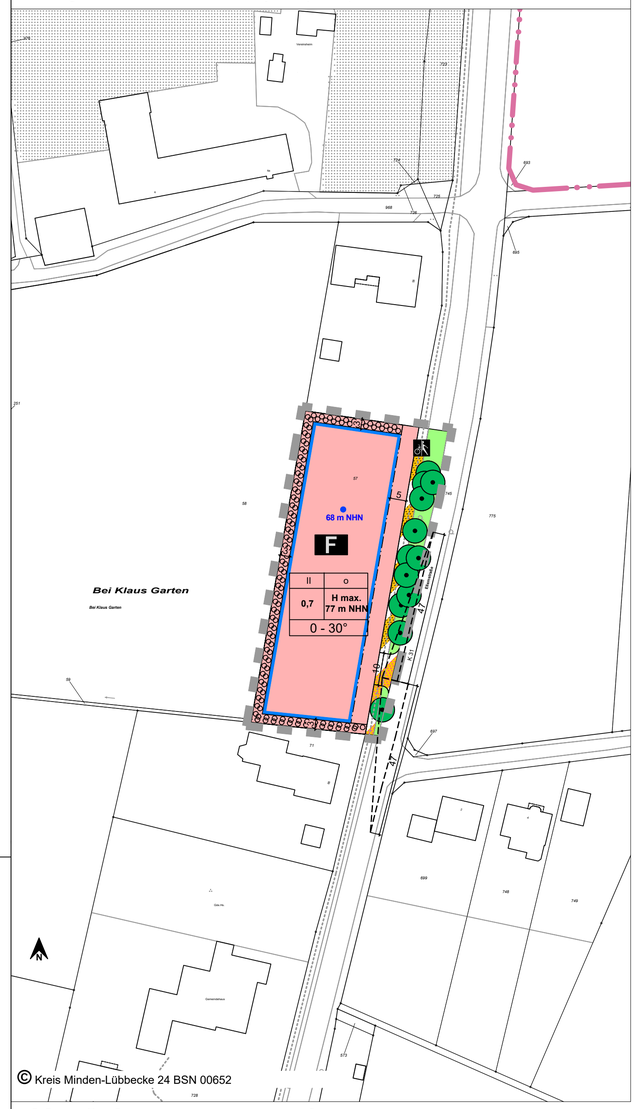
Teil A Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Oberlübbe, Flur 4, Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Kreises Minden-Lübbecke 22.03.2024



Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
Zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
für neue Gebäude

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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

Erhaltung Bäume

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

Sonstige zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Dachneigung

Bemaßung

Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte

Gebäude Bestand

Flurstücksbenennung

Höhenangabe in NHN (vorhanden)

Zahl der Vollgeschosse	II	o	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,7	H max. 77 m NHN	max. Höhe der baulichen Anlagen
	0 - 30°		Dachneigung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 39).)

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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesnaturschutzgesetz - (LNatSchG NRW) vom 15. November 2016, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 15)

Teil B
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind eine Feuerwehr sowie ergänzend 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 77 m NHN. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 9 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 die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Baugrenzen
Es werden Baugrenzen festgelegt. Der Feuerwehrneubau 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den gehölzfreien Bereichen sind Heister und Sträucher zu pflanzen. Dabei sollte der Heisteranteil mindestens 10 % betragen. Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt. Es sind Heister und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu wählen:
Heister (Hei 2xv. 60-100):

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche (Prunus avium)

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.

Grünordnerische Festsetzungen
Erhalt der Bäume an der Ellernstraße
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die Zufahrten zum Planungsbereich sind so zu legen, dass die Bäume an der Ellernstraße alle erhalten werden können.
Sollte im Rahmen der Baugenehmigung aufgrund der beengten Platzverhältnisse ein festgesetzter Baum gefällt werden müssen, ist dieser im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen.
Öffentliche Grünfläche
In der öffentlichen Grünfläche ist neben der dargestellten Hauptzufahrt noch eine maximal 6 m breite weitere Zufahrt für die PKW zulässig.
Maßnahmen zum 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 soweit möglich an den Regenwasserkanal anzuschließen oder 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 soweit möglich an den Regenwasserkanal anzuschließen oder auf dem Grundstück zur Teilversickerung zu bringen oder zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu nutzen. Dies ist in der Baugenehmigung zu klären.
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 Brutgeschehens 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 erfolgt. 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 Bäume im Zufahrtsbereich an der Ellernstraße 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.

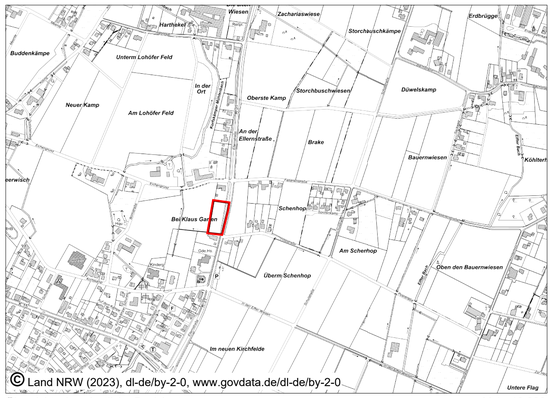
Wasserschutzgebiet
Es ist zu beachten, dass nördlich sowie westlich der durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Westliche Ellernstraße“ betroffenen Fläche die Schutzzone IIIB des am 07.01.1986 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Hille - Köhlte“ liegt.

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. In der Ellernstraße befindet sich ein Regenwasserkanal. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob ein vollständiger Anschluss möglich ist oder ob Rückhaltemaßnahmen erforderlich sind.

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.

Bodendenkmäler
Im Planbereich ist mit Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Daher ist der Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit dem LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiterinnen unseres Hauses sicherzustellen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwi-archaeologie-bielefeld@lwl.org). Bitte beachten Sie dabei, dass der Oberbodenabtrag nur unter der Woche (Mo-Fr) und nicht am Wochenende stattfinden kann.
Es wird empfohlen den Oberbodenabtrag mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchzuführen. Auf diese Weise können unnötige Bauzeitverzögerungen und dadurch entstehende Mehrkosten vermieden werden, wenn archäologische Befunde auftreten und diese bis zu den erforderlichen Bautiefen fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden müssen. Im Falle einer umfangreichen Befundlage ist für die weitergehende Ausgrabung vom Bauherrn/Veranlasser eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für eine solche weiterführende Ausgrabung gehen aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers.
Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. insitu zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.
Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist Ihrerseits ein Kettenbagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. Andernfalls kann die Maßnahme nicht durchgeführt werden.
Der Oberbodenabtrag wird unter unserer Begleitung im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für Ihre 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 archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.
Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

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 beträgt 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

Verfahrensvermerke

Planverfasser
Der Vorentwurf 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 12.11.2024

Planunterlage
Kartengrundlage: Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) des Kreises vom 22.03.2024;
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 22.03.2024). 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 08.02.2024 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2024 bekanntgemacht.

Hille, den .....

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.10.2024 bis zum 05.11.2024 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 18.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB am 01.10.2024. Ihnen wurde dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 02.10.2024 bis zum 05.11.2024 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

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 95 "Westlich Ellernstraße"

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

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

12.11.2024