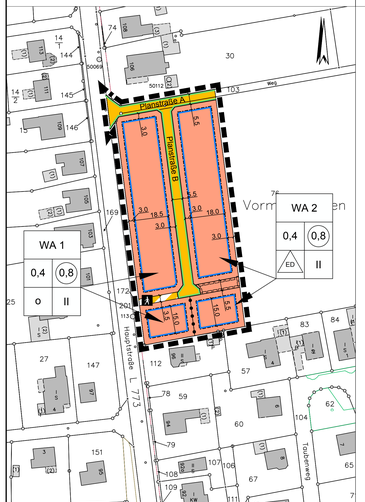
Planzeichnung (M 1:1000)



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete siehe textliche Festsetzung 1.1	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bauweisen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzung 1.5	
10.0	Maßlinie	

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

0 — 50 m — 100 m

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO-NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW 1994 S. 666) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hüllhorst diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hüllhorst, den .....

. . . . . .
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat in seiner Sitzung am **18.10.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hüllhorst, den .....

. . . . . .
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster - Informationssystem ALKIS ®

Gemarkung: Ahlsen Flur: 5

Datenquelle: Geobasisdaten © Kreis Minden-Lübbecke, 17-BSN-01062

Herausgeber: Kreis Minden-Lübbecke - Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
Portastraße 13
32423 Minden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Minden, den . . . . . .

. . . . . .
Kreis Minden-Lübbecke - Der Landrat -
Kataster- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat in seiner Sitzung am **18.10.2017** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **15.12.2017** bis **15.01.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hüllhorst, den .....

. . . . . .
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat in seiner Sitzung am .....**2018** dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am .....**2018** ortsüblich bekanntgemacht.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **07.08.2018** bis **07.09.2018** gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hüllhorst, den .....

. . . . . .
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **10.10.2018** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hüllhorst, den .....

. . . . . .
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im ..... verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hüllhorst, den .....

. . . . . .
Bürgermeister

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In- Kraft- Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hüllhorst, den . . . . . .

. . . . . .
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Zeisenstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/60 69 57- 0 • Fax.: 05151/60 98 57- 4

Hameln, den .....

. . . . . .
Planverfasser

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete siehe textliche Festsetzung 1.1	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bauweisen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzung 1.5	
10.0	Maßlinie	

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NW. Nr. 14 vom 27.05.2014, S. 294)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die folgenden, gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zu errichten. Für nicht überdachte Stellplätze gilt der Mindestabstand nicht.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sind bis zu sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind bis zu zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt im Sinne dieser Festsetzung als eigenes Gebäude.

1.4 Maßnahmen zur Regenrückhaltung

(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dem Vorfluter über eine zentrale Regenwasserrückhaltung außerhalb des Plangebietes zuzuleiten.

Für die versiegelten Flächen ist die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß zu beschränken. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu führen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für eine potenzielle Erweiterung des Baugebietes ist eine 5,5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung mit Hochbauten und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das Herkunftsgebiet der Gehölze soll aus hiesigen Beständen, d.h. aus dem Gebiet „Nordostdeutsches Tiefland West" sein:

Laubbäume : Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mind. 10 -12 cm, 2 - 3 x verpflanzt

	Standortheimische Pflanzenarten	
Ltd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	Acer campestre	Feldahorn
2	Alnus glutinosa	Roterle
3	Betula berdula	Sandbirke
4	Carpinus betulus	Hainbuche
5	Cornus sanguinea	Hartriegel
6	Corylus avellana	Hasel
7	Crataegus monogyna	Weißdorn
8	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
9	Fagus sylvatica	Rotbuche
10	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
11	Malus sylvestris	Wildapfel
12	Prunus avium	Vogelkirsche
13	Prunus padus	Traubenkirsche
14	Prunus spinosa	Schlehe
15	Populus tremula	Zitterpappel
16	Pyrus pyraster	Wildbirne
17	Quercus robur	Stieleiche
18	Quercus petraea	Traubeneiche
19	Rosa canina	Hundsrose
20	Salix alba	Silberweide
21	Salix aurita	Ohrweide
22	Salix cinerea	Grauweide
23	Salix pentandra	Lorbeerweide
24	Salix viminalis	Hanfweide
25	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
26	Sorbus aucuparia	Eberesche
27	Tilia cordata	Winter-Linde
28	Ulmus minor	Feldulme
29	Ulmus laevis	Flatterulme
30	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
31	Ilex aquifolium	Stechpalme
32	Salix caprea	Salweide
33		hochstämmige Obstbäume

