

TEIL A
PLANZEICHNUNG



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 beigelegt. 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. 101 "Gewerbegebiet Köhlterholz 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: 18.07.2025) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanV. 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: <div>0.9 stadtplanung olaf schramme Dipl.-Ing. Stadtplanung AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@g-neun.de</div> 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)
a abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)
GH max. 12 m max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
BP: 58 m NHN Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)
Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a 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.Ausnahmsweise 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 Baumassee untergeordnet sindDie gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
 - Vergnügungststättenist 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 (Rieselfbedarf) zugelassen werden. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des LEP NRW vom 06.08.2019:
Liste der zentrenrelevanten Sortimente:
 - Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
 - Bücher,
 - Bekleidung, Wäsche,
 - Schuhe, Lederwaren,
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
 - Spielwaren,
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitarartikel und Sportgroßgeräte),
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
 - Uhren, Schmuckund
 - 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 Abweichende Bauweise** (gem. § 22 (4) BauNVO)
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Gebäudelänge von 50 m ist abweichend davon zulässig.
- § 4 Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher in einem 2-reihigen Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m, oder mind. 45 hochstämmige Obstbäume in einem einreihigen Pflanzabstand von 5-6 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher gem. folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume und Sträucher: Acer campestre Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Prunus spinosa Rosa canina Rosa multiflora Sambucus nigra	Feld-Ahorn Hartrieel Haselnuss Weißdorn Pflaumbäume Schlehe Hunds-Rose Vielblütige Rose Gewöhnlicher Schneeball	Apfelbäume: Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskoop Bohnapfel Jacob Lebel Birnbäume: Gute Graue Gellerts Butterbirne Köstliche aus Chameux	Kirschbäume: Hedelfinger-Riesenkirsche Große schwarze-Knorpelkirsche Zwetschgenbäume: Hauszwetschge Wangenheims- Frühzwetschge
---	--	---	--
- § 5 Immissionsschutz: Geräuschkontingentierung** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Festsetzungen hierzu folgen im weiteren Planverfahren.

HINWEISE

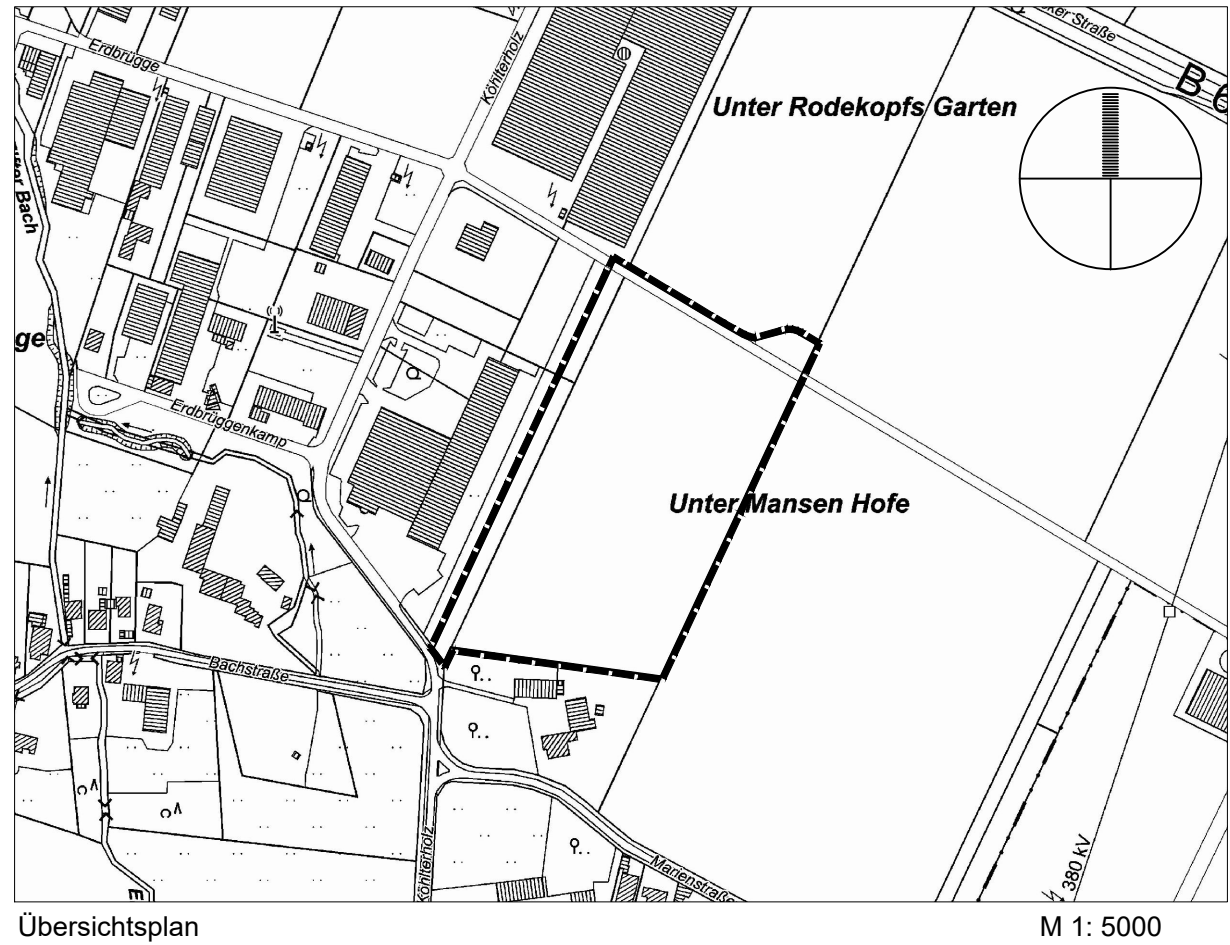
Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen 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 freigeht 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.

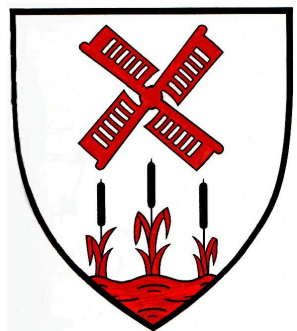
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes „Hille-Köhle“ in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Köhle vom 24.02.1986 (ABl.: Reg. Dt. 1986, S. 31-35) zu beachten.

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.

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche
Gem. § 536 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.



Gemeinde Hille



Bebauungsplan Nr. 101
"Gewerbegebiet Köhlterholz II"

Ortschaft 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), die Planzeichenerläuterung und textliche Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

