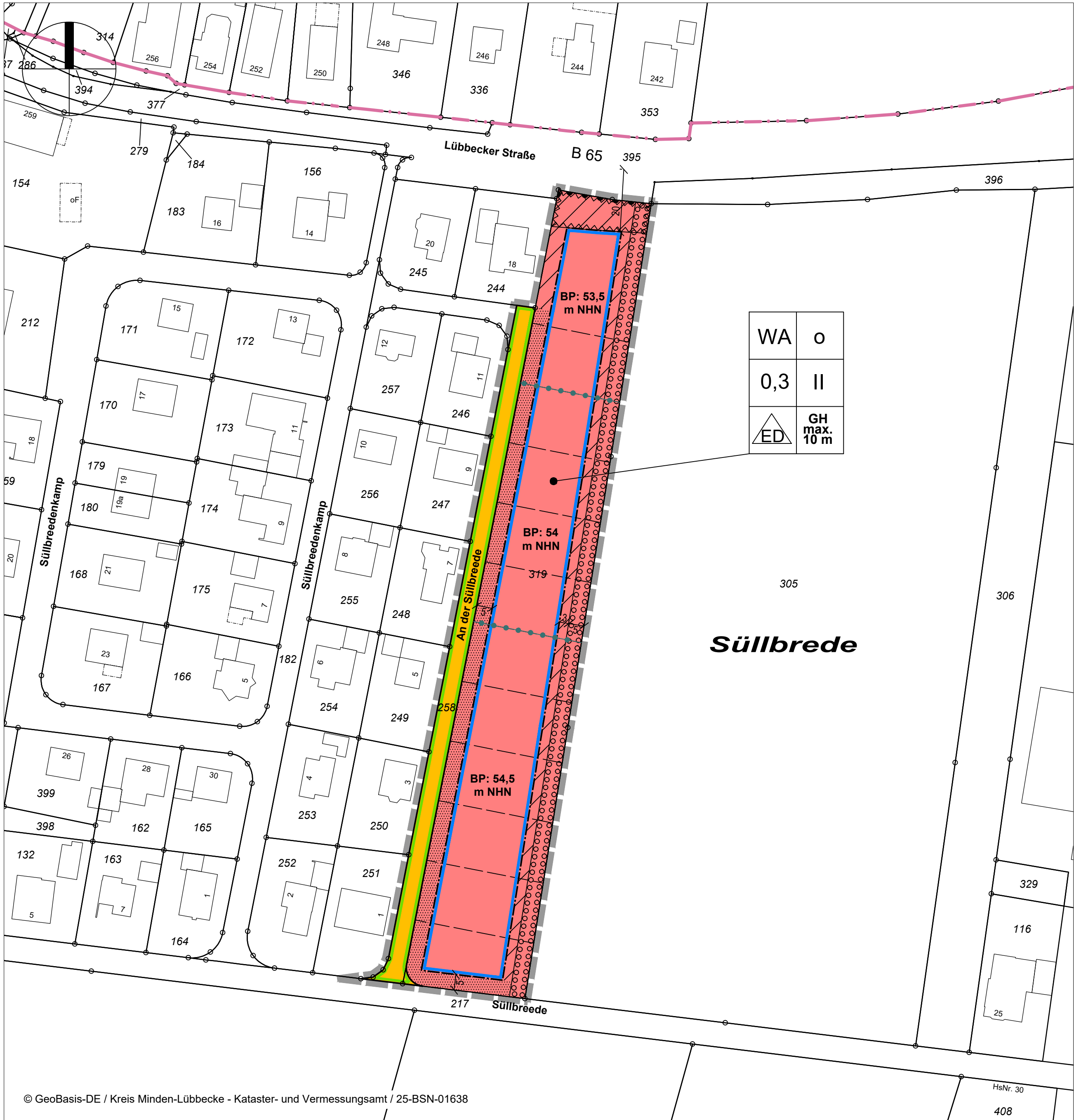


TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



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)
- offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
- 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 NHH** Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHH (gem. § 18 BauNVO)
- Baugrenze (Bauflächen) (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
- Bemaßung in Meter
- 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 Schmithecke 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.

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

Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und für Belichtungszwecke. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Von dieser Verpflichtung sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

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

§ 3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur und Glas zulässig. Nicht zulässig sind Holzblokhäuser 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 aus standortheimischen Gehölzen, 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 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 nitzpolzeitliche Gefahrenabwehr, Tel. 02931/82-2281) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet

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

Bergbau / Geothermie

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Oberlütbe“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Oberlütbe“ ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH.

