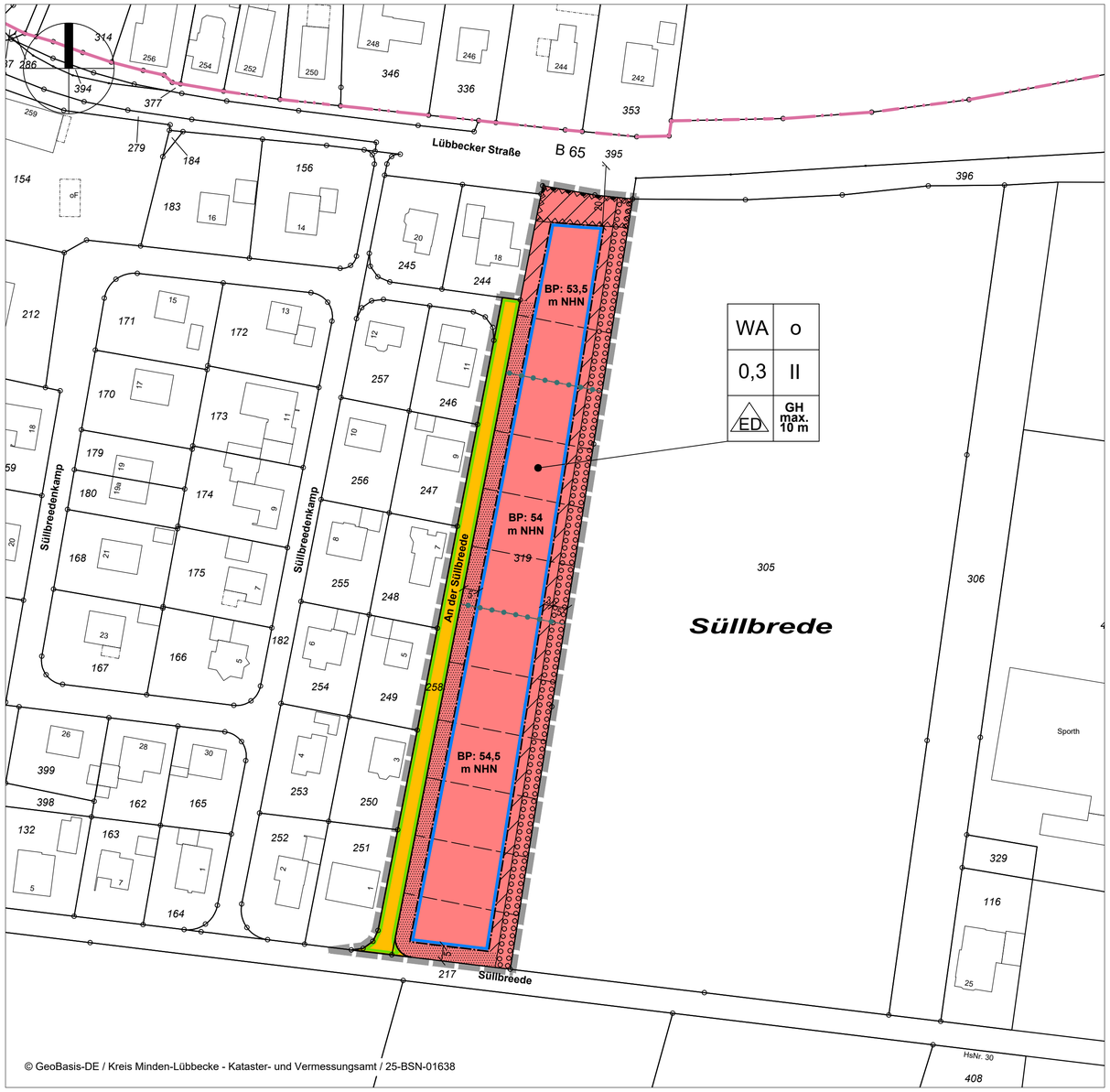
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hille hat am __.__.____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Veröffentlichung / Behördenbeteiligung** Der PLU der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ unter Fristsetzung bis zum __.__.____. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Satzungsbeschluss** Der Rat der Gemeinde Hille hat diesen Bebauungsplan am __.__.____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister _____ Schriftführer	**Ausfertigung** Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom __.__.____ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister
Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 102 "Östlich An der Süllbreede" in Kraft getreten. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften** Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Plangrundlage** Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 18.07.2025) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den __.__.____ _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	**Planverfasser** Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch: 0.9 stadtplanung olaf schramme Dipl.-Ing. Stadtplanung AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de Minden, den __.__.____ _____ (Schramme)

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
- **Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)** (gem. § 12 (6), 14 (1) Satz 3 u. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
- ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- GH max. 10 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- BP: 53,5 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)
- **Baugrenze (Baufenster)** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkte** (gem. § 18 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

4. Grünordnerische Festsetzungen

- **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenze,** ohne Festsetzungscharakter
- 3,0 — **Bemaßung in Meter**
- 123 — **Flurstücksnummer**
- **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 (1) FStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 u. 23 (5) BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitthecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(2) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(3) Die Anpflanzungen zu (1) und (2) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 (1) FStrG)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist die zuständige Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) zu beteiligen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glänzenden Eindeckungen unzulässig. Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur und Glas zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/2 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen und Gartengestaltung

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet

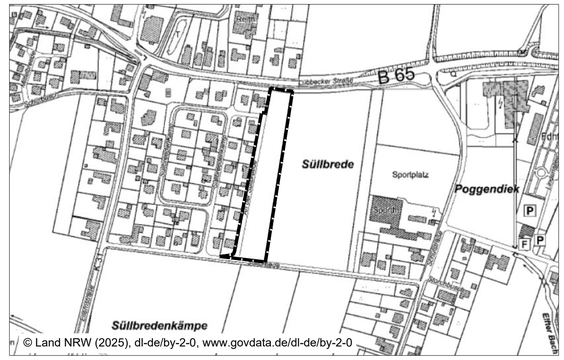
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Köhlte in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Köhlte vom 24.02.1986 (ABl.: Reg. Dt. 1986, S. 31-35) zu beachten.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 102 "Östlich An der Süllbreede"

OT Unterlübbe

Vorentwurf

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

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

0.9 stadtplanung