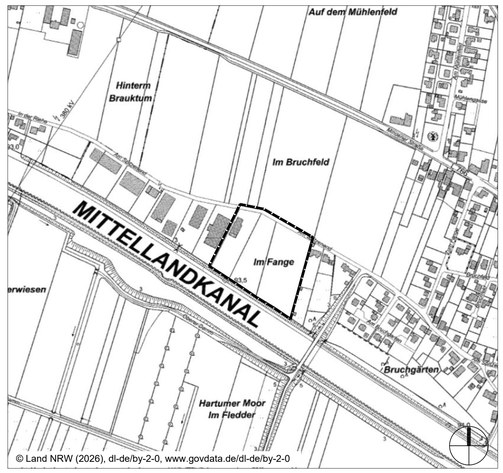
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



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 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Spitzenend" in Kraft getreten. Hille, den __.__.____ _____ Bürgermeister	**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften** Innerhalb eines Jahres 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: 15.07.2024) 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: o.9 stadtplanung olaf schramme Dipl.-Ing. Stadtplanung AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de Minden, den __.__.____ _____ (Schramme)



Übersichtsplan M 1: 5.000

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

0,6 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**

(1,2) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

a — **abweichende Bauweise** (gem. § 22 (4) BauNVO)

GH max. 10 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 51 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)

Baum zum Erhalt

5. Immissionsschutz (folgt im weiteren Planverfahren)

LEK [dB(A)/m²] — ***zulässiges Emissionskontingent gem. DIN 45691 zur Tages- bzw. Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr)***

A — ***Richtungssektoren für Zusatzkontingente***

Referenzpunkt für Richtungssektoren

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Emissionskontingente

6. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

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

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

Grenze der Flur

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 Baumasse untergeordnet sind

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

- Vergnügungsstätten

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 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, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, 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 Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Länge von 50 m ist abweichend davon bis max. 100 m zulässig.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist eine freiwachsende 3-reihige Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mind. alle 10 lfdm ein Laubbaum 2. o. 3. Ordnung als Hochstamm, Stu 12-14, 3x verpflanzt als Überhälter anzupflanzen.

§ 5 Immissionsschutz: Geräuschkontingentierung (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691:

Festsetzung folgt im weiteren Planverfahren

§ 6 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.

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).

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.

DIN-Normen

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Spitzenend" der Gemeinde Hille", Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, *Datum* bei der Gemeinde Hille, Am Rathaus 4, 32479 Hille zu den Dienststunden eingesehen werden.

Gemeinde Hille

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Spitzenend"

Vorentwurf

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

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

o.9 stadtplanung