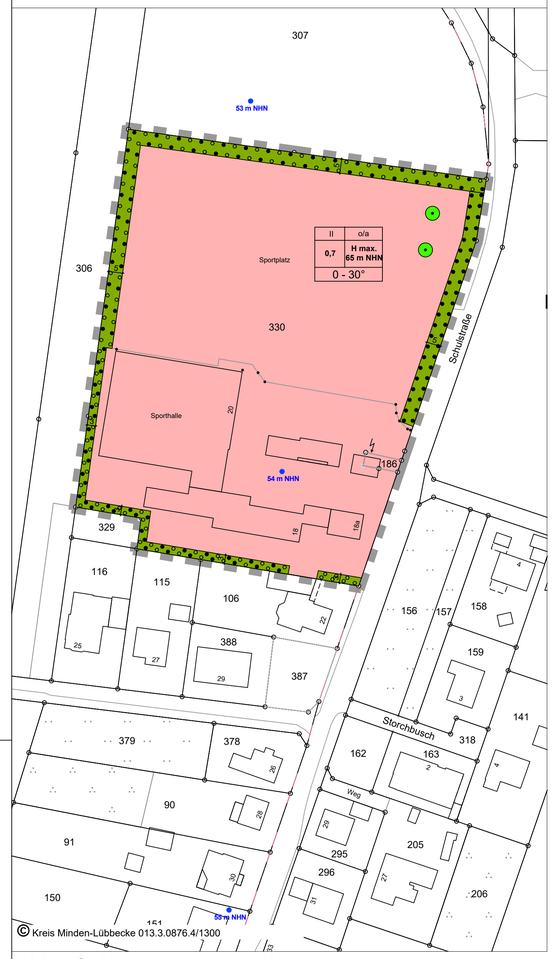
Teil A Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Unterlübbe, Flur 3, Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Kreises Minden-Lübbecke 14.04.2023



© Kreis Minden-Lübbecke 013.3.0876.4/1300

Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — **Grundflächenzahl**

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

H max. 65 m NHN — **Höhenbegrenzung baulicher Anlagen**
Zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **offene Bauweise**
für neue Gebäude

a — **abweichende Bauweise**
für Bestandskomplex (Bau vor 2023)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

0 - 30° — **Dachneigung**

5 — **Bemaßung**

Bestandsangaben

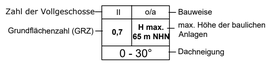
Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte

Gebäude Bestand

330 — **Flurstücksbenennung**

Stromkasten/ -haus

54 m NHN — **Höhenangabe in NHN (vorhanden)**



Verfahrensvermerke

Planverfasser
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

ILB Planungsbüro Rinteln
Am Spielplatz 2
31737 Rinteln
Tel.: 05262-99033
E-Mail: ilb.rinteln@t-online.de

Rinteln, den 15.11.2023

Planunterlage
Kartengrundlage: Kartengrundlage: DXF-Daten aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises vom 14.04.2023: Kreis Minden Lübbecke, Katasteramt
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 14.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Minden, den .....

(.....)
Unterschrift

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hille vom ..... . aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekanntgemacht.

Hille, den .....

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 25.09.2023 bis zum 03.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB am 22.09.2023. Ihnen wurde dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 25.09.2023 bis zum 03.11.2023 gegeben.

Hille, den .....

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Hille am ..... als Satzung beschlossen worden.

Hille, den .....

Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hille vom ..... ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hille -Planung und Entwicklung- bereitgehalten.

Hille, den .....

Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass der Plan dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hille vom ..... übereinstimmt

Hille, den .....

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Landesnaturschutzgesetz - (LNatSchG NRW) vom 15. November 2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

Teil B
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen zulässig.
Es sind maximal II Vollgeschosse erlaubt.
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO ist nicht zulässig.
Die maximale Höhe der der baulichen Anlagen wird als maximale NHN Höhe angegeben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt 65 m NHN. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m. Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. die Oberkante Attika bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern bzw. den First bei geneigten Dächern.
Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte (z.B. Fahrstuhlschacht) oder Solaranlagen, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

Bauweise
Für den Geltungsbereich gelten für neue Gebäude die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
Für die Bestandsgebäude gilt die abweichende Bauweise, nach der auch Gebäudelängen über 50 m erlaubt sind. Anbauten an den Bestandskomplex sind zulässig.

Baugrenzen
Es werden keine Baugrenzen festgelegt. Der Kindergartenneubau und möglichen weiteren Gebäude müssen aber alle baurechtlichen Mindestabstände einhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Zuwegungen zur Erschließung sind erlaubt. Sollten aufgrund von neuen Zuwegungen Bäume gefällt werden müssen, sind zum Ersatz mindestens 2 Bäume je entfallenden Baum in dem Erhaltungsstreifen neu zu pflanzen.
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Auf den gehölzfreien Bereichen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sollte der Baumanteil mindestens 10 % betragen. Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt. Es sind Bäume und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu wählen:

Bäume (Hochstamm 3xv. 10-12):

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Stieleiche (Quercus robur)
*Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Walnuss (Juglans regia)	Winterlinde (Tilia cordata)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Sträucher (2xv. 60-100):

*Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	*Faulbaum (Frangula alnus)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)	*Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
Grauweide (Salix cinerea)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Kornelkische (Cornuns mas)	*Liguster (Ligustrum vulgare)
*Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Salweide (Salix caprea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)	Traubenkirsche (Prunus padus)

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Im Bereich des Kindergartens sind die mit * gekennzeichneten Arten nicht zu verwenden.
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den gehölzfreien Bereichen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sollte der Baumanteil min-destens 10 % betragen. Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt. Es sind Bäume und Sträucher aus oben genannter Pflanzliste zu wählen.
Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten.

