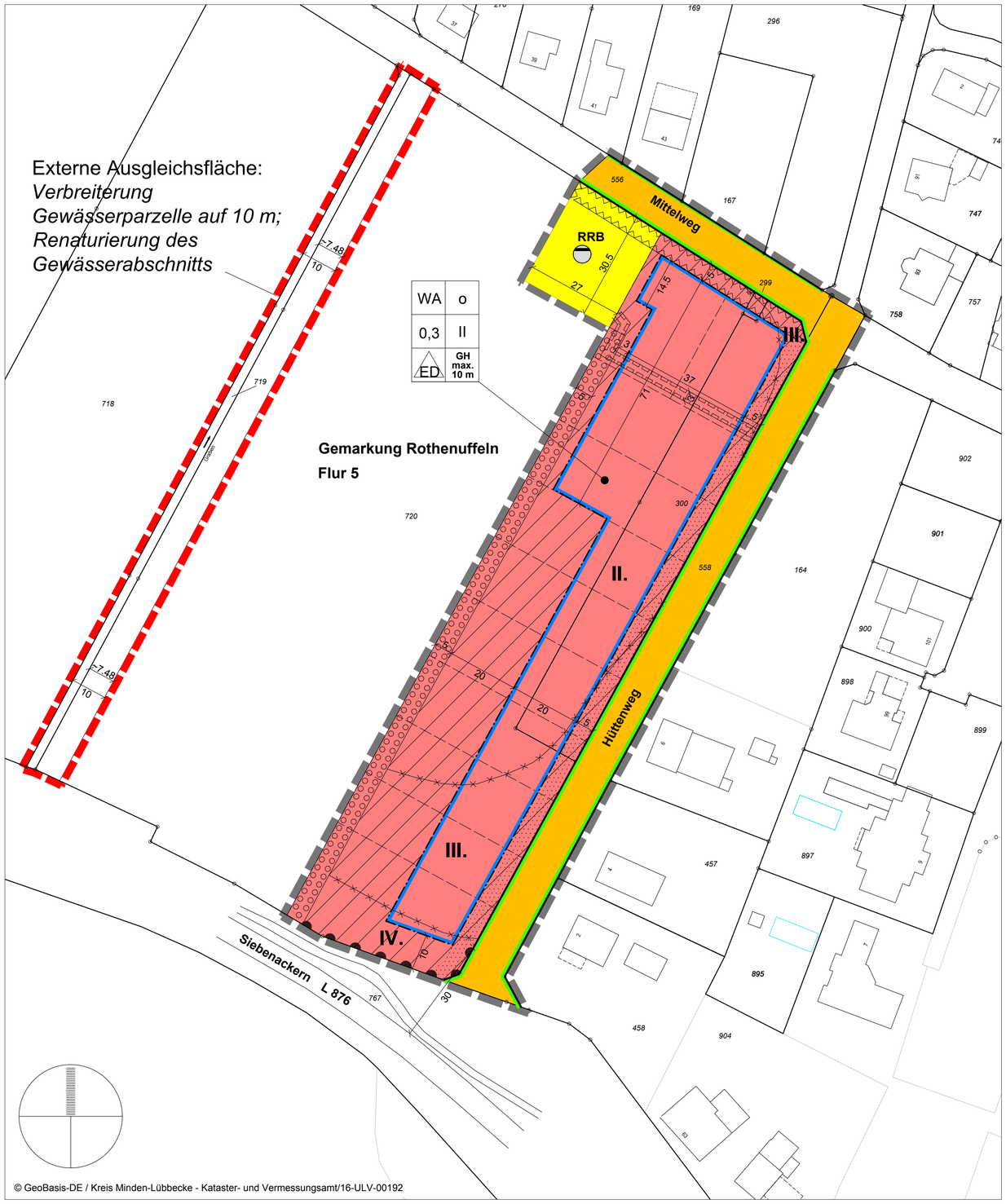
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 750



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Hüttenweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hille, den 13.06.2018

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der Planungs und Umweltausschuss der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 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 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2017 bis einschl. 15.01.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2017 mit Frist bis zum 15.01.2018.

Hille, den 13.06.2018

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Hille am 16.05.2018 als Satzung beschlossen worden.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Hille, den 13.06.2018

Bürgermeister

Siegel

Schriftführerin

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 04.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 73 "Hüttenweg" in Kraft getreten.

Hille, den 12.07.2018

Siegel

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 oder 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
stadtplaner aknw - srl
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

Minden, den 07.06.2018

Planverfasser

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 28.11.2016) übereinstimmt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV.

Minden, den 07.06.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 16.05.2018 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Hille, den 13.06.2018

Siegel

Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (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

0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

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

GH max. 10 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung (RRB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Gemeinde Hille (Niederschlagswasserbeseitigung) (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II. - IV. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989**

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

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

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Gewässerrandstreifen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG NRW)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3,0 — **Bemaßung in Meter**

123 — **Flurstücksnummer**

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 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 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 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG NRW)
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig.

§ 4 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 Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird die Mittelachse der dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Höhe der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, definiert. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) 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.
(3) Die Anpflanzungen zu (1) und (2) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäuden zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. der DIN 4109:1989 unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise). Für die Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente ist ebenfalls die DIN 4109:1989 zu beachten.

Auszug DIN 4109:1989, Anforderungen an die Luftschalldämmung

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I.	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II.	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III.	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV.	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V.	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. 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
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.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW 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 in der Schutzzone C des Heilquellenschutzgebiet Hille-Rothenuffeln. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für das Einzugsgebiet der staatlich anerkannten Heilquellen der Kurhäuser Dammermann und von Behren in Hille-Rothenuffeln (Heilquellenschutzgebietsverordnung "Hille-Rothenuffeln") vom 6.März 1981 ist zu beachten.

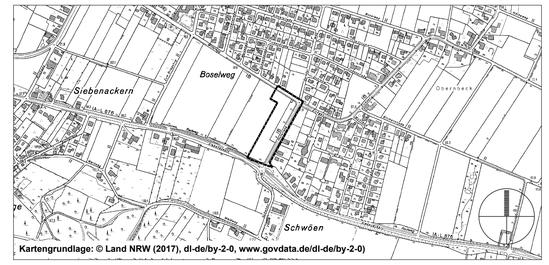
Ingenieurgeologie
Nach Informationen der Bezirksregierung Arnsberg liegt der nordöstliche Planbereich in einem Bereich, in dem Gips und Anhydritvorkommen verzeichnet sind. Hier kann es durch Auslaugungen vermehrt zu sog. Erdfällen kommen. Im Planbereich sind derartige Schadensfälle nicht bekannt geworden, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten und auch im Hinblick auf das Trag und Setzungsverhalten zu prüfen.

Bergbau
Das gesamte Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ellerbusch" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Porta I". Ein einwirkungsrelevanter Bergbau ist hier jedoch nicht dokumentiert.

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche
Gem. §§ 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zur westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Obstbäume - 4m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m.

Immissionsschutz / DIN-Normen
Die DIN 4109:1989 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Stellungnahme zum Verkehrslärm", SoundPLAN GmbH vom 12. April 2018, bei der Gemeinde Hille, Abteilung Planen und Bauen, Am Rathaus 4, 32479 Hille, zu den Dienststunden eingesehen werden.

Beleuchtung
Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die an die L 876 angrenzenden Bauvorhaben so ui beleuchten und durch ausreichend hohe, dichte und lückenlose Einfriedungen, Zäune, Bepflanzungen o.ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.



Übersichtsplan M 1:10.000

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 73 "Hüttenweg"

OT Rothenuffeln

Abschrift

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

0.9 stadtplanung