PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 7 Abs. 1 und § 41 Abs. 1 Buchst. g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Hille diesen Bebauungsplan Nr. 76, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hille, den ___ . ___ . _____

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am **07.03.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am **01.08.2018** ortsüblich bekannt worden.

Hille, den ___ . ___ . _____

.....
Bürgermeister

Plangrundlage
Die Plangrundlage (Stand Februar 2018) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den ___ . ___ . _____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung
Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am **05.07.2018** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 mit Begründung haben vom **20.08.2018** bis **21.09.2018** gem. §13 a Abs. 2 BauGB i.V. m. §13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hille, den ___ . ___ . _____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hille hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **15.11.2018** als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Hille, den ___ . ___ . _____

.....
Bürgermeister

Planverfasser
Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

Dipl. Ing. Holger Krüger
Stadtplaner
Königstrasse 25 - 27
32423 Minden

esp krüger entwicklung · steuerung · planung

Minden, den ___ . ___ . _____

.....

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 76 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ___ . ___ . _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 76 "Am Kirchfeld" in Kraft getreten.

Hille, den ___ . ___ . _____

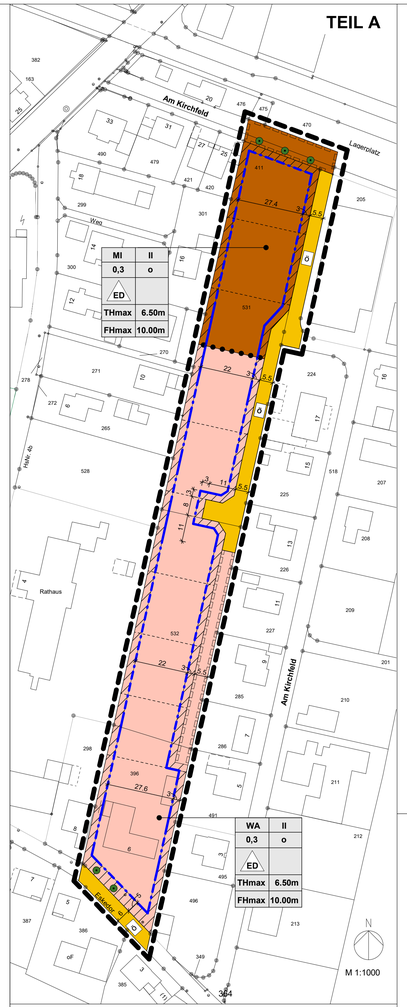
.....
Bürgermeister

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 Bekanntmachungsordnung NRW verfahren worden ist.

Hille, den ___ . ___ . _____

.....

TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 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 Bau GB und § 22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)

II — max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 Bau GB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

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

THmax 6.50 — Traufhöhe maximal 6.50 m

FHmax 10.00 — Firsthöhe maximal 10.00 m

Bezugshöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten Strassen in Mitte des Grundstücks gemessen

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

Strassenbegrenzungslinie

ö — öffentliche Verkehrsfläche

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB

Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Gemeinde Hille und den im Plangebiet betroffenen Ver- und Entsorgern (gem. § 9 (7) Nr. 21 BauGB)

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

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

TEIL B

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 stark 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 ist 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 Ordnungswidrigkeiten:
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84(1) BauO NRW geahndet werden.

Textliche Festsetzungen TEIL B

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und den §§ 4+6 BauNVO)

1.1 Für den südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.3 Für den nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.4 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1), 14 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den der Erschließungsflächen abgewandten Seiten allgemein zulässig.

§ 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)

4.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind diese gleichartig zu ersetzen.

4.2 Entlang der Erschließungsfläche ist eine Einfriedung der Grundstücke als Schnitt- oder freiwachsende Hecke bzw. als Hecke mit einem innenliegenden Zaun, Holzstaketenzaun oder Mauer im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

Die Höhe darf, gemessen ab Geländeroberfläche, 1,20 m nicht überschreiten

4.3 Der Bereich zwischen Hauptgebäude und Erschließungsfläche ist, bis auf notwendige Zufahrten, mit einer maximalen Breite von 6 m und Zugänge mit einer maximalen Breite von 1,5 m gärtnerisch zu gestalten. Stein- und Kiesflächen sind nicht zulässig.

4.4 Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

4.5 **Pflanzliste für oben genannte Maßnahmen, beispielhaft:**

Bäume I. Ordnung:

Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wilder Apfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wilde Birne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Qualität: gemäß FLL-Richtlinie, Hochstamm mit Ballen, dreimal verpflanzt,

Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Qualität gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzabstand: mindestens 1 Strauch je angefangene 1,0 m² Vegetationsfläche

Obstbäume:

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte, alte Obstsorten zu verwenden.

Pflanzliste 2: Gehölze für Schnitthecken

Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ligustrum vulgare - Liguster
Taxus baccata - Eibe

Hinweise

Bodendenkmalschutz

1. 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).

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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 (nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1. Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutreviersetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchgeführt werden.

   Die Baufeldfreimachung in einem abweichendem Zeitraum (Anfang März bis Ende August) ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung der Vegetationsbestände festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Fläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird.

2. Bei der Anlage von Aussenbeleuchtungen im öffentlichen Strassenraum sind insekten- und vogelfreundliche Leuchtkörper zu verwenden.

Emissionen

Innerhalb des MI - Gebietes können aufgrund äußerer Einflüsse Emissionen, die in den Spitzenwerten über den Orientierungswerten gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 (1) für Mischgebiete MI liegen, auftreten.

Mischgebiete MI:

Tags (6.00 - 22.00 Uhr) 60 dB (A)

Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 50 bzw. 45 dB (A)

Allgemeine Wohngebiete WA:

Tags (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A)

Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 45 bzw. 40 dB (A)

Hinweis: Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Nachtwert für Verkehrslärm. Diese Orientierungswerte sind Zielwerte, die eingehalten werden.

Mutterboden

Nach § 202 BauGB, in Verbindung mit DIN 18915, ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen, passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG), sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven, gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Gemeinde Hille - Ortsteil Hartum

Bebauungsplan Nr. 76 " Am Kirchfeld"
gem. § 13a BauGB

Abschrift



Übersichtkarte M 1 : 5000, Lage des Plangebietes

Verfahrensstand:

Abschrift
gem. § 10 BauGB

Bestandteil dieses Plans sind die Planzeichnungen (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

Stand: 07.01.2019

esp krüger entwicklung · steuerung · planung