Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 91 "Alte Schule / Eickhorster Straße"

OT Hille

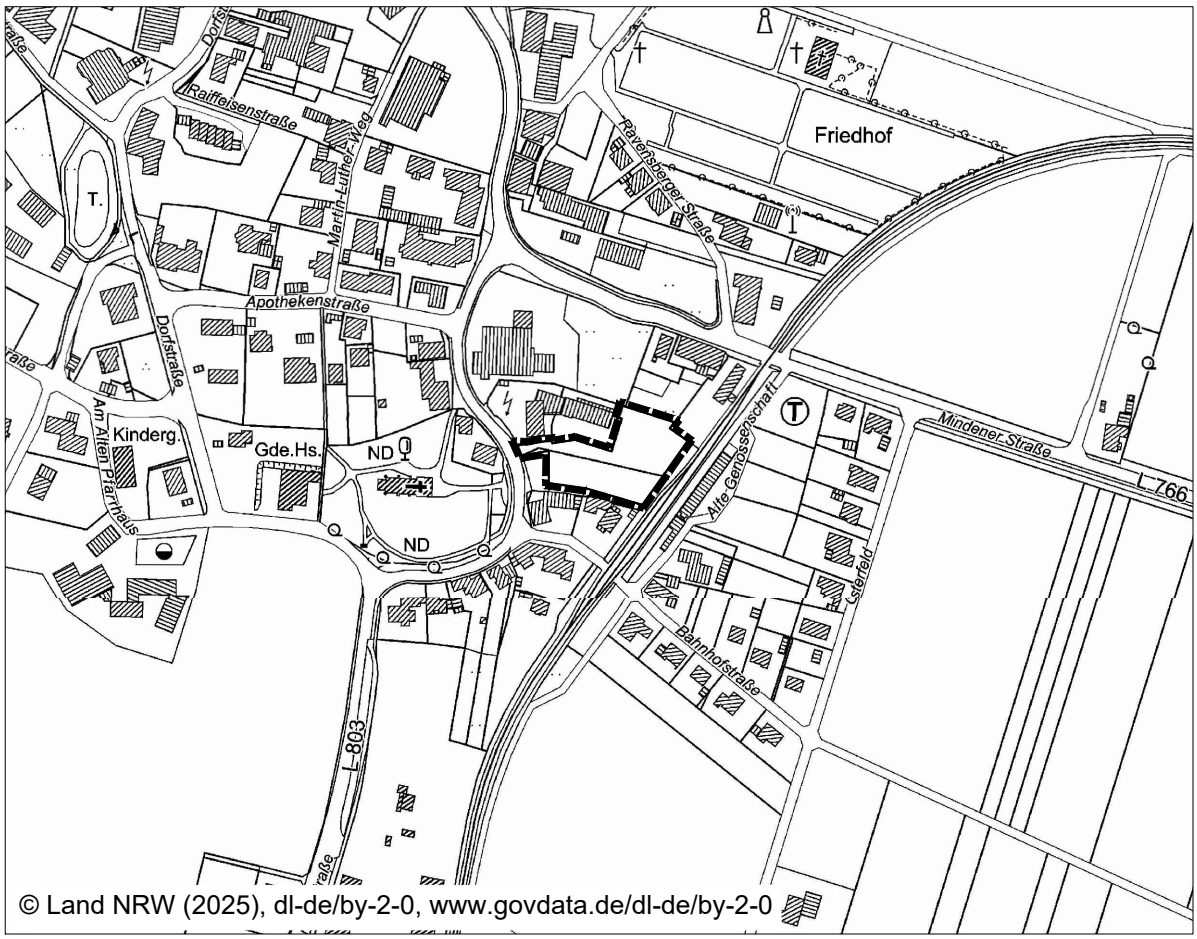
gem. § 13a BauGB

Entwurf

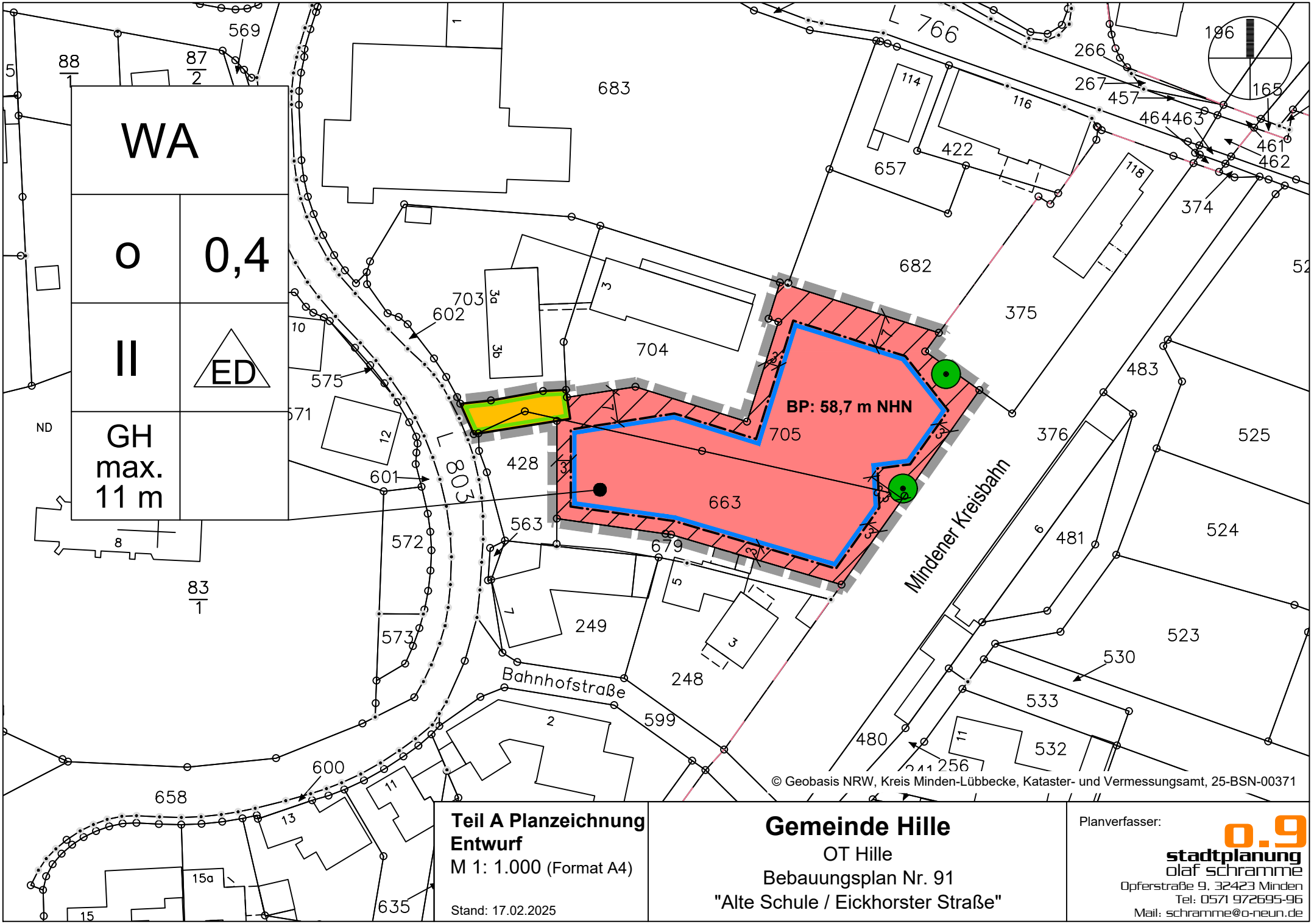
Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan **M 1: 5.000**



Teil A Planzeichnung
Entwurf
M 1: 1.000 (Format A4)

Stand: 17.02.2025

Gemeinde Hille

OT Hille
Bebauungsplan Nr. 91
"Alte Schule / Eickhorster Straße"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung
olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen im WA
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 11 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 58,7 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

4. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

3,0 — **Bemaßung in Meter**

123 — **Flurstücksnummer**

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Einzelbaum mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO 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 den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Versickerung von Niederschlagswasser
Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

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 glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Dacheindeckungen geneigter 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 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
Auf den privaten Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

§ 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).

Die Hinweise des LWL (s. Kap. 9.1.9 der Begründung) sind zwingend zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde Hille als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern vom 28.04.2020 (ABl. Reg. Dt. 2020, S. 165 -171) zu beachten.

Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten

