

TEIL A
PLANZEICHNUNG



© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 20-BSN-02169

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. 97 "Hartumer Biogas + Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I und Teil II" in Kraft getreten. Hille, den _____ Bürgermeister _____	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von einem Jahr 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: 09.10.2020) 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 972695-06 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de Minden, den _____ (Schramme)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
III max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
GH max. 15 m max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
BP: 57 m NHN Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)
Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegleitgrün
LW Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg

4. Grünordnerische Festsetzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsläden

ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
(2) Folgende als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

(3) Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig. Bei Tankstellen kann gem. § 31 (4) BauGB ausnahmsweise der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (Reisebedarf) zugelassen werden. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des LEP NRW vom 08.08.2019:
Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wasche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reittartikel und Sportprogräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB u. § 18 BauNVO)
(1) Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) über den festgelegten Bezugspunkten (BP) in m NHN nicht überschreiten.
(2) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwände (Attika) maßgebend.
(3) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine mind. 3-reihige, freiwachsende Hecke aus lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind versetzt in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Je 10 lfdm ist mind. 1 Baum als Hochstamm in der Pflanzqualität Hochstamm, Stk. 14-16 cm anzupflanzen.

§ 4 Immissionsschutz: Emissionskontingentierung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Festsetzungen hierzu folgen im weiteren Planverfahren.

HINWEISE

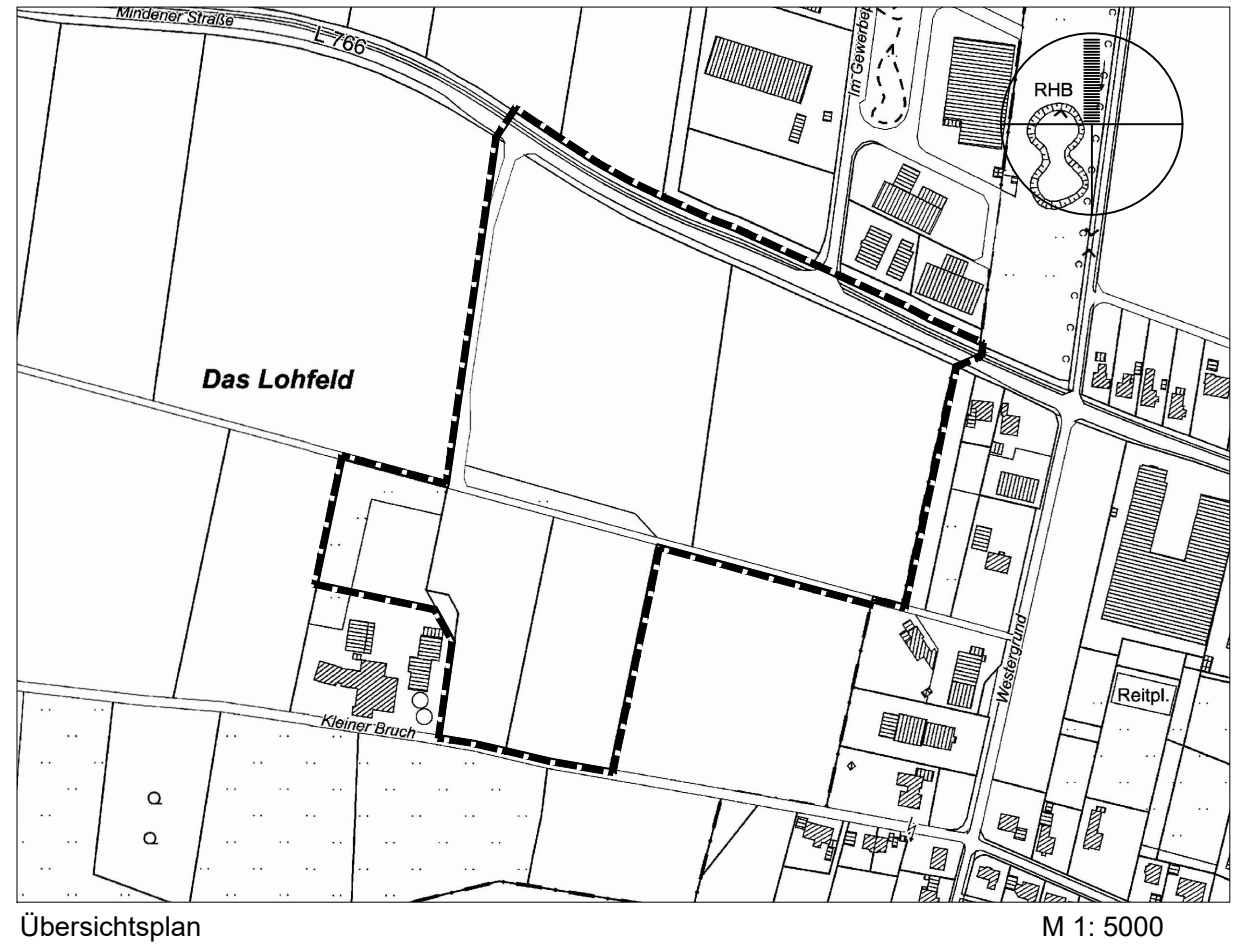
Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen 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 Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigelegt 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) DsSchG 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) DsSchG 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.

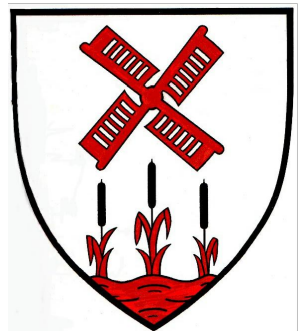
Außen- und Straßenbeleuchtung
Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst niedrig angebracht und nach unten ausgerichtet werden.

L 766
An die klassifizierte Straße (L 766) angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche
Gem. §§ 36 u. 41-43 NachBG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedigungen - 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.



Gemeinde Hille



Bebauungsplan Nr. 97
"Hartumer Biogas +
Gewerbegebiet Hartum-Südost
Teil I und Teil II"

Ortschaft Hartum

Vorentwurf

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

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

