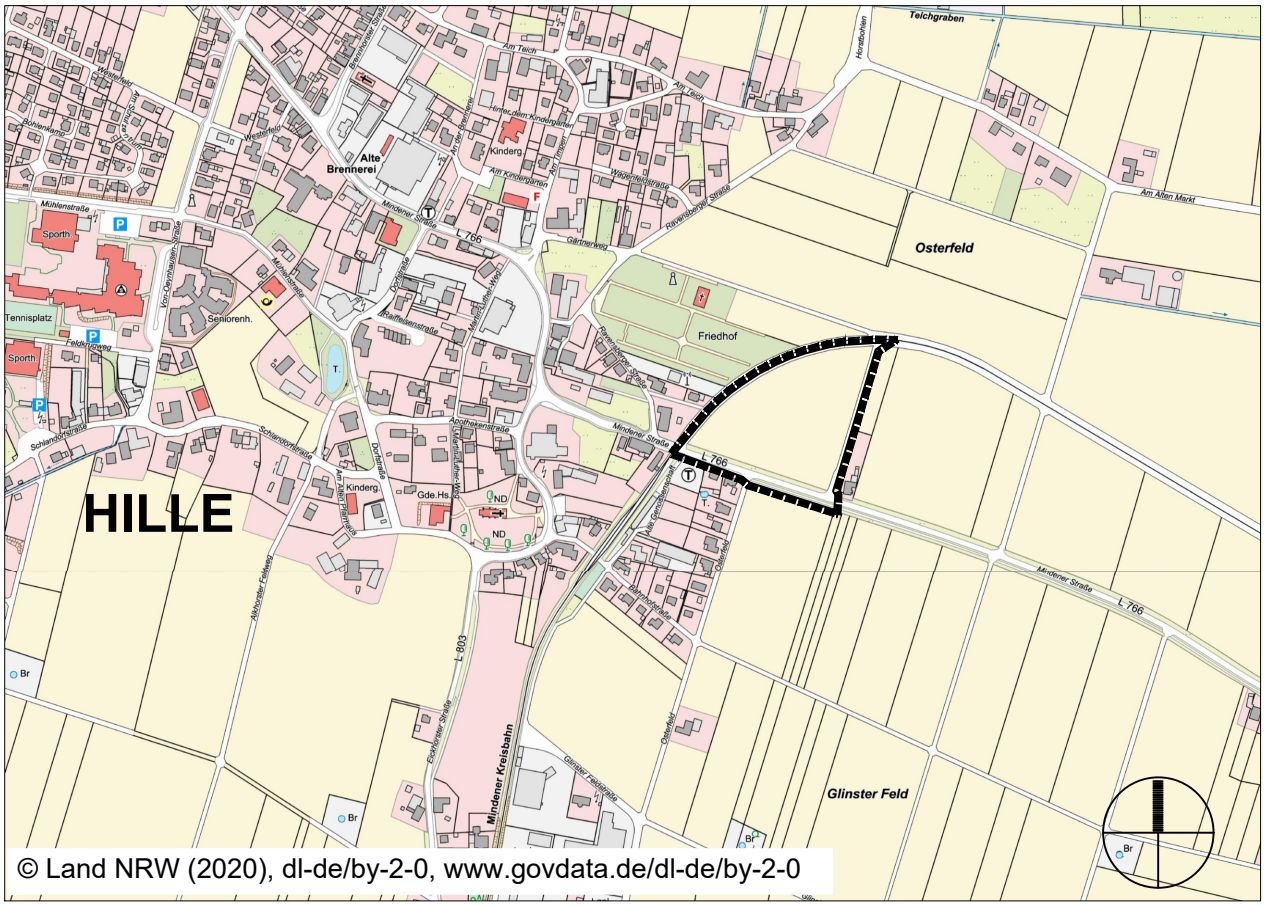
Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbegebiet Am Gleisbogen"

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

0.9 stadtplanung



© Land NRW (2020), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan M 1: 10.000

GEe 1	0,8
GH max. 15 m	III

Gemarkung Hille
Flur 21

TF II
LEK [dB(A)/m²]
tag: 57,5
nacht: 42,5

BP: 57,7 m NHN

BP: 58,7 m NHN

IV.

