Gemeinde Hüllhorst

Bebauungsplan Nr. 52
„Feuerwehrstandort Hüllhorst“

Gemarkung:	Hüllhorst
Größe des Plangebietes:	2,3 ha
Flur:	2
Flurstücke:	91, 296, 297, 351 tlw. (Lohagenweg)

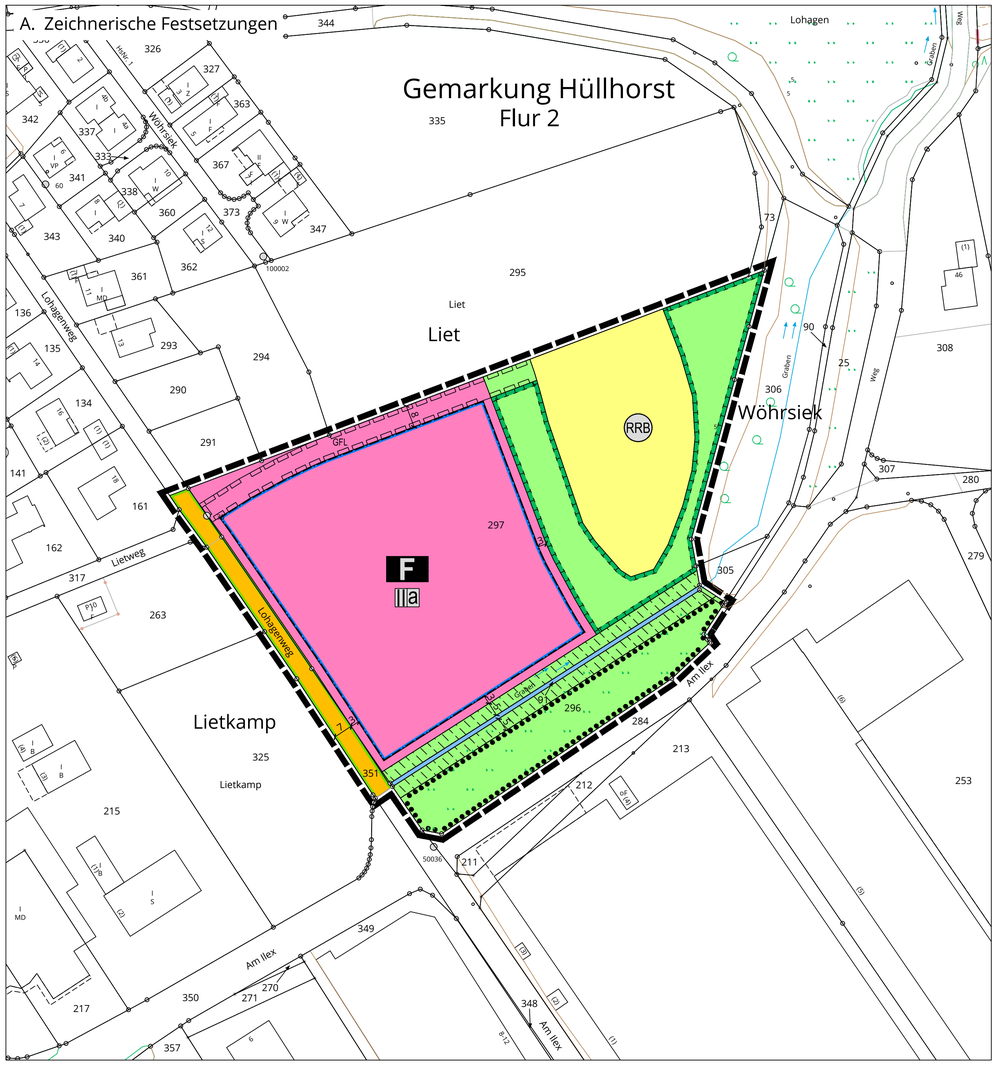
Gebietsabgrenzung:

Im Norden:	Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 73, 291,294 und 295 sowie die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 291 über das Flurstück 351;
Im Osten:	durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 90, 305 und 306 (tlw.);
Im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstückes 284 (tlw.) (Am Ilex);
Im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstückes 351 (tlw.) (Lohagenweg).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

A. Zeichnerische Festsetzungen



Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht, Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2023

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Machbarkeitsstudie RRB, Planungsbüro Hahm, Osnabrück, März 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, August 2021
- Schallimmissionsprognose, RP Schalltechnik, Osnabrück, August 2022

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hüllhorst, Löhner Straße 1, 32609 Hüllhorst einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig.