Die im Plangebiet vorhandenen bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe) vor Eingriffen in den Boden, überfahren des Wurzelraumes und das Lagern von Baustoffen (Bodenverdichtung) zu sichern. Hierfür ist im Kronentraufbereich eine robuste Einfriedung (z.B. Bauzaun) herzustellen und bis zur Bauabnahme zu erhalten.

Eisenbahntechnische Hinweise

(1) Grundstücke, die an das Bahngelände angrenzen, sind zur Bahnseite hin durch eine lückenlose Einfriedigung ohne Öffnungen abzugrenzen. Die Einzäunungen sind von der Antragstellenden auf ihrem Grundstück herzustellen und dauerhaft zu ihren Lasten zu erhalten (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW).

(2) Bereits während der Bauzeit ist ein durchgehender und geschlossener Bauzaun entlang der Grundstücksgrenze zu den Gleisanlagen vorzuhalten. Der Bauzaun muss auf dem Grundstück der Antragstellenden stehen. Die Antragstellenden haben jederzeit für die Standsicherheit des Bauzaunes Sorge zu tragen (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW).

(3) Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hille zu behandeln und darf zu keiner Zeit in den Bahnseitengraben eingeleitet werden. Diese Auflage umfasst auch Oberflächenwasser, das z. B. bei Starkregen anfällt. Die Antragstellenden haben entsprechend Vorsorgemaßnahmen zu treffen (§ 27 und 29 NachbG NRW, § 64 EBO).

(4) Ggf. angelegte Bepflanzungen oder auf den Grundstücken vorhandene Gegenstände dürfen die Übersicht auf der Bahnstrecke nicht behindern. Die Antragstellenden haben dafür zu sorgen, dass zu keiner Zeit Gegenstände bzw. bewegliche oder feste Gebäudeteile von ihrem Grundstück in das Eisenbahnlichtraumprofil gem. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) - 2,50 m beidseitig von der Gleismitte gemessen und in einer Höhe bis 4,80 m - einragen (§ 9, Anl. 1 EBO).

(5) Während der Bauarbeiten dürfen keine Behinderungen des Eisenbahnbetriebes eintreten. Eintragungen von Erdreich oder Baumaterial in den Gleisbereich und in Randbereiche der Gleisanlagen sind zu vermeiden. Die Inanspruchnahme der Bahnanlagen bzw. Bahngrundstücke während der Bauarbeiten ist unzulässig (§ 64 EBO).