TF I
LEK [dB(A)/m²]
tag: 57,5
nacht: 42,5

BP: 58,2 m NHN

IV.

TF III
LEK [dB(A)/m²]
tag: 59
nacht: 44

Bezugspunkt B

Mindener Straße

L 766

LW

GEe 2	0,8
GH max. 15 m	III

Gemarkung Hille
Flur 20

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 20-BSN-01834

Teil A Planzeichnung

M 1: 1.000 (Format A3)

Stand: 06.02.2023

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 82
"Gewerbegebiet Am Gleisbogen"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GEe 1 / 2 — **Gewerbegebiet mit vorgegebenen Einschränkungen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

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

III — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 15 m — **max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt** (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

z.B. BP: 57,7 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhe Null** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art der baulichen Nutzung, Bezugspunkt, Emissionskontingente

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

LW — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg**

Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

freizuhaltende Sichtflächen gem. RASt 06, Kap. 6.3.9.3

Fahrbahnbegrenzungen und Fahrbahnmarkierungen sind nachrichtlich dargestellt, *genaue Verortung im Rahmen der Ausbauplanung*

4. Grünordnerische Festsetzungen

Bindung für die Anpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

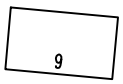
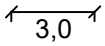
Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Immissionsschutz

IV. - V.	**Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1, ungünstigstes Geschoss**
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
L_{EK} [dB(A)/m²]	**zulässiges Emissionskontingent gem. DIN 45691 zur Tages- bzw. Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr)**
	**Richtungsvektoren für Zusatzkontingente**
	**Referenzpunkt für Richtungsvektoren**

6. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
	**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	**Bemaßung in Meter**
	Grenze der Flur
	**Lage der Ortsdurchfahrt (OD),** nachrichtliche Darstellung (gem. § 5 StrWG NRW)
	Baubeschränkungszone für Anlagen der Außenwerbung (20 m zur L 766), nachrichtliche Darstellung (gem. § 28 StrWG NRW)
	**mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1, GEe 2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsstätten

ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Folgende als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

(3) Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig. Bei Tankstellen kann gem. § 31 (4) BauGB ausnahmsweise der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (Reisebedarf) zugelassen werden. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des LEP NRW vom 06.08.2019:

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

(4) Innerhalb des festgesetzten GEe 2-Gebietes ist abweichend von (3) der Verkauf an Endverbraucher bis zu einer Verhältniszahl von 0,062 bezogen auf die Grundstücksfläche für folgende Fachsortimente zulässig:

- Arbeitsbekleidung, Arbeitsschutz,
- Medizin- und Rettungstechnik,
- Medizinische und pharamzeutische Hilfs- und Verbrauchsmittel,
- BOS-spezifische Sortimente, Werkzeuge und Zubehör.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB u. § 18 BauNVO))

(1) Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) über den festgelegten Bezugspunkten (BP) in m NHN nicht überschreiten.

(2) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Aussenwände (Attika) maßgebend.

(3) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

§ 3 Leitungsrechte (LR) (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (LR) sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültige Lage der zu verlegenden Leitungen und sind durch Grundbucheintrag zu sichern.

Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

§ 4 Immissionsschutz: Anforderung an die Luftschalldämmung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 - 72 dB(A) die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV.:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V.:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 42 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 37 dB

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegels von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

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

Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691:

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK,\,tags}$ *[dB]*	$L_{EK,\,nachts}$ *[dB]*
TF 1	57,5	42,5
TF 2	57,5	42,5
TF 3	59	44

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor mit Bezugspunkt (UTM) X = 32483199 m, Y = 5798193 m erhöhen sich die LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus.

