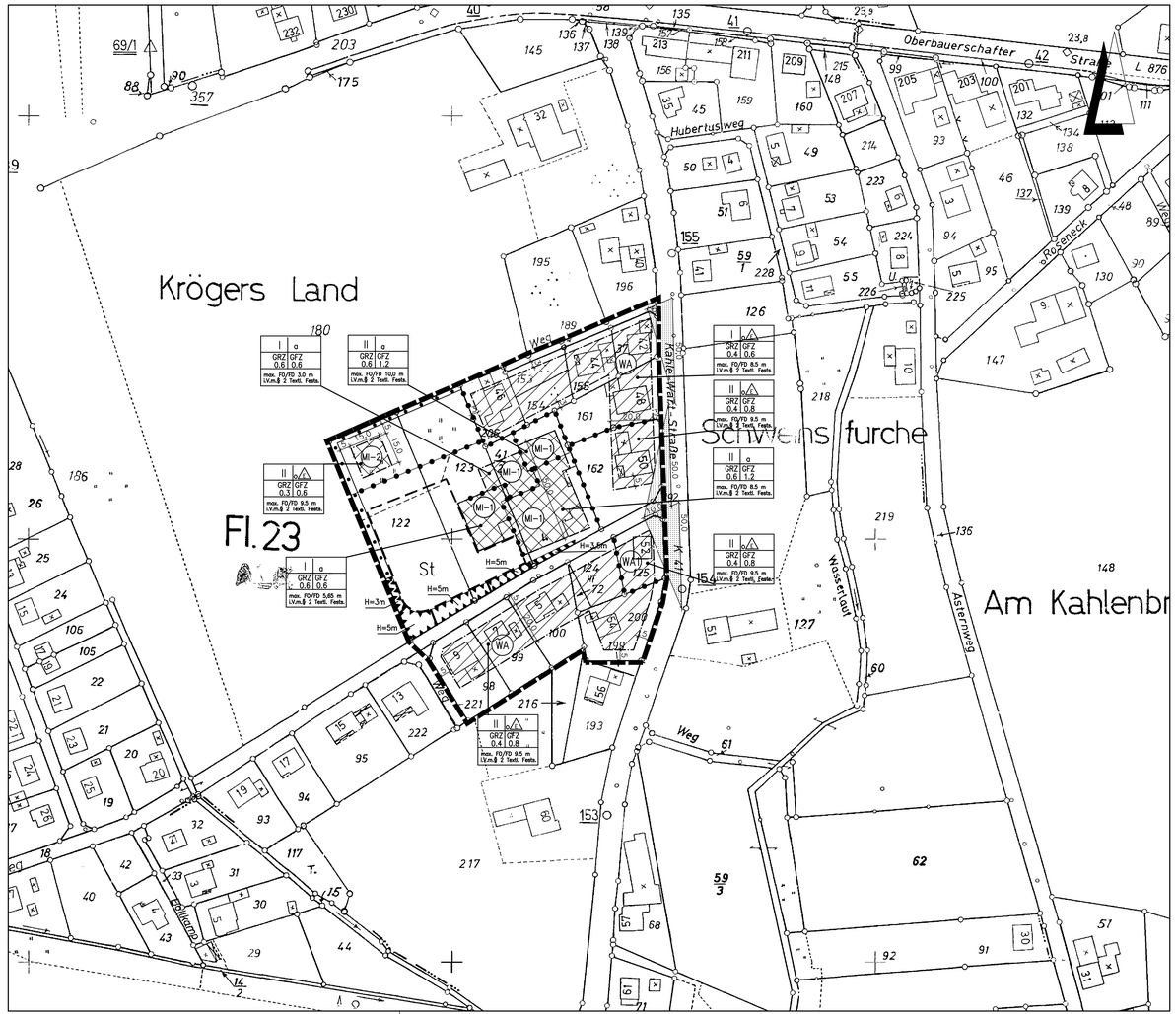
GEMEINDE HÜLLHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 41
"Wiehen–Therme"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (WA) Überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- (WA) Überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich
- (MI–2) Überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- a offene Bauweise, mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Seitenlänge über 19,0 m zulässig sind. Die Grenzabstandsregelung der BauONRW ist zu beachten
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietstyps (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS–K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen
Innerhalb des Geltungsbereichs gelten folgende Nutzungsregelungen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

