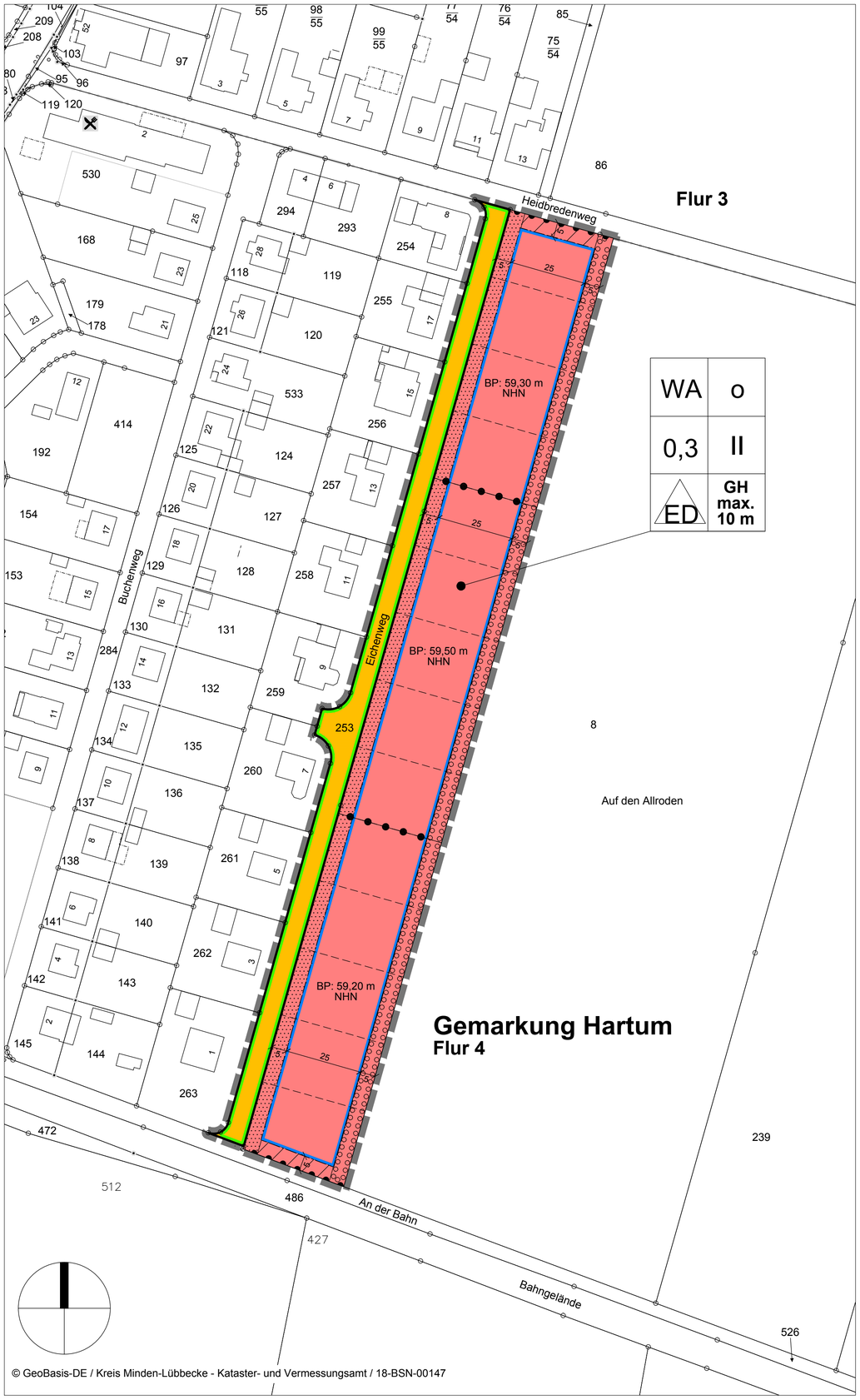
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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) und § 14 (1) Satz 3 i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

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 und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 59,50 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt (gem. § 16 (5) 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

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

5. 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

Grenze der Flur

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 (gem. §§ 12 (6), 14 und 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 i.V.m. § 31 (1) BauGB)

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.

§ 4 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 Schnitthecke 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 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB u. § 44 (2) LWG NRW)

Das innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig (z.B. Rohr-Rigolensysteme) zur Versickerung zu bringen (s.a. Hinweise).

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 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

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.

Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 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. Dies ist insbesondere deshalb der Fall, da östlich des Plangebietes ein Gefäß aus der jüngeren Eisenzeit (Altfund) entdeckt wurde, dass aus einem Gräberfeld stammen könnte.

Da dieses Gräberfeld bis in das Plangebiet hineinreichen könnte, ist jeder Oberbodenabtrag im Rahmen von Bauarbeiten bauarchäologisch die LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) zu begleiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der LWL - Archäologie zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

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.

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche

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

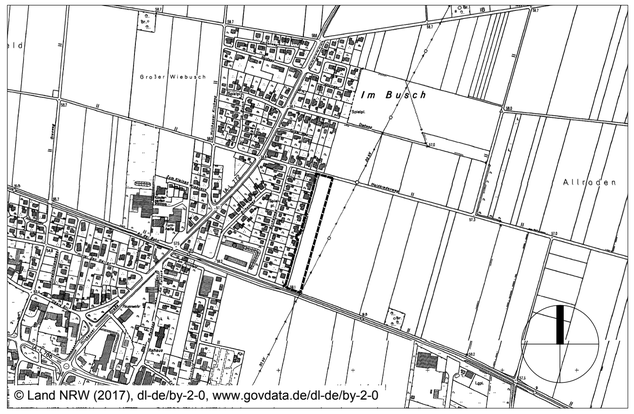
Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Bemessung von Versickerungsanlagen kann das Gutachten des Büros Wiese vom 03.12.2018 herangezogen werden (Erschließung von Baugrundstücken im B-Plan Nr. 74 „Eichenweg“ im Ortsteil Hartum der Gemeinde Hille - Bemessung der Versickerungsanlage, Ingenieurbüro Wiese, Hille, 03.12.2018). Das Gutachten kann bei der Gemeinde Hille zu den Dienststunden eingesehen werden.

Für die Anlage der Versickerungsanlagen ist die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung i.S.d. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) erforderlich.

Bergbau

Gemäß den bei der für Bergbau zuständigen Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen. Das Plangebiet liegt weiter über dem Distriktfeld "Neuglück".



Übersichtsplan **M 1: 10.000**

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 74 "Eichenweg"

OT Hartum

gem. § 13b BauGB

Abschrift

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

stadtplanung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Eichenweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß — Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der PLU der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 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 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2019 bis 16.05.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 28.03.2019 bis 15.05.2019.

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß — 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 12.06.2019 als Satzung beschlossen worden.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Hille, den 06.08.2019

gez. Schweiß

Bürgermeister

gez. Becker — Siegel

Schriftführerin

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 — Siegel

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

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

Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 74 "Eichenweg" in Kraft getreten.

Hille, den 15.08.2019

gez. Schweiß — 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

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 29.01.2018) übereinstimmt.

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

Minden, den 29.07.2019

gez. Geier — Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:

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

Planverfasser
(Schramme, Dipl.-Ing.)