Zusatzkontingent in dB für den Richtungssektor

Richtungssektor	*Abgrenzung [°]*		*Zusatzkontingent* $L_{EK,zus}$ *[dB]*
	Anfang	*Ende*	*tags / nachts*
A	21	*288*	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

§ 6 Errichtung von Photovoltaikanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)

(1) Im gesamten Gewerbegebiet sind die hierfür nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

(2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Auf dem östlich am Plangebiet angrenzenden Gebiet wurde in den 1950er Jahren vorgeschichtliche Keramik gefunden, die von einer Siedlung oder einem Gräberfeld unbekannter Ausdehnung stammen könnte. Dieser Fundbereich kann bis in das Plangebiet reichen, so dass bei diesem vermuteten Bodendenkmal vor einer Erschließung/Bebauung in Abstimmung mit der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma eine archäologische Untersuchung mittels Prospektionsschnitten durchzuführen ist.

Unabhängig davon können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern vom 28.04.2020 (ABl.: Reg. Dt. 2020, S. 165 - 171) zu beachten.

Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.

L 766

An die klassifizierte Straße (L 766) angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

Eisenbahntechnische Hinweise

(1) Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes sind zur Bahnseite hin durch eine lückenlose Einfriedigung ohne Öffnungen abzugrenzen. Die Einzäunung ist jeweils von der Antragstellerin auf ihrem Grundstück herzustellen und dauerhaft zu ihren Lasten zu erhalten (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW). Bereits während der Bauzeit ist ein durchgehender und geschlossener Bauzaun entlang der Grundstücksgrenze zu den Gleisanlagen vorzuhalten. Ein Bauzaun muss auf dem Grundstück der Antragstellerin stehen. Die Antragstellerin hat jederzeit für die Standsicherheit des Bauzaunes Sorge zu tragen.

(2) Bei Bauten an der Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen (Grenzbebauung), die nach den Regelungen des § 6 (2) BauO NRW erstellt werden, ist bei der Erstellung einer Gründung etc. sicherzustellen, dass Geometrie und Funktion des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden. Der Lastausstrahlungsbereich der Gleisanlagen ist zu berücksichtigen. Sollen innerhalb des Lastausstrahlungsbereiches Baugruben o. ä. angelegt werden, sind diese - auf dem Grundstück der Antragstellerin - abzufangen. In diesem Fall sind zuvor von einem zugelassenen Prüfingenieur für Baustatik geprüfte Berechnungsunterlagen, Ausführungszeichnungen und Statik der MKB zur Stellungnahme vorzulegen (DIN 4124).

(3) Ggf. angelegte Bepflanzungen oder auf den Grundstücken vorhandene Gegenstände im Planungsgebiet dürfen die Übersicht auf der Bahnstrecke nicht behindern. Die Antragstellerin hat jeweils dafür zu sorgen, dass zu keiner Zeit Gegenstände bzw. bewegliche oder feste Gebäudeteile von ihrem Grundstück in das Eisenbahnlichtraumprofil gem. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) - 2,50 m beidseitig von der Gleismitte gemessen und in einer Höhe bis 4,80 m - einragen (§ 9, Anl. 1 EBO).

(4) Während der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten dürfen keine Behinderungen des Eisenbahnbetriebes eintreten. Eintragungen von Erdreich oder Baumaterial in den Gleisbereich und in Randbereiche der Gleisanlagen sind zu unterbinden. Die Inanspruchnahme der Bahnanlagen bzw. Bahngrundstücke während der Ausführung von Bauarbeiten ist unzulässig (§ 64 EBO).

DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" können zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Am Gleisbogen“ der Gemeinde Hille, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 15.04.2021" bei der Gemeinde Hille, Am Rathaus 4, 32479 Hille zu den Dienststunden eingesehen werden.