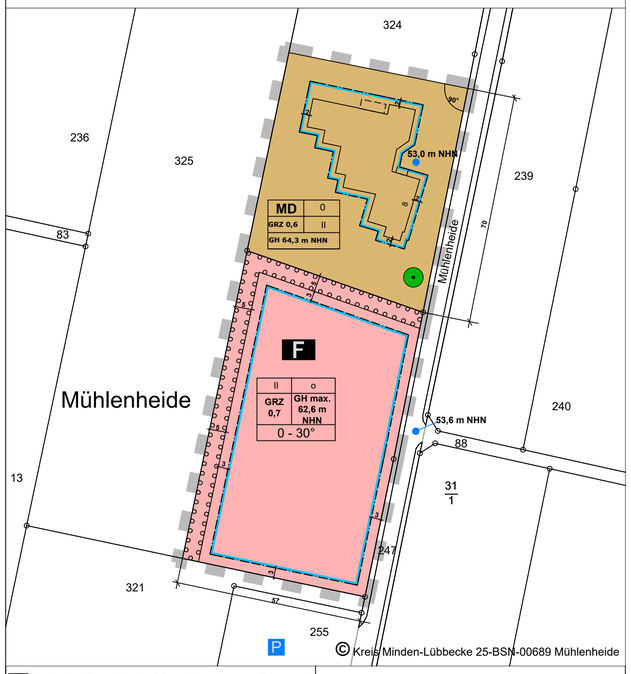
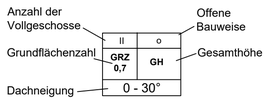
Teil A Planzeichnung

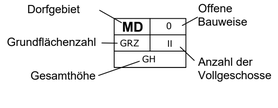
Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Südhemmern, Flur 2, Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Kreises Minden-Lübbecke 24.03.2025



F Fläche für Gemeinbedarf *Zweckbestimmung Feuerwehr*





Verfahrensvermerke

Planverfasser
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

ILB Planungsbüro Rinteln
Am Spielplatz 2
31737 Rinteln
Tel.: 05262-99033
E-Mail: ilb.rinteln@t-online.de

Rinteln, den .....

(.....)
Unterschrift

Planunterlage
Kartengrundlage: Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster- informationssystem (ALKIS) des Kreises vom 24.03.2025: Kreis Minden Lübbecke, Katasteramt. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 24.03.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Minden, den .....

(.....)
Unterschrift

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hille vom 29.04.2025 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2025 bekanntgemacht.

Hille, den .....

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 31.10.2025 bis zum 03.12.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffent- liche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anre- gungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB am 31.10.2025. Ihnen wurde dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 31.10.2025 bis zum 03.12.2025 gegeben.

Hille, den .....

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Hille am ..... als Satzung beschlossen worden.

Hille, den .....

.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hille vom ..... ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hille -Planung und Entwicklung- bereitgehalten.

Hille, den .....

.....
Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass der Plan dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hille vom ..... übereinstimmt.

Hille, den .....

.....
Der Bürgermeister

Zeichnerische und textliche Festsetzung (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

F **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Zweckbestimmung Feuerwehr
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ein Feuerwehrgerätehaus samt sämtlicher Nebenanlagen und der dazugehörigen Infrastruktur sowie ergänzend sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen zulässig.

MD **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO**
Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ z.B. 0,7 **Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl in der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO ist nicht zulässig.
Die Grundflächenzahl im Dorfgebiet wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO bis 0,8 zulässig.

II **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
Mit der Eintragung II in der Nutzungsschablone sind als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die in der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen § 2 Abs. 6 als Vollgeschosse beschrieben sind.

H max. 64 m NHN **Höhe baulicher Anlagen**
Angabe der maximalen Bauhöhe
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als NHN Höhe angegeben. Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt in der Fläche für den Gemeinbedarf 62,6 m NHN. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9 m bezogen auf den Geländehöhenpunkt von 53,6 m NHN.
Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt im Dorfgebiet 64,3 m NHN. Bezogen auf den Geländehöhenpunkt von 53,0 m NHN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11 m.
Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: bei geneigten Dächern die Oberkante First, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).
Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1 m ist zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o **Offene Bauweise**
Entsprechend § 22 BauNVO wird im gesamten Geltungsbreich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt.

Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen gem. § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Nebengebäude (z.B. Trafostation) können auch außerhalb der Baugrenze gebaut werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Heister und Sträucher zu pflanzen. Dabei sollte der Heisteranteil mindestens 10 % betragen. Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt. Es sind Heister und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu wählen:

Heister (Hei 2xv. 60-100):

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher (2xv. 60-100):

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Faulbaum (Frangula alnus)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)	Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
Grauweide (Salix cinerea)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Kornelkische (Cornuns mas)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Salweide (Salix caprea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)	Traubenkirsche (Prunus padus)

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen
Erhalt der Eiche

Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zu Bodenschutz
Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden. (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1la (2) BauGB).
Hinweis:
Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

Gestaltung der Freiflächen
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
Nicht überbaubare Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Die Anlage von Kies- oder Steinflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.
Leuchten sind möglichst niedrig anzubringen und nach unten auszurichten. Eine Strahlwirkung nach oben und in den angrenzenden Gehölzbestand ist unbedingt zu vermeiden.

Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB)

Bepflanzung der Parkplätze
Auf PKW-Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (3xv., mit Ballen, StU mind. 12-14 cm) gemäß der oben stehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, dauerhaft, zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Bäume sind nahe der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

Flächenhafte Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke
Mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen (s. Pflanzliste).
Sträucher (2xv. 60-100):

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Faulbaum (Frangula alnus)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)	Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
Grauweide (Salix cinerea)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Kornelkische (Cornuns mas)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Salweide (Salix caprea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)	Traubenkirsche (Prunus padus)

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Dachneigung
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° sind zu begrünen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von 10 bis 20° sind weitestmöglich Solarmodule anzubringen.

Versickerung
Das anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zur Teilversickerung zu bringen oder zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu nutzen. Dies ist in der Baugenehmigung zu klären.
Die Regelungen des Landeswassergesetzes NRW (LWG) sind zu beachten.

Nebenanlagen
Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb eines 3 m - Abstandes zulässig.

Allgemeines
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Sonstige zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5 **Maßlinie und Maßangabe in Metern**

0 - 30° **Dachneigung**

Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte

Gebäude

57 **Flurstücksbenennung**

64,3 m NHN **Höhenangabe in NHN (vorhanden)**

Hinweise

Artenschutz
Vögel: Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens eine Bautätigkeit auszuschließen.
Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Vogelkollisionen
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind für Glasflächen ab 5 m² Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Publikation „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ anzuwenden.

Nisthilfen
Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) vorzusehen.

Wasserschutzgebiet
Es ist zu beachten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Trinkwasserschutzgebiet „Hille-Südhemmern“ in der Schutzzone 3 A liegt. Die Bestimmungen bzw. Verbots- und Genehmigungstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Niederschlagsentwässerung
Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrifften noch was-serwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In der angrenzenden Straße befindet sich kein Regenwasserkanal. Im Baugenehmi-gungsverfahren ist zu klären, welche Rückhaltungs- bzw. Versickerungsmaßnahmen erforderlich sind.

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodendenkmäler
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, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, 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 Bo-dendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).

Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz NRW
Der Grenzabstand stark wachsende Bäume beträgt 4 m. Dies sind insbesondere Rotbuche (Fagus silvatica), Linde (Tilia), Platane (Platanus), Roß-kastanie (Aesculus), Eiche (Quercus) und Pappel (Populus).
Der Grenzabstand für alle übrigen Bäume beträgt 2 m.
Der Grenzabstand für stark wachsende Sträucher beträgt 1 m. Dies sind insbesondere Feldahorn (Acer campestre), Flieder (Syringa vulgaris), Goldglöckchen (Forsythia intermedia), Haselnuss (Corylus avellana), falscher Jasmin - (Philadelphus coronarius).
Der Grenzabstand für alle übrigen Sträucher beträgt 0,5 m.
Der Grenzabstand für Hecken über 2 m beträgt 1 m.
Der Grenzabstand für Hecken unter 2 m beträgt 0,5 m.
Gegenüber Ackerflächen sind die Abstände zu verdoppeln bis auf maximal 6 m.

Landwirtschaftliche Nutzung
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub zu ungünstigen Zeiten kommen kann. Diese jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen führen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

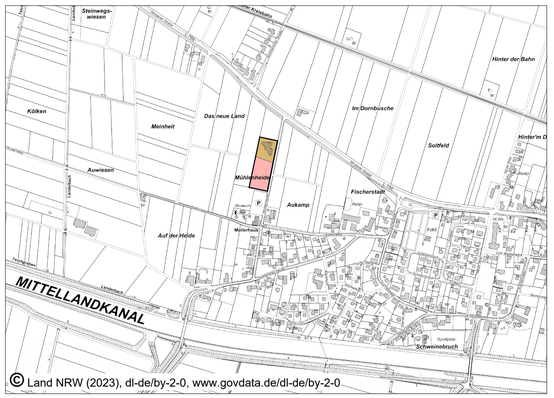
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesnaturschutzgesetz - (LNatSchG NRW) vom 15. November 2016, zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288)

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 100 "Westlich Mühlenheide"



© Land NRW (2023), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan, Amtliche Basiskarte M 1 : 10.000

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

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

08.01.2026