GEMEINDE HÜLLHORST

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36

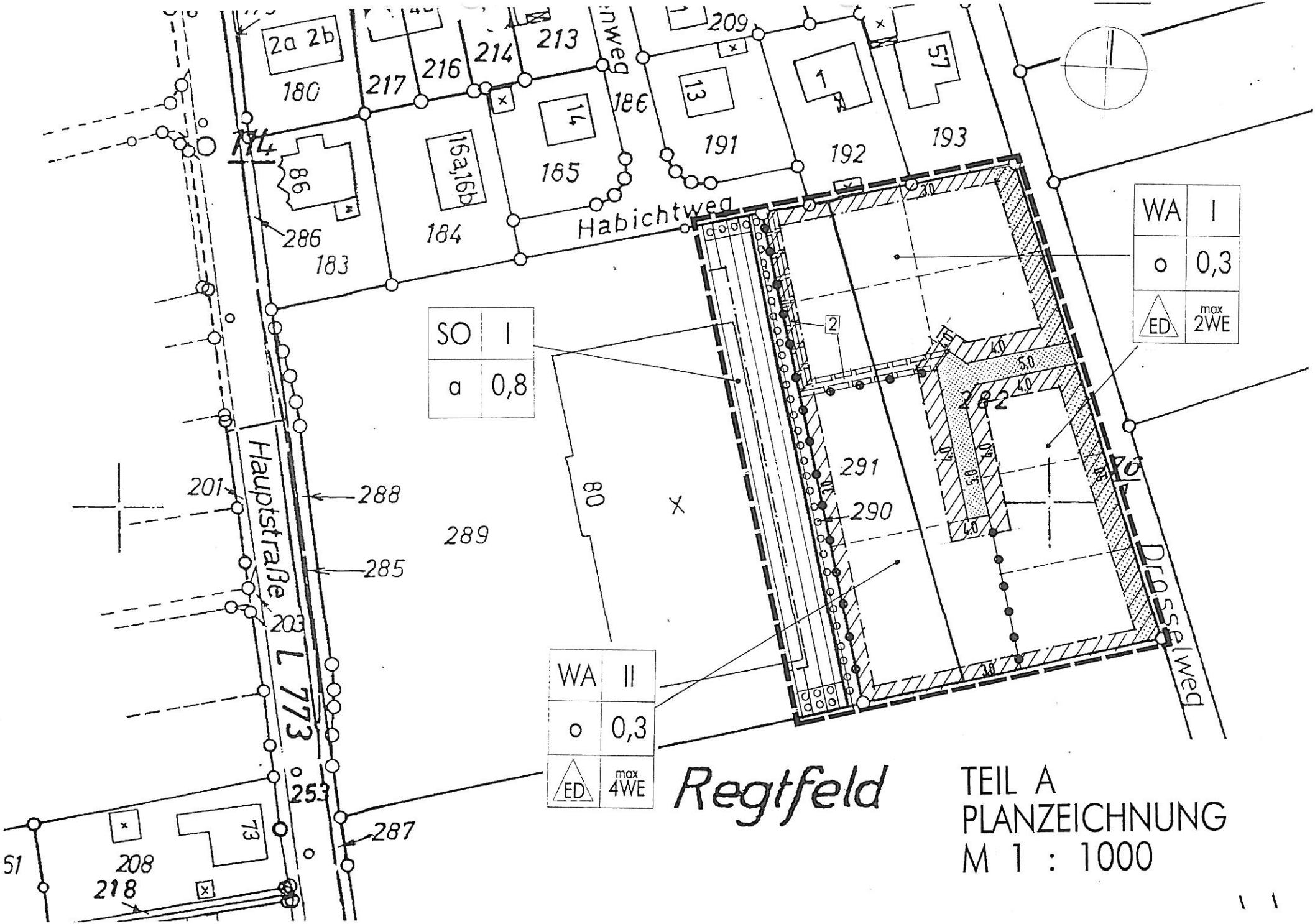
"MULTIMARKT HÜLLHORST"

Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die geänderten textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angabe der Rechtsgrundlagen.

