

Übersichtskarte M. 1:10.000 Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2023-08-18

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-08	Kr
gezeichnet	2023-08	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad: H:\HILLE\222114\PLAENE\BP\bp_bplan-85_03.dwg(B-Plan)

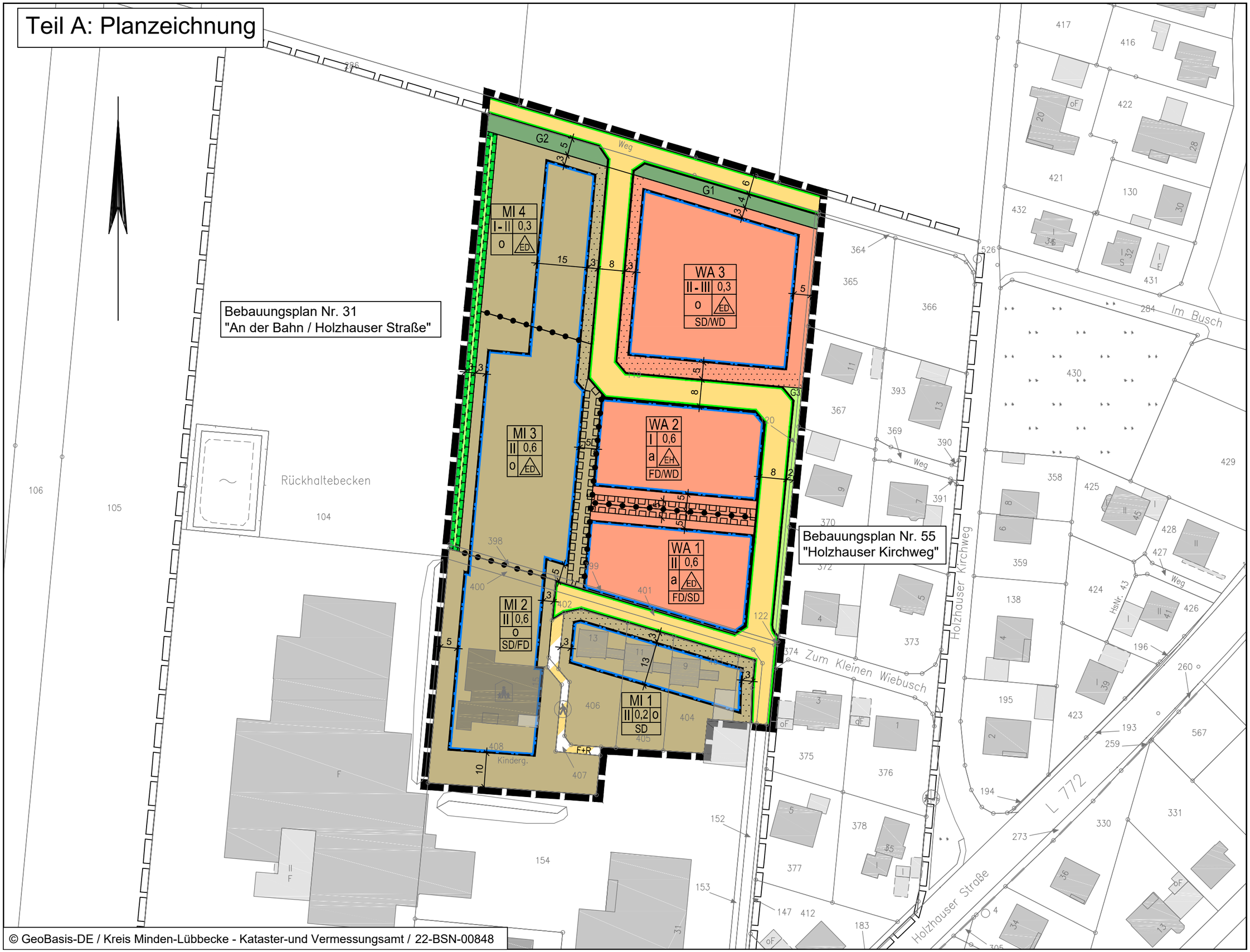
Gemeinde Hille
Bebauungsplan Nr. 85
"Zum kleinen Wiebusch"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

Planfassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1:1.000

Teil A: Planzeichnung



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 22-BSN-00848

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Hauptgebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

III - V Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

a abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radwege

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

G1 / G2 — private Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen § 4)

G3 — öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen § 4)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

FD — Flachdach

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Teil B
Textliche Festsetzungen

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

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

1.3 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt

1.4 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen und den gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.5 Die gem. §14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb der WA- und MI -Gebiete zulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, (gemäß §§ 12 (1), 14 BauNVO)

2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 allgemein zulässig.

2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite maximal 6 m beträgt und offene Kleingarargen in einem Abstand von mind. 3m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

§ 3 Baugrenzen/Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3), sowie § 22 (4) 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 m Tiefe. Innerhalb des WA1 und WA2 - Gebietes gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

4.1 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der Grünfläche G1 ist eine befestigte Grundstückszufahrt von maximal 3,5 m Breite je Grundstück zulässig.

4.3 Innerhalb der Grünfläche G1 + G2 ist eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.4 Innerhalb der Grünfläche G3 sind standortheimische, niedrigwachsende Laub- und Ziergehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

4.7 An den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei schwach wachsenden Zier- und Beerenobststräuchern und Hecken 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen!), bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei stark wachsenden Bäumen wie Eiche oder Pappel 6 m

4.8 Die Einfriedungen sind als Schnitt- und freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen herzustellen (siehe Pflanzliste)

Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

An den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei schwach wachsenden Zier- und Beerenobststräuchern und Hecken 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen!), bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei stark wachsenden Bäumen wie Eiche oder Pappel 6 m.

