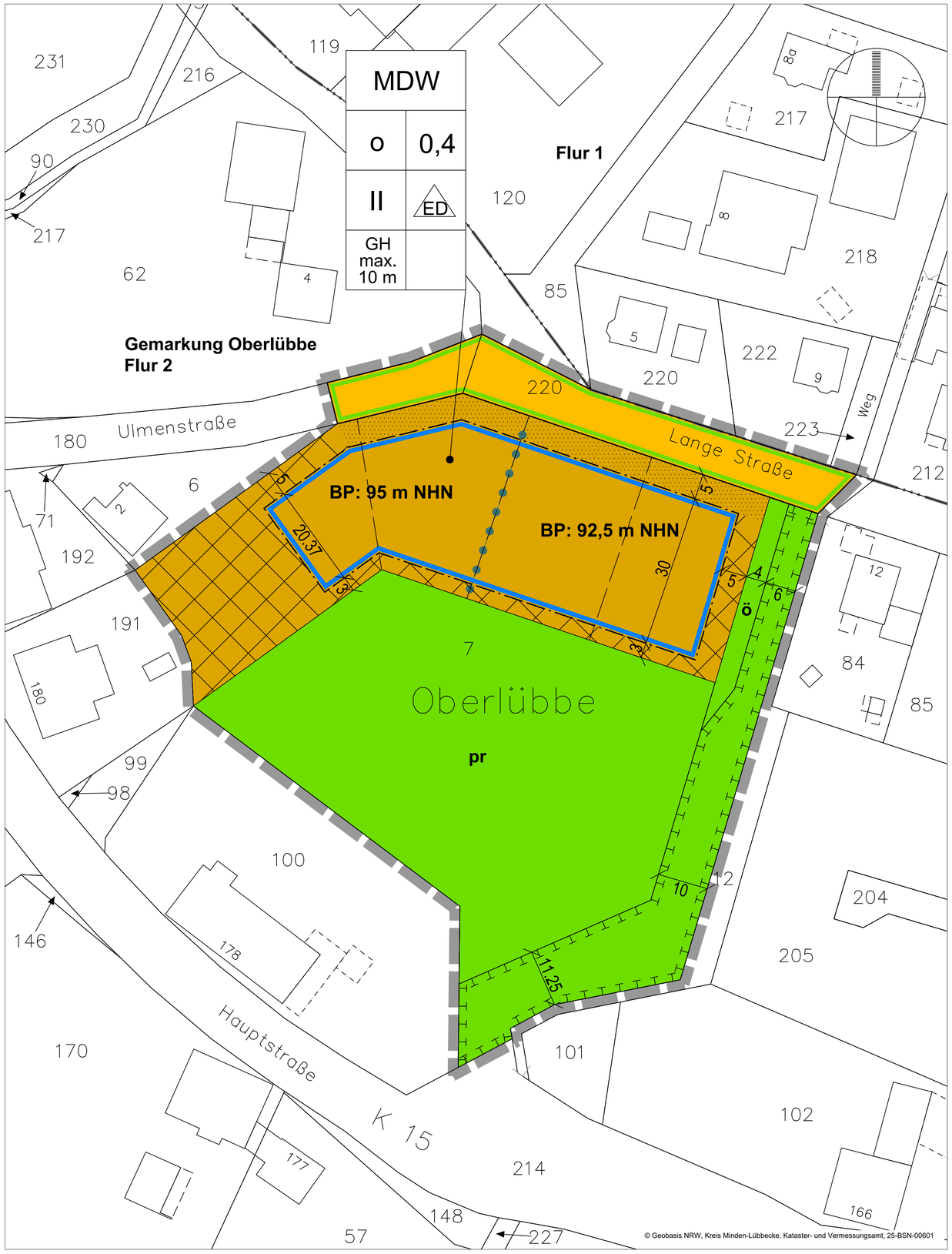
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ulmenstraße / Lange Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Veröffentlichung / Behördenbeteiligung** Der PLU der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ unter Fristsetzung bis zum __.__.____. 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 __.__.____ 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. 99 "Ulmenstraße / Lange Straße" in Kraft getreten. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 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 __.__.____ _____ O. Schramme	**Plangrundlage** Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 13.03.2025) 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

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **MDW** — **Dörfliches Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 5a 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: 92,0 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)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkte** (gem. § 18 BauNVO)

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

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**

4. Grünflächen

- **pr** — **Private Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- **ö** — **Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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**
- **Grenze der Flur**
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenze,** ohne Festsetzungcharakter
- **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 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).

§ 2 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.

§ 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 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
In den festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig.

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
(1) 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.
(2) Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und für Belichtungszwecke. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Von dieser Verpflichtung sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist 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.

§ 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).
Die Hinweise in Kap. 9.1.9 der Begründung zum Bebauungsplan sind zwingend zu beachten.

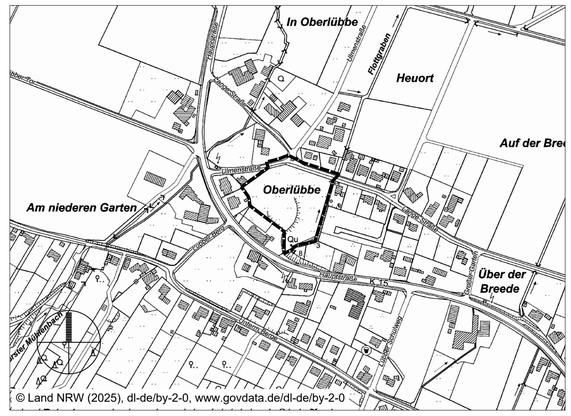
Kampfmittelbeseitigung
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde Hille als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. 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.

Glasfronten
Große Glasfronten sollten zur Vermeidung von Vogelschlag mit entspiegelten mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern ausgestattet werden, insbesondere wenn eine Durchsicht durch das Gebäude gegeben ist (z.B. Eckfenster) oder wenn sich Gehölze etc. spiegeln und somit einen Lebensraum suggeriert wird. Durch die Verwendung von geprüften Mustern für Fenster und Fassaden der Kategorie A (hoch wirksam) kann das Vogelschlagrisiko an größeren Glasflächen minimiert werden ohne die Durchsicht zu trüben.

Bergbau / Geothermie
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Porta I". Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Geothermie Minden". Inhaberin der Erlaubnis ist die Energieservice Westfalen Weser GmbH. Die erteilte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 99 "Ulmenstraße / Lange Straße"

OT Oberlübbe

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