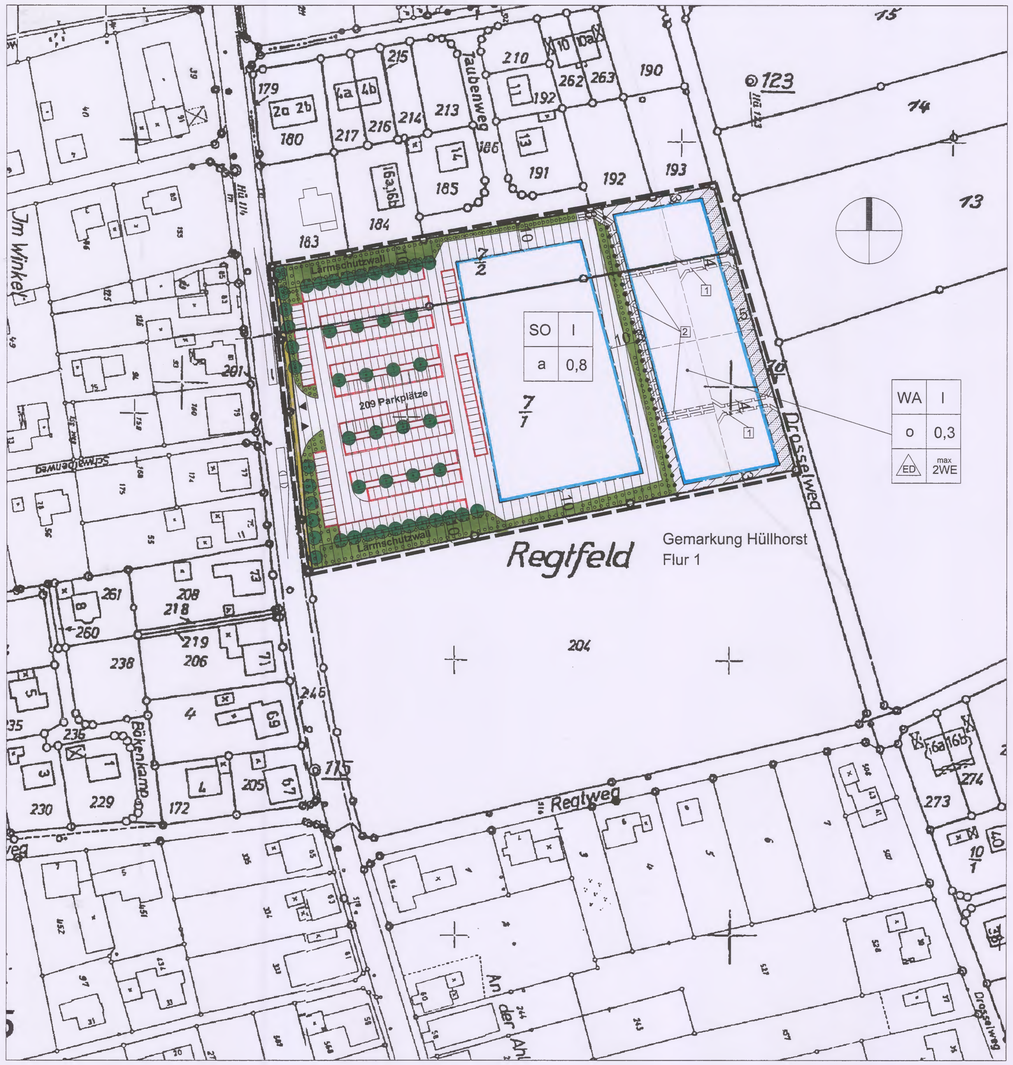
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO **Sondergebiet - Fachmarktzentrum -**
(gemäß § 11 (3) BauNVO)

Das Nutzungzkonzept des Fachmarktzentrums umfaßt folgende Verkaufsflächen:

A Lebensmittelmarkt mit Food- und Nonfoodsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 m².
Davon maximale Verkaufsfläche Nonfoodbereich 200 m².
Im Nonfoodbereich maximal 30 m² je Sortiment.

B Shopflächen mit folgenden Sortimenten (max. ...m²)

- Getränke	300 m²
- Drogerieartikel	350 m²
- Blumen	100 m²
- Bäckerei und Bistro	100 m²
- Reinigung	70 m²
- Schuhe	300 m²
- Textilien einschl. Bettwäsche	700 m²
- Spielwaren	100 m²
- Lederwaren	100 m²
- Sportartikel	100 m²
- Fotoartikel	100 m²

Die gesamte Verkaufsfläche zu A + B darf 3.200 m² nicht überschreiten.