Das Plangebiet liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Geothermie Minden“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaber der Erlaubnis ist die Energieservice Westfalen Weser GmbH. Die erteilte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche

Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

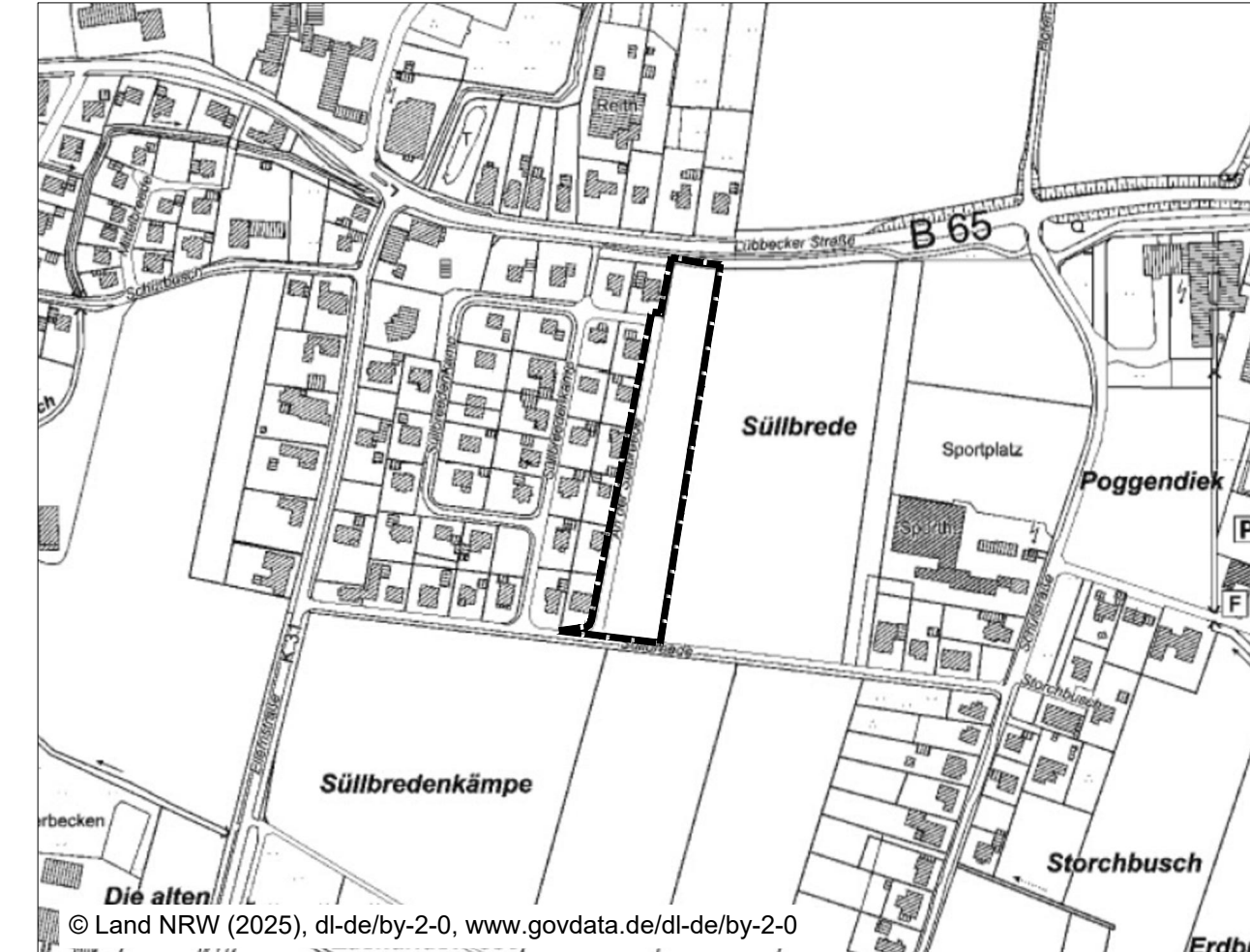
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten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

Glasfronten

Große Glasfronten sollten zur Vermeidung von Vogelschlag mit entspiegelten mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern ausgestattet werden, insbesondere wenn eine Durchsicht durch das Gebäude gegeben ist (z.B. Eckfenster) oder wenn sich Gehölze etc. spiegeln und somit einen Lebensraum suggeriert wird. Durch die Verwendung von geprüften Mustern für Fenster und Fassaden der Kategorie A (hoch wirksam) kann das Vogelschlagrisiko an größeren Glasflächen minimiert werden ohne die Durchsicht zu trüben.



Übersichtsplan

M 1 : 5.000

Gemeinde
Hille



Bebauungsplan Nr. 102
"Östlich An der Süllbreite"

OT Unterlütbe

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

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