Bearbeitung:
Erhard Soyk
Dipl.Ing. Architekt
Palaisstraße 30
32756 Detmold



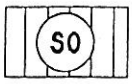
Übersichtsplan M 1:5000


2a 2b
180
217
216
214
213
209
57
193
192
191
186
13
1
14
165
16a,16b
184
183
86
286
Habichtweg
SO | I
a | 0,8
WA | I
o | 0,3
ED | max 2WE
2
291
290
289
288
285
201
80
Hauptstraße L 773
WA | II
o | 0,3
ED | max 4WE
Regtfeld
Drosselweg
253
287
208
218
73
51
TEIL A
PLANZEICHNUNG
M 1 : 1000

TEIL B

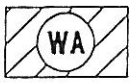
PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

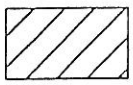


Sondergebiet - Fachmarktzentrum - gemäss § 11 (3) BauNVO

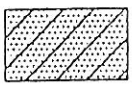
Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes für das Sondergebiet -Fachmarktzentrum- bleiben unverändert gültig.



Allgemeines Wohngebiet (gemäss § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäss § 4 (3) Nrn. 1 - 5 BauNVO sind gemäss § 1 BauNVO nicht zulässig.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(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
2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Sockelhöhe

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

Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe sind maxilmal 9,50 m zulässig

Bezugspunkt für die Höhe bauliche Anlagen gemäss § 18 (1) BauNVO

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

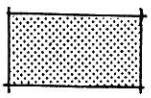
2. Bauweise, Baugrenzen

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

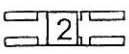
———·—— Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen bezüglich der Überschreitung bzw. Vortreten bleiben unverändert gültig.

3. Verkehrsflächen

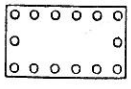


Öffentliche Verkehrsfläche



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



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

5. Sonstige Planzeichen

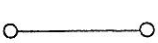


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung (gemäss § 9 (7) Nr. 7 BauGB)

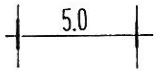


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gemäss § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Bestehende Flurstücksgrenze



Massangabe in m

6. Übrige Festsetzungen

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

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

Allgemeines Wohngebiet

§ 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

7. Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können 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 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.

TEIL C

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 DER GEMEINDE HÜLLHORST

1. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl.I S. 1359)

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NW S. 96)

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau O NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW s. 256) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NW S. 259)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04. 1993 (BGBl.1 S. 466)

2. Erfordernis der vereinfachten Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungspan beinhaltet zwei Gebietsfestsetzungen, ein SO-Gebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Durch den Bau des SB-Verbrauchermarktes im SO-Gebiet hat sich die Inanspruchnahme der festgesetzten Baufläche gegenüber der Plandarstellung verringert. Dadurch besteht die Möglichkeit, das im Osten angrenzende Wohngebiet geringfügig nach Westen auszudehnen.

Zur Nutzung des Wohngebietes liegt der Gemeinde Hüllhorst eine Anfrage zur Errichtung von 2 Gebäuden mit je 4 Wohneinheiten vor. Da eine derartige Nutzung dem Gebietscharakter nicht widerspricht, sie hingegen nach den jetzigen Festsetzungen (max. 2 WE) nicht zulässig wäre, ist eine entsprechende Anpassung erforderlich.

Die Nutzung mit 2 Gebäuden mit je 4 Wohneinheiten sowie mit Einfamilienhäusern auf den restlichen Grundstücksflächen erfordert eine neue Aufteilung der vorgeschlagenen Grundstücksflächen sowie in der Folge eine Neuplazierung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

3. Bestandsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestrasse "Drosselweg" und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 282, 290 und 291 sowie einen Teil des Flurstückes 289 der Flur 1, Gemarkung Hüllhorst.

Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Änderung ist in der Planzeichnung M 1 : 1000 verbindlich dargestellt. Mit Inkrafttreten der 1 . Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden die ersetzten Festsetzungen aufgehoben.