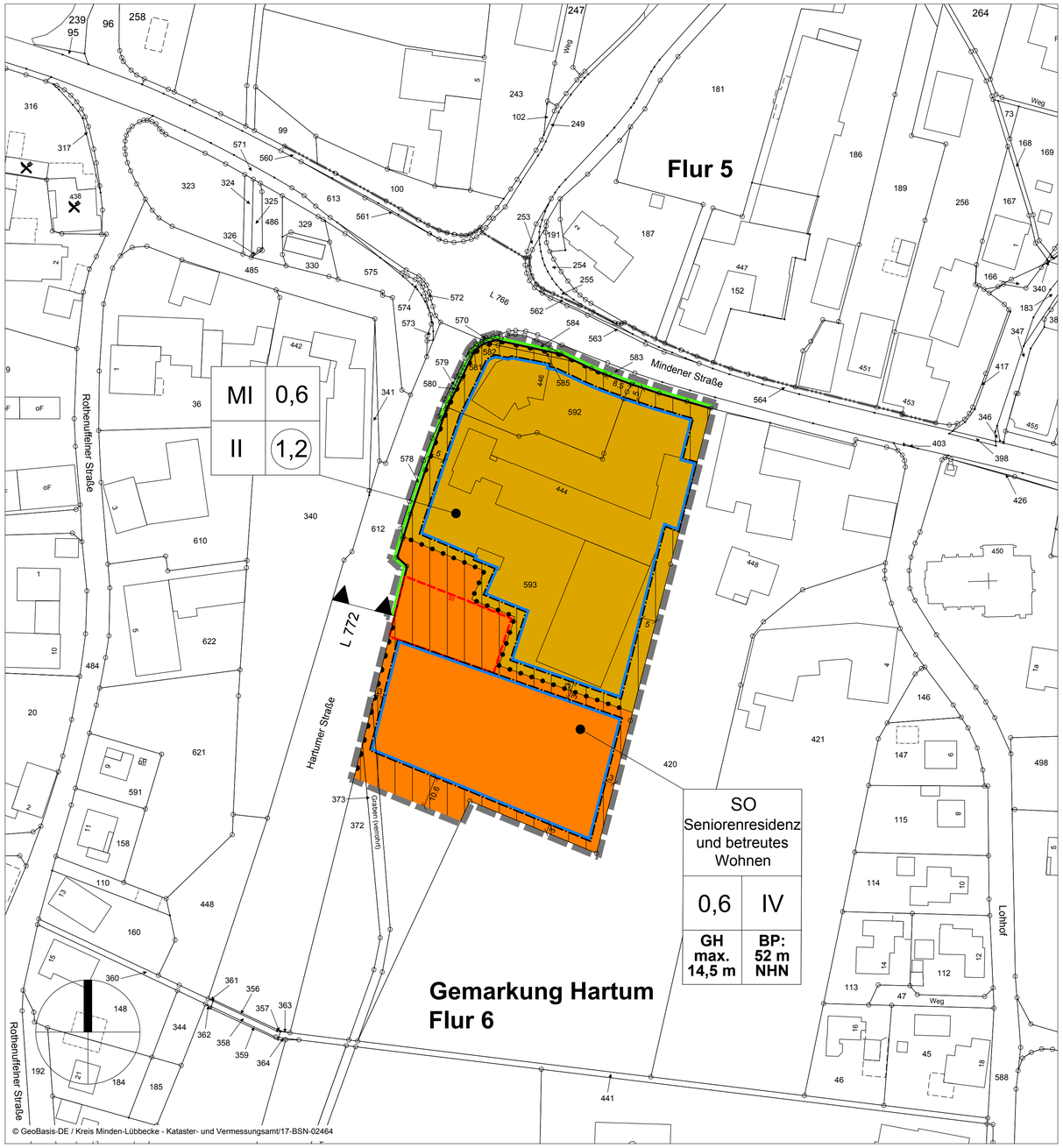
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Harumer Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hille, den 10.01.2019

gez. Schweiß Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der Planungs- und Umweltschutzausschuss der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 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 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 15.08.2018.

Hille, den 10.01.2019

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 15.11.2018 als Satzung beschlossen worden.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Hille, den 10.01.2019

gez. Schweiß

Bürgermeister

gez. Becker Siegel

Schriftführerin

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 16.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. 75 "Hartumer Straße" in Kraft getreten.

Hille, den 16.01.2019

gez. Schweiß Siegel

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 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:

o.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 05.10.2018

gez. Schramme

Planverfasser

Plangrundlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom 08.12.2017 überein.

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

Minden, den 08.01.2019

gez. Beste Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 15.11.2018 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Hille, den 15.01.2019

gez. Schweiß Siegel

Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 6 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenresidenz und betreutes Wohnen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 11 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,6 **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

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

GH max. 14,5 m **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 52 m NHN **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen

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

St **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

9 **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

3,0 **Bemaßung in Meter**

Beginn der Ortsdurchfahrt nachrichtliche Darstellung (gem. § 5 StrWG NRW)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenresidenz und betreutes Wohnen) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenresidenz und betreutes Wohnen" dient vorwiegend der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige.

Innerhalb des SO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Ein Seniorenpflegeheim mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Ein Café/Kiosk.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein 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.

§ 5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhenull).

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

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. Dacheindeckungen für geneigte 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 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.
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich abgetönte Farbgebungen für die Fassadengestaltung zulässig. Fassadengestaltungen in weißer Farbe sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen in diesen Bereichen 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

Östlich des Planungsgebietes liegt die Pfarrkirche von Hartum, die ursprünglich eine mittelalterliche Gründung ist. In seinem Umfeld liegen mittelalterliche Siedlungsspuren, die sich auch im Planungsgebiet finden dürften. Daher ist jeder Oberbodenabtrag im Rahmen von Bauarbeiten bauarchäologisch durch 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.

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

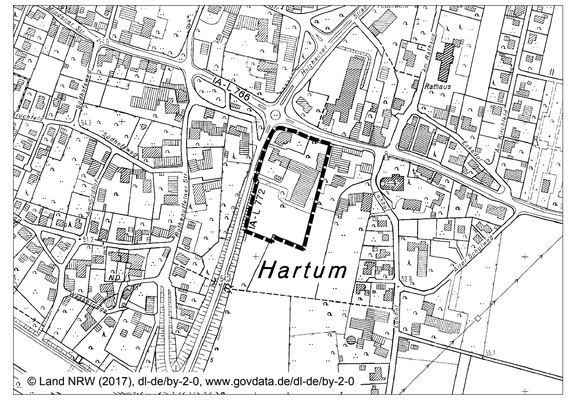
Die Entdeckung ist der Gemeinde Hille (Tel.: 0571/ 40440) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16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

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

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.



Übersichtsplan **M 1: 10.000**

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 75 "Hartumer Straße"

OT Hartum

gem. § 13a und § 13b BauGB

Abschrift

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

o.9 stadtplanung