Pflanzliste für grünordnerische Festsetzungen mit Pflanzqualitäten

lfd. Nr.	lateinischer Name	Gehölzart / Wuchshöhe	deutscher Name	Pflanzqualität *
1	Acer campestre	Baum / bis 15 m	Feldahorn	Hei, 2 x v, 125 – 150
2	Carpinus betulus	Baum / bis 15 m	Hainbuche	Hei, 2 x v, 125 – 150
3	Cornus mas	Strauch	Kornelkirsche	Str., 2 x v, 80 – 125
4	Cornus sanguinea	Strauch	Hartriegel	Str., 2 x v, 80 – 125
5	Corylus avellana	Strauch	Hasel	Str., 2 x v, 80 – 125
6	Crataegus laevigata	Strauch	Weißdorn	Str., 2 x v, 80 – 125
7	Crataeaus monogyna	Strauch	Weißdorn	Str., 2 x v, 80 – 125
8	Euonymus europaeus	Strauch	Pfaffenhütchen	Str., 2 x v, 80 – 125
9	Ilex aquifolium	Strauch	Stechpalme	Str., 2 x v, 80 – 125
10	Malus sylvestris	Baum / Strauch	Wildapfel	Str., 2 x v, 80 – 125
11	Prunus padus	Baum / Strauch	Traubenkirsche	Str., 2 x v, 80 – 125
12	Prunus spinosa	Strauch	Schlehe	Str., 2 x v, 80 – 125
13	Populus tremula	Baum / bis 15 m	Zitterpappel	Hei, 2 x v, 125 – 150
14	Pyrus pyraster	Baum / bis 15 m	Wildbirne	Hei, 2 x v, 125 – 150
15	Rhamnus frangula	Strauch	Faulbaum	Str., 2 x v, 80 – 125
16	Rosa canina	Strauch	Hundsrose	Str., 2 x v, 80 – 125
17	Salix aurita	Strauch	Ohrweide	Str., 2 x v, 80 – 125
18	Salix caprea	Baum / bis 8 m	Salweide	Hei, 2 x v, 125 – 150
19	Salix cinerea	Strauch	Grauweide	Str., 2 x v, 80 – 125
20	Salix pentandra	Baum / bis 10 m	Lorbeerweide	Hei, 2 x v, 125 – 150
21	Salix purpurea	Strauch	Purpurweide	Str., 2 x v, 80 – 125
22	Salix viminalis	Strauch	Korbweide	Str., 2 x v, 80 – 125
23	Sambucus nigra	Strauch	Holunder	Str., 2 x v, 80 – 125
24	Sorbus aucuparia	Baum / bis 10 m	Eberesche	Hei, 2 x v, 125 – 150
25	Viburnum opulus	Strauch	Gem. Schneeball	Str., 2 x v, 80 – 125

*Pflanzqualität: Str., 2 x v, 80 – 125: Strauch, 2 x verpflanzt, mind. 4 Triebe, Höhe 80 – 125 cm
Hei, 2 x v, 125 – 150: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Die Pflanzqualtäten sind auch bei gleichartigen Pflanzungen, die in obiger Liste nicht enthalten sind, anzuwenden.

§ 5 Errichtung von Photovoltaikanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf oder an den zu errichtenden Gebäuden. Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 4 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mind. 10 kWp bei Mehrfamilienhäusern je Baugrundstück herzustellen. Die Photovoltaikanlagen können auch auf oder an Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden.

§ 6 Verhältnis zur Ursprungsplanung
Durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 85 „Zum kleinen Wiebusch“ werden Teile des B-Plans Nr. 31 „An der Bahn/Holzhauser Straße“ überplant.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 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. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und anthrazit zulässig
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 20° sind dauerhaft zu begrünen.

§ 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. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.
Bei den zulässigen Außenwandmaterialien sind helle Baumaterialien zu bevorzugen.

§ 4 Einfriedungen und Vorgärten
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen. Die Einfriedungen sind als Schnitt- und freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune, Stabgitterzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
Die nicht versiegelten Freiflächen des gesamten Grundstücks sind gärtnerisch als Rasen-, Gehölz-, und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

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

Sonstige Textliche Festsetzungen

§ 1 Beleuchtung (gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
„Um beleuchtungstechnische Beeinträchtigungen für Tiere/Insekten zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe festgesetzt."

Hinweise

Archäologie

Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.
Der Fundbereich und die daran angrenzenden Bereiche, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen. Zudem ist der Baggeraushub mittels Metallsonde zu sondieren.
Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.
Die Baggersondagen und die Oberflächenprospektion sind von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die i m Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.
Für die Baggersondagen ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.
Die Kostentragungspflicht für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips" gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem Vorhabenträger zu.
Ein entsprechendes Zeitfenster für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können 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 ist der Gemeinde Hille (Tel. 0571/40440) als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a in 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 Arbeit 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 Abs. 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 die Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 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 (nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

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".

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. November und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten: Erforderlichen Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. November und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden.
Sollte sich die Fällung potenzieller Quartierbäume, der Abriss des Kindergartengebäudes oder die Veränderung der Außenfassade des Kindergartens abzeichnen, ist der Baum bzw. das Gebäude rechtzeitig auf evtl. betroffene Fledermausquartiere und auf Nistplätze gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen. Die erforderliche Kontrolle des Gebäudes (außen und innen) muss rechtzeitig vor einem Abriss bzw. einer Sanierung erfolgen. Kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten dieser Arten, wird die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Da die CEF-Maßnahmen der ununterbrochenen Sicherung der ökologischen Funktion von

betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen sollen, sind sie rechtzeitig zu planen und umzusetzen.

Beleuchtung: Um beleuchtungstechnische Beeinträchtigungen für Tiere/Insekten zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe empfohlen.