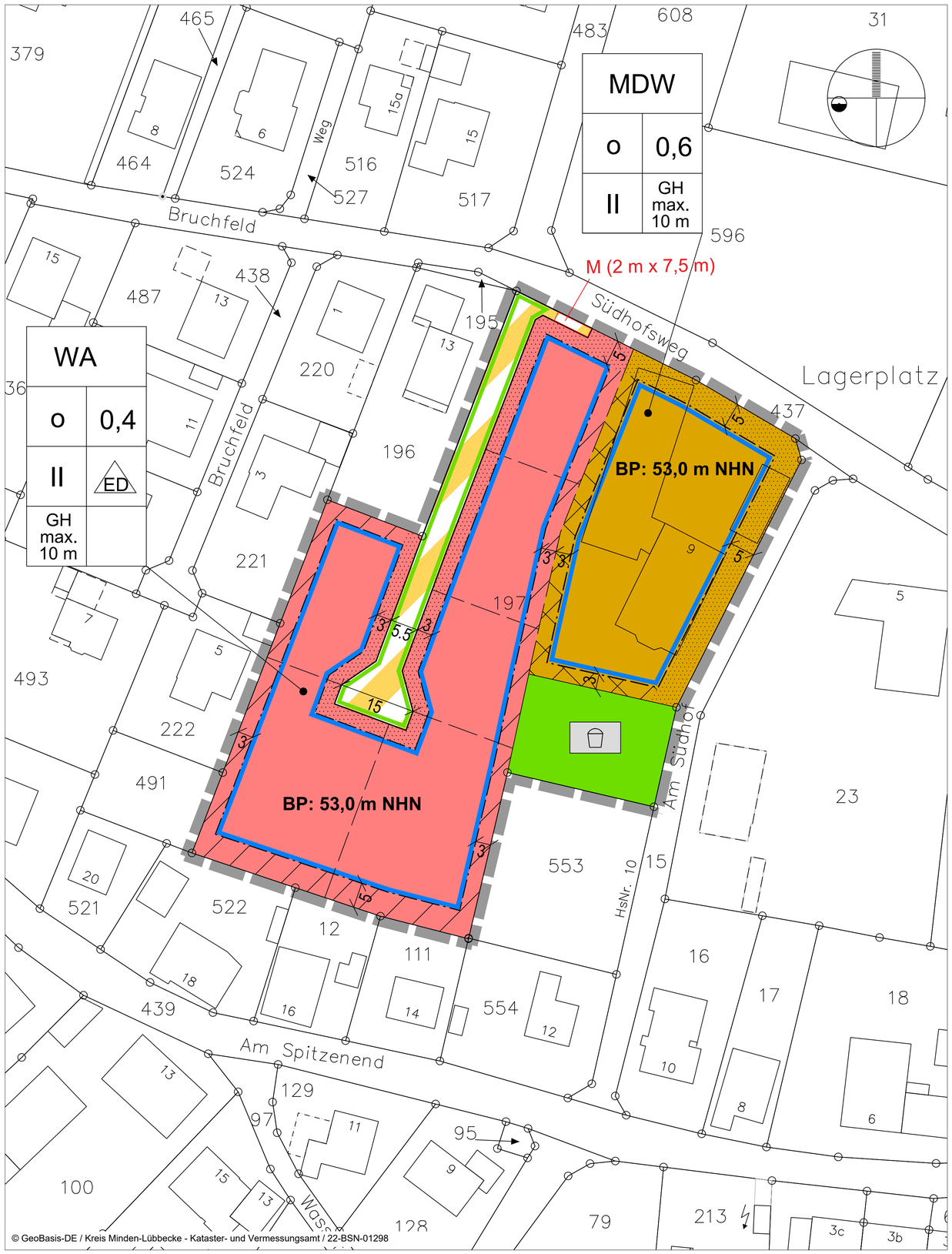
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **WA** – **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
- **MDW** – **Dörfliches Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 5a BauNVO)
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen im WA** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen im MDW** (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)
- **II** – **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- **GH max. 10 m** – **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **BP: 53,0 m NHN** – **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)
- **ED** – **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- **Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

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

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Private Verkehrsfläche**

4. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- **Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz**

5. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- 3,0 – **Bemaßung in Meter**
- *123* – **Flurstücksnummer**
- 9 – **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenze,** ohne Festsetzungcharakter
- M – **Müllsammelbehälter**

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 Art der baulichen Nutzung - Dörfliches Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind die gem. § 5a (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 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.