– Mischgebiet 1:
Von den Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO sind die Nutzungen Nr. 4 (Sonstige Gewerbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) unzulässig. Von den Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist die Nutzung Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Alle ausgeschlossenen Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

– Mischgebiet 2:
Von den Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO sind die Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Sonstige Gewerbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) unzulässig. Alle ausgeschlossenen Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

– Allgemeine Wohngebiete:

WA–Gebiet
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA–1–Gebiet
Innerhalb des WA–1–Gebietes werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.2 – 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

§ 2 Grundflächenzahl
Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO darf die für das MI–2–Gebiet zulässige Grundfläche (GRZ 0,3) nicht durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

§ 3 Höhe der Gebäude (gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im Mittel – gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum vorhandenen gewachsenen Gelände – 0,30 m nicht überschreiten.
Die zulässige Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut (bei Flachdächern FD) bzw. bis zur Firstoberkante (FH bei geneigten Dächern) die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

§ 4 Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr.25 a und b BauGB)
Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung sowie die innerhalb der Stellplatzfläche vorhandenen Bepflanzung ist zu erhalten und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen mit standortheimischen Pflanzen (s. Pflanzenliste in der Begründung) vorzunehmen. Die Bepflanzung am Rande des Mischgebietes muss flächig vorhanden bzw. ausgeführt sein (lückenlose Eingrünung).

§ 5 Immissionsschutz – Lärmschutzwand (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)
a) Lärmschutzwand
Die (vorhandene) Lärmschutzwand ist zur Sicherstellung des Immissionsschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Lage– und Höhenangaben) auf Dauer zu sichern. Durch fachgerechte Unterhaltung und bauliche Wartung ist die Lärmschutzwirkung zu sichern.

b) Öffnungen von Schlafräumen:
Flurstück 125:
Nach Norden und Westen ausgerichtete Öffnungen von Schlafräumen sind nicht zulässig.
Flurstück 124:
Nach Norden ausgerichtete Öffnungen von Schlafräumen sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: Übereein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Im Auftrage:
Minden, den

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Hüllhorst, den
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Gemeinde am 09.03.2005 beschlossen worden.

Hüllhorst, den
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Öffentlichkeit ist am 05.07.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hüllhorst, den
Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde am 14.12.2005 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Hüllhorst, den
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 09.01.2006 bis 09.02.2006 öffentlich ausgelegen.

Hüllhorst, den
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

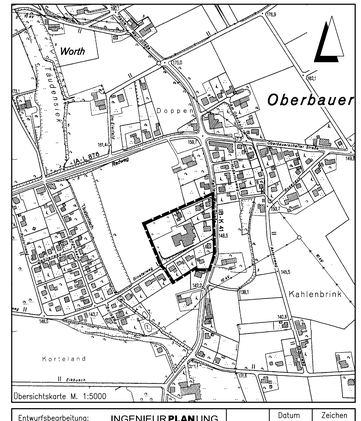
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Gemeinde am 08.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Hüllhorst, den
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wiehen–Therme" ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Hüllhorst, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon: 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2005–06	Ev
	gezeichnet	2005–06	We
gez. Eversmann	geprüft	2006–03–08	Ni
Wallenhorst, 2006–03–08	freigegeben	2006–03–08	Ev

Plan–Nummer: H:\HÜLLH01\205092\ABGABE\bp_bplanAB.dwg(Layout1) – (01–1–0)

GEMEINDE HÜLLHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 41
"Wiehen–Therme"

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1
		Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2009–11–11 — Letztes Speicherdatum: 2006–03–13