Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 84 "Dorfstraße / Raiffeisenstraße"

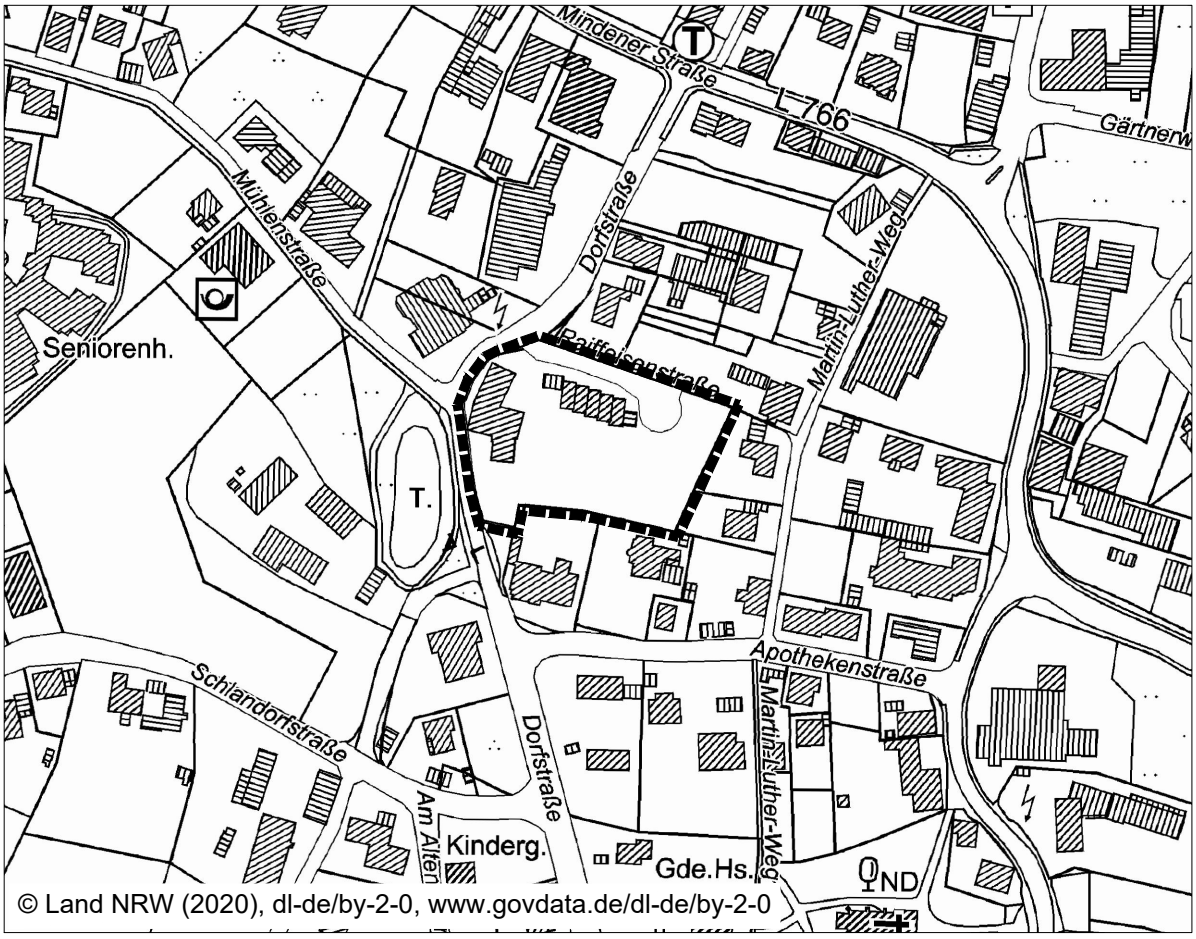
OT Hille

gem. § 13a BauGB

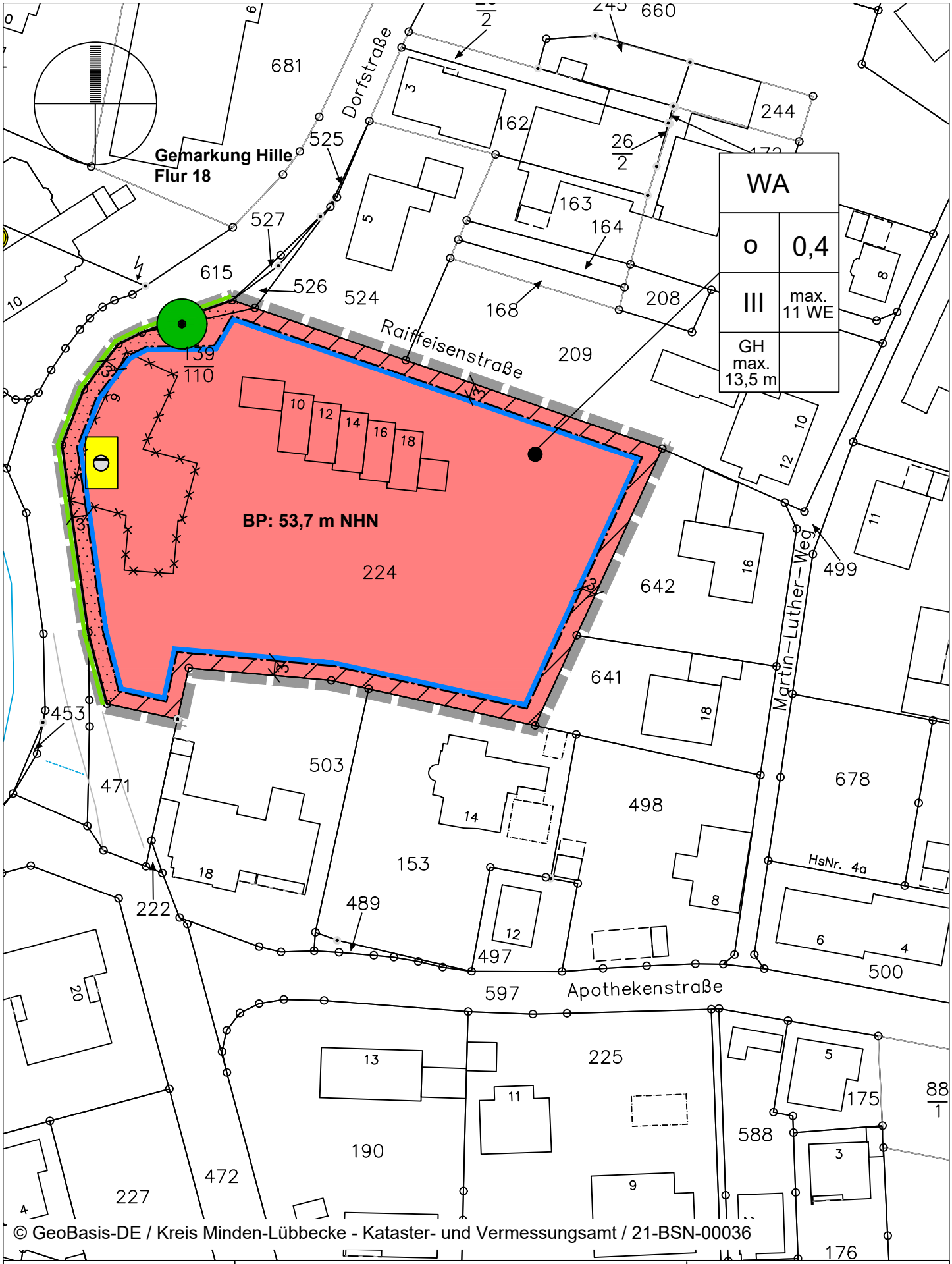
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan **M 1: 5.000**



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 21-BSN-00036

Teil A - Planzeichnung
M 1: 1.000

Stand: 18.02.2022

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 84
"Dorfstraße / Raiffeisenstraße"

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

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen im WA
(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

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

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

III — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 13,5 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 53,7 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

max. 11 WE — **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

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

Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken
(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

3,0 — **Bemaßung in Meter**

123 — **Flurstücksnummer**

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Abzureißendes Gebäude

Baum zum Erhalt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 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 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)
(1) 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.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) und (2) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 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 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.
Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

§ 4 Einfriedungen, Vorgärten und Gartengestaltung
(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
(2) 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. Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Planungsbereiches besteht der begründete Verdacht auf untertägig erhaltene, archäologisch relevante Strukturen. Im Plangebiet liegen die Kriterien für ein vermutetes Bodendenkmal vor.

Zur Überprüfung des Verdachtes hinsichtlich untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz sind daher archäologische Dokumentationsmaßnahmen in Form einer Prospektionsgrabung notwendig.

Unabhängig davon 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

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde Hille als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

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. 2015, S. 165 - 171) zu beachten.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

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.

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.

Hinweise zum Artenschutz

Um ein Töten und Verletzen von im Plangebiet brütenden Arten auszuschließen, ist das Räumen des Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird aufgrund der zahlreichen Altnester von Mehlschwalben empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für die Mehlschwalbe anzubringen.