Im Zusammenhang mit Baum- und Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß §§ 41 bis 43 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) zu beachten.

1.6.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.6.1 festgesetzte Maßnahme ist durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

1.7 Außerkrafttreten von Bereichen einer rechtskräftigen Innenbereichssatzung

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 „Vorm niederen Felde" tritt die rechtsverbindliche Innenbereichssatzung „Hüllhorst" in dem neu überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Rechtskraft.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Vorm niederen Felde", Gemeinde Hüllhorst, Ortsteil Hüllhorst.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird im WA 1 12,0 m für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdächern bzw. 7,00 m für Hauptgebäude mit Flachdächern festgesetzt. Im WA2 wird als maximal zulässige Gebäudehöhe 10,00 m für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdächern bzw. 7,00 m für Hauptgebäude mit Flachdächern festgesetzt. Bezugspunkte für die Höhenermittlung sind die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) und der höchstgelegene Punkt des Gebäudekörpers (Oberkante des Firstziegels bzw. Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.).

2.2.2 Traufhöhe

Hinsichtlich der Traufhöhe der Hauptgebäude wird eine Mindesthöhe von 3,00 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.3 Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (gemessen von der OK EGFF bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt der rechtwinklig zur Straße verlängerten Gebäudeseite mit der angrenzenden Straßenoberkante) beträgt 0,30 m.

2.2.4 Drempelhöhe

Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1,20 m. Als Drempelhöhe bezeichnet man die an der Traufseite eines Hauses über die Rohdecke des Dachgeschosses hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.

2.2.5 Zahl der Vollgeschosse von Nebengebäuden

Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

2.3 Dachformen und -neigungen

Auf den Haupt- und Nebengebäuden sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

Für die Hauptkörper und Nebengebäude sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von 20° bis 48° sowie Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind generell zulässig, müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante des Giebelmauerwerks aufweisen.

2.5 Einfriedungen

Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

2.6 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Die Zahl der Stellplätze je Grundstück wird auf mindestens zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

2.7 Gestalterische Festsetzungen

2.7.1 Gestaltung privater nichtüberbaubarer Grundstücksflächen

Private nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von so genannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolies ist als versiegelte Fläche zu bewerten und vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

2.8 Ausnahme und Befreiungen

2.8.1 Ausnahmen

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteils sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist.

2.8.2 Befreiungen

Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

2.9 Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

2.10 Zuwiderhandlungen

(§ 81 i.V.m. 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

III. Hinweise

3.1. Altlasten

Im Plangebiet ist kein kartierter Altstandort bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

3.3. Müllentsorgung

Ein Befahren der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der geringen Straßenbreite und des Fehlens einer Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Mülltonnen am Tag der Leerung von den Anwohnern und Anwohnern selbst an die nächstgelegene, von Müllfahrzeugen erreichbare Verkehrsfläche - i.d.F. an die „Hauptstraße" - zu verbringen.

3.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch vorhandene Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen und sind hinzunehmen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung).

Gemeinde Hüllhorst

Hüllhorst
Leben in guter Atmosphäre

BEBAUUNGSPLAN Nr. 48

"Vorm niederen Felde"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich -
- mit Örtlichen Bauvorschriften -

OT Hüllhorst



Auszug aus TK25 © Land NRW (2017) / © GeoBasis-DE/BKG 2017

URSCHRIFT