Grünordnerische Festsetzungen
Maßnahmen zu Bodenschutz
Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,7 haben, z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis.
Unabhängig von der Teilversickerung auf den Stellplatzflächen ist für das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen zur möglichst vollständig zu versickern oder zurückzuhalten.
Gestaltung der Freiflächen
Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Schottergärten sind nicht erlaubt.
Insektenfreundliche Beleuchtung
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.
Leuchten sind möglichst niedrig anzubringen und nach unten auszurichten. Eine Strahlwirkung nach oben und in den angrenzenden Gehölzbestand ist unbedingt zu vermeiden.

Sonstige Festsetzungen
Dächer
Im Geltungsbereich sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° sind zu begrünen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von 10 bis 20° sind weitestmöglich Solarmodule anzubringen.
Versickerung
Das auf den Stellplätzen des Grundstückes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Teilversickerung zu bringen oder zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu nutzen.
Die Regelungen des Landeswassergesetzes NRW (LWG) sind zu beachten.
Allgemeines
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Hinweise

Artenschutz
Vögel: Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutge-schehens eine Bautätigkeit auszuschließen.
Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens er-folgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Vogelkollisionen
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind für Glasflächen ab 5 m² Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Publikation „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht" anzuwenden.

Nisthilfen
Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) vorzusehen.

Baumschutzmaßnahmen
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten konsequent vor Beschädigungen zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume dürfen nicht befahren werden. Im Kronentraufbereich der Bäume dürfen keine Aufgrabungen vorgenommen werden und es dürfen keine Materialien, auch nicht vorübergehend, im Kronentraufbereich der Bäume gelagert werden. Zur Verhinderung der beschriebenen Beeinträchtigungen der Bäume sind die Wurzelbereiche der Bäume entsprechend der DIN 18920 mit einem mindestens 2,00 m hohen ortsfesten Zaun zu umgeben. Der Schutzzaun ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten zu errichten und für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme zu belassen, regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

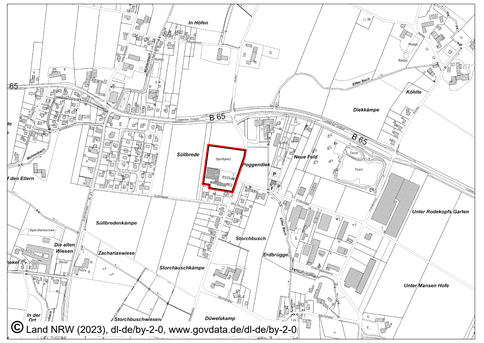
Niederschlagsentwässerung
Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bodendenkmal
Im Plangebiet befindet sich ein vermutetes Boden-denkmal.
Vor Baubeginn ist der LWL-Archäologie für West-falen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) frühzeitig zu informieren, damit eine vollständige archäologische Begleitung aller geplanten Bodeneingriffe abgestimmt werden kann.
Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. 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 archäologische Begleitung durch eine archäologische Fachfirma fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips" gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem Vorhabenträger zu.

Baugrund
Im Plangebiet stehen verkarstungsfähige Gesteine der Unterkreide an. Mir sind keine Erdfälle aus dem Umfeld bekannt. Dieser Aspekt ist bei der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz NRW
Der Grenzabstand stark wachsende Bäume beträgt 4 m. Dies sind insbesondere Rotbuche (Fagus silvatica), Linde (Tilia), Platane (Platanus), Roß-kastanie (Aesculus), Eiche (Quercus) und Pappel (Populus).
Der Grenzabstand für alle übrigen Bäume beträgt 2 m.
Der Grenzabstand für stark wachsende Sträucher beträgt 1 m. Dies sind insbesondere Feldahorn (Acer campestre), Flieder (Syringa vulgaris), Goldglöckchen (Forsythia intermedia), Haselnuss (Corylus avellana), falscher Jasmin - (Philadelphus coronarius).
Der Grenzabstand für alle übrigen Sträucher be-trägt 0,5 m.
Der Grenzabstand für Hecken über 2 m beträgt 1 m.
Der Grenzabstand für Hecken unter 2 m beträgt 0,5 m.
Gegenüber Ackerflächen sind die Abstände zu verdoppeln bis auf maximal 6 m.



© Land NRW (2023), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan, Amtliche Basiskarte M 1 : 10.000

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 92 "Westlich Schulstraße"

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

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

15.11.2023