Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 79 "Holzhauser Kirchweg Nord"

OT Hartum

gem. § 13b BauGB

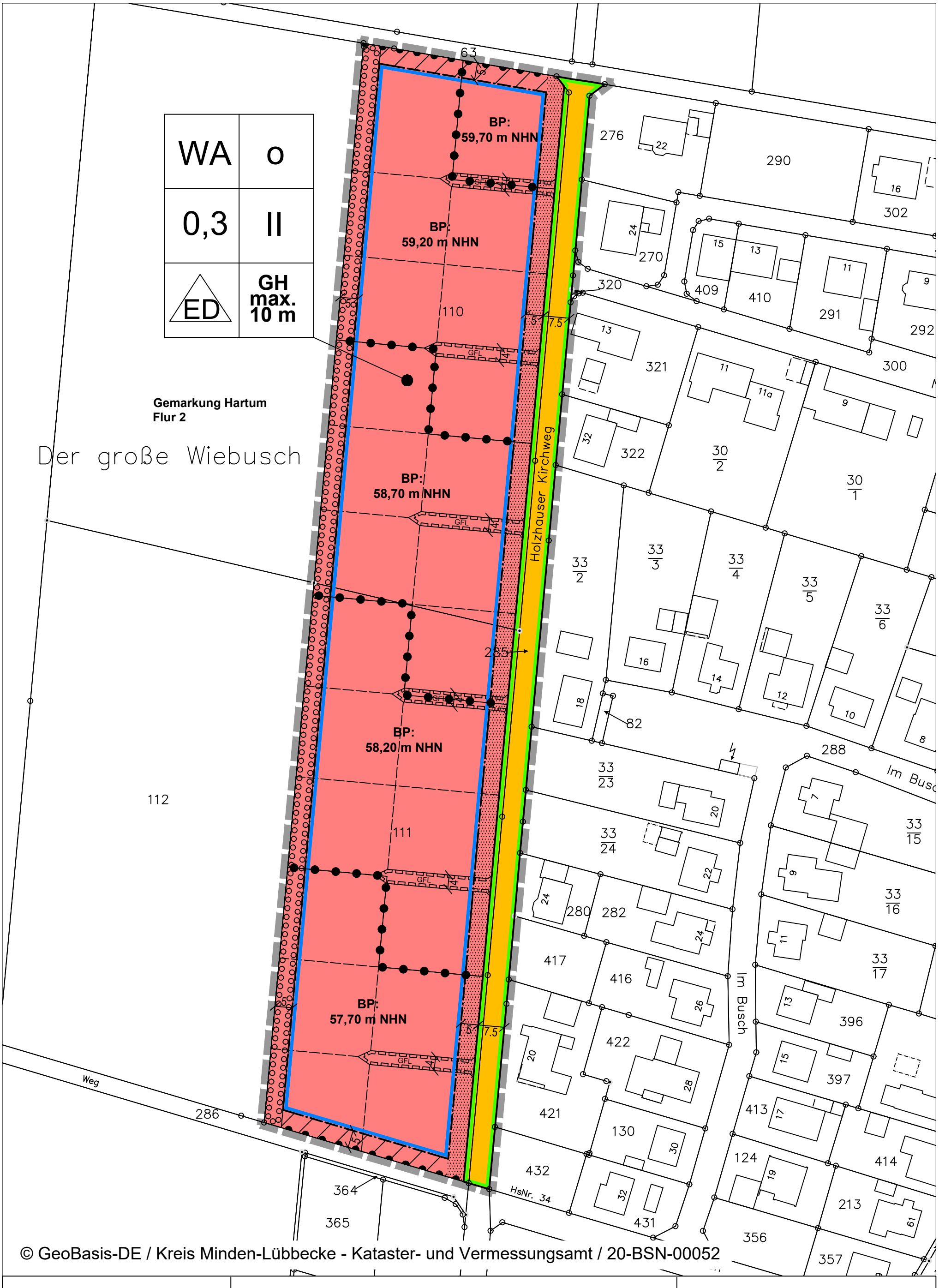
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan **M 1: 5.000**



Teil A Planzeichnung
Entwurf
M 1: 1.000
(Format: DIN A3)
Stand: 17.11.2021

Gemeinde Hille
OT Hartum
Bebauungsplan Nr. 79
"Holzhauser Kirchweg Nord"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung
olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. § 12 (6), 14 (1) Satz 3 u. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 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 und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 59,50 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt (gem. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

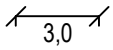
5. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter

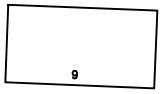


mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Bemaßung in Meter

123 **Flurstücksnummer**



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 u. 23 (5) 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, § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann 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 der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitthecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(2) 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.

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

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 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. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Dachbegrünung bei geneigten Dächern. Flach geneigte Dächer unter 20° Neigung sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 12 cm Stärke zulässig.

§ 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.

§ 4 Einfriedungen und Vorgärten

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

Als Vorgärten gelten die Flächen, die als "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten 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 innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Ringförmige Bodenstrukturen im Luftbild von 2004 lassen im Planungsgebiet ein archäologisches Bodendenkmal vermuten. Daher ist vor einer Erschließung/Bebauung in Abstimmung mit der LWL - Archäologie für Westfalen von einer archäologischen Fachfirma eine archäologische Untersuchung mittels Prospektionsschnitten durchzuführen.

Unabhängig davon können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Gemeinde Hille, (Tel.: 0571/ 40440) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

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.

Wasserschutzgebiet

Die nördliche Hälfte des Plangebietes liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern vom 28.04.2020 (ABl.: Reg. Dt. 2015, S. 165 - 171) zu beachten.

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche

Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

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.