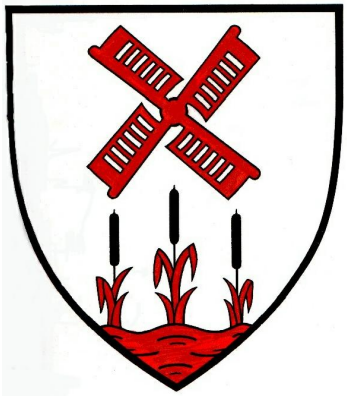
# Gemeinde Hille