C.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Baukörper mit Längen/ Breiten von mehr als 50 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

F Zweckbestimmung: Feuerwehr

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

C.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken (Erdbecken)

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Zaunanlagen, Bepflanzungen und sonstige Bauten sollten nur nach Genehmigung des Kreises Minden-Lübbecke vorgenommen werden.
Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen jederzeit gegeben ist.

C.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Offener Entwässerungsgraben

C.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Entwicklung einer artenreichen Mähwiese aus autochthonen Arten

Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ einzusäen und extensiv zu pflegen. Die 1. Mahd ist nach dem 15.06., die 2. Mahd ab September zulässig. Eine Düngung der Fläche sowie der Einsatz von chem.-synthetischer Stickstoffdüngung und Gülle sind ebenso unzulässig wie ein Pflegeumbruch und eine Nachsaat.

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Hüllhorst und der Ver- und Entsorgungsträger zur Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen und des Regenrückhaltebeckens.

C.11 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen von Hauptbaukörpern (Voraussetzung der Besonnung/Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) sind Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

C.12 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Stellplatzbegrünung

Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen.

Pro Baum ist ein Wurzelraum von 25 m² zur Verfügung zu stellen.

Dachbegrünung/Fassadenbegrünung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 15°) zu mindestens 50 % mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

18 vorhandene Bebauung
Flur 2 Flurbezeichnung
140 Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
3 Maßzahl (in m)

Kulturgeschichtliche Bodenfunde / Archäologische Begleitung des Mutterbodenabtrags

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage auf einer Terrasse zum Wöhrsiek-Bach sowie den nahen archäologischen Fundstellen DKZ 3718,0007 und 3718,0116 mit Einzelfunden besteht die Vermutung eines vorgeschichtlichen Siedlungsplatzes. Jeglicher Mutterbodenabtrag ist daher durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Das Ausmaß und die Erhaltung des womöglich vorhandenen Bodendenkmals sind zu dokumentieren und potenzielle Funde fachgerecht auszugraben. Im Vorfeld anstehender Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten wird eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen empfohlen.

Altlasten

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Kampfmittel

Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehrleistelle sind zu benachrichtigen.

Artenschutz

Bauzeitbeschränkung - häufige und weit verbreitete Vogelarten

Um das Toten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fall- / Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind Rodungsarbeiten in dem Zeitraum Marz bis September dringend erforderlich, ist vorab durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass Gehölze und sonstige Vegetation frei von Vogelbruten sind.

Minderung des Risikos von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Reduzierung von Lichtemissionen sowie zur Minderung Risikos von Vogelschlag sollten Glasfassaden so gestaltet werden, dass einerseits Reflexionen nicht zu einer Spiegelung der naturnahen Umgebung fuhren und andererseits keine Durchsicht naturnaher Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird.

Ausgestaltung der Beleuchtung von Außenbereichen

Außenbereiche sollten mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenen Gehäusen beleuchtet werden. Dabei sollten nur Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse - d. h. kein „kaltweises“ Licht und kein Licht unter 450 nm - verwendet werden. Entsprechend sind Natrium-Niederdrucklampen gegenüber Natrium-Hochdrucklampen zu bevorzugen.

Ökologisches Bodenmanagement

Aufgrund der zu erwartenden umfangreichen Bodenbewegungen sollten die Bauarbeiten von einem ökologischen Bodenmanagement vorbereitet und begleitet werden.

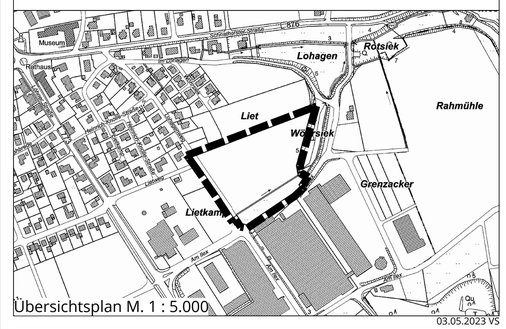
Sollte externes Bodenmaterial im Plangebiet eingebaut werden, so sind ausschließlich unbelastete Böden zu verwenden.

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 21.01.2022 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Kreis Minden-Lübbecke Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrag	Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den ..... Bürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Hüllhorst, den ..... Bürgermeister	Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den ..... Bürgermeister	Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde Hüllhorst am ..... als Satzung beschlossen worden. Hüllhorst, den ..... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Hüllhorst, den ..... Bürgermeister

GEMEINDE HÜLLHORST

Bebauungsplan Nr. 52
„Feuerwehrstandort Hüllhorst“

Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

03.05.2023 VS

0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000
Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de