs. 1 u. 2 der textlichen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn auf Grund einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Beeinträchtungen durch Immissionen enstehen.




Übersichtsplan M 1:5000




**Lage der externen Kompensationsfläche** , Gemarkung Rothenuffeln, Flur 5, Flurstück 962; M 1:5000

# Gemeinde Hille

## Bebauungsplan Nr. 33 "Köhlterholz"
## 1. Änderung und Erweiterung
## Ortschaft Unterlübbe

**Abschrift**

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

0.9 stadtplanung