WA **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(Vorgärten) (gemäß § 14 (1) BauNVO)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnug des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Garagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig. Carports dürfen innerhalb der Vorgartenflächen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser,Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässsig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3/0,8 **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I **maximale Zahl der Vollgeschosse**(gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

max 2WE **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,30 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

a **abweichende Bauweise** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen ect. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

ED **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein-/ Ausfahrt

1 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten eines beschränkten Personenkreises (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

2 **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Gemeinde Hüllhorst
(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(gemäß § 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St **Flächen für Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

14 **Bemessung in m**

Lärm-schutzwall **Lärmschutzwall Höhe = 3,00 m über Parkplatzniveau**

6. Nachrichtliche Übernahme

22 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

1. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist ein Obstbaum bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10-12 cm zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Betula pendula	Sandbirke	Pyrus communis	Holzbirne

Sondergebiet

1. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
2. Innerhalb der Flächen mit Festsetzungen eines Pflanzgebotes sind bodendeckende Gehölze bzw. Stauden anzupflanzen. Entlang der Hauptstraße sind 12 Spitzahorne "Acer pseudoplatanus" als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Zum nördlichen allgemeinen Wohngebiet sind 10 Spitzahorne "Acer pseudoplatanus" als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Zum südlichen allgemeinen Wohngebiet sind 11 Spitzahorne "Acer pseudoplatanus" als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Innrhalb der Stellplatzfläche sind 16 Eschen "Fraxinus excelsior" als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß § 86 (4) BauO NW)

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit der allgemeinen Wohngebietsfläche des Bebauungsplanes "Multimarkt Hüllhorst".

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen offene Kleingaragen (sog. Carports) keine geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Begrünte Dächer und Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen.

Ziegel mit glasierten und glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.Flächen für erneuerbare Energien sind auf max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch mind. 2,50m Abstand zu den Giebelseiten halten.

§ 4 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß, bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fenstersohlbänken des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.

Sondergebiet

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit der Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes "Multimarkt Hüllhorst".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 48°, sowie Flachdächer.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

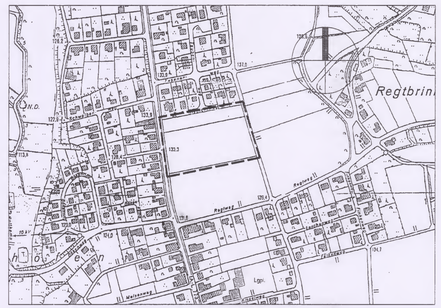
- Ziegelmauerstein im Farbton "rot" bis "rotbraun"
- Putz mit Anstrich in Farbton "weiß"

Für untergeordnete Bauteile wie die Überdachung im Bereich der Haupt und Nebeneingänge sowie für Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

8. Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Baupuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Während der Erdarbeiten sind die DIN - Normen 18 300 "Erdarbeiten" und 18 916 "Bodenarbeiten" zu beachten.



Übersichtsplan M 1:5000

GEMEINDE HÜLLHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

"MULTIMARKT HÜLLHORST"

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

Vorhabenträger:

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA,
DELIUSSTRASSE 5
14.12.2001 KCH
32457 PORTA WESTFALICA
DELIUSSTRASSE 5
STADTPLANUNG WOJAHN
TEL.: 05722/90 55 45
FAX: 05722/90 55 46
E-MAIL: pq.wojahn@t-online.de
Planer:

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung planQUADRAT Deliusstraße 5 32457 Porta Westfalica Porta Westfalica, den 09.04.2002 32457 PORTA WESTFALICA, DELIUSSTRASSE 5, STADTPLANUNG WOJAHN, TEL.: 05722/90 55 45, FAX: 05722/90 55 46, E-MAIL: pq.wojahn@t-online.de Dipl. Ing. Ki Wojahn plan QUADRAT	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 17.04.2001 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Minden Hüllhorst, den 29. 4. 02 KREIS MINDEN-LÜBBECKE Der Landrat – Kataster- und Vermessungsamt – Im Auftrag: Oberkreisvermessungsrat	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB hat am 02. 07. 01 stattgefunden. Hüllhorst, den 30. 04. 02 Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) und (4) BauGB am 14. 11. 01 als Entwurf beschlossen worden. Hüllhorst, den 30. 04. 02 Bürgermeister	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21. 12. 01 bis 21. 01. 02 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 13. 12. 01 ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den 30. 04. 02 Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 28. 03. 02 als Satzung beschlossen worden. Hüllhorst, den 30. 04. 02 Bürgermeister Schriftführer	Dieser Plan ist am 22. 07. 02 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214-216 BauGB) hingewiesen worden. Gleichzeitig ist auf die Umstände des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Hüllhorst, den 22. 07. 2002 Bürgermeister