§ 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 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.

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

§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

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.
Dacheindeckungen geneigter 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 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 aus heimischen Laubgehölzen, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
(2) Auf den privaten Baugrundstücken 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 auf den Baugrundstücken unzulässig.

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

HINWEISE

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 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).

Im Plangebiet ist im Vorfeld von Bodeneingriffen in Abstimmung mit dem LWL - Archäologie für Westfalen eine archäologische Untersuchung erforderlich (s. Begründung Kap. 9.1.9).

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.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen 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.

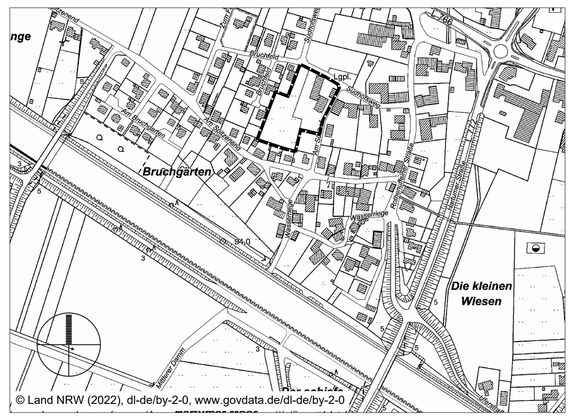
Entwässerung
Für die Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung i.S.d. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) erforderlich. Die Anträge sind über die Gemeinde (3-fach) einzureichen.

Maßnahmen zum Schutz von Bäumen
Auf den Baumschutz gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während des Baustellenbetriebs ist mit entsprechenden Maßnahmen für Stamm- und Wurzelschutz zu achten. Die DIN 18920 ist im Rathaus der Gemeinde Hille zu den Dienstunden einzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei Baumaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu beachten:
Vermeidungsmaßnahme I: Räumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März - 31. Juli LNatSchG NRW)
Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges von im Grünland oder angrenzenden Gehölzbereich brütenden Arten zu vermeiden, sollte das Räumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Auch potenziell vorhandene oder bis zur Räumung des Baufeldes neu angelegte Vermehrungsstätten mit Bruten oder Wochenstuben (Fledermäuse) in oder an den zu erhaltenden Bestandsgebäuden werden durch diese Maßnahme geschützt.

Vermeidungsmaßnahme II: Kontrolle auf Lebensstätten (Winterquartiere) von Fledermäusen
Vor Fällarbeiten ist durch eine fachlich geeignete Person abzuklären, ob sich in den Bäumen (insbesondere am „Südhofsweg“) Fledermausquartiere befinden. Diese Maßnahme gilt auch für die Wintermonate, da Winterruhe-Habitate betroffen sein können. Bei Auffinden von Fledermäusen im Baumbestand, darf nicht gefällt werden, bevor entsprechend ausgewählte, durch eine fachlich geeignete Person ausgestaltete und betreute CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden. Verortung und Ausgestaltung der Ersatzstrukturen sollten ebenfalls unter fachkundiger Leitung erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme III: Kontrolle der Bestandsgebäude auf Brut- und Lebensstätten geschützter Arten
Bei Auffinden planungsrelevanter oder streng geschützter Arten sind zunächst entsprechend ausgewählte, durch eine fachlich geeignete Person ausgestaltete und betreute CEF-Maßnahmen umzusetzen. Verortung und Ausgestaltung der Ersatzstrukturen sollten ebenfalls unter fachkundiger Leitung erfolgen.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Südhofsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung** Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 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 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschl. 14.05.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2023 mit Frist bis zum 14.05.2023. Hille, den __.__.____ _____ 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 15.06.2023 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister _____ Schriftführer	**Bekanntmachung / Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 87 "Südhofsweg" in Kraft getreten. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Planverfasser** Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung stadtplaner aknw - srl Opferstraße 9 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 19.06.2023 _____ O. Schramme	**Plangrundlage** Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 17.05.2022) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den __.__.____ _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	**Ausfertigung** Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom __.__.____ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 87 "Südhofsweg"

OT Hartum

gem. § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

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

0.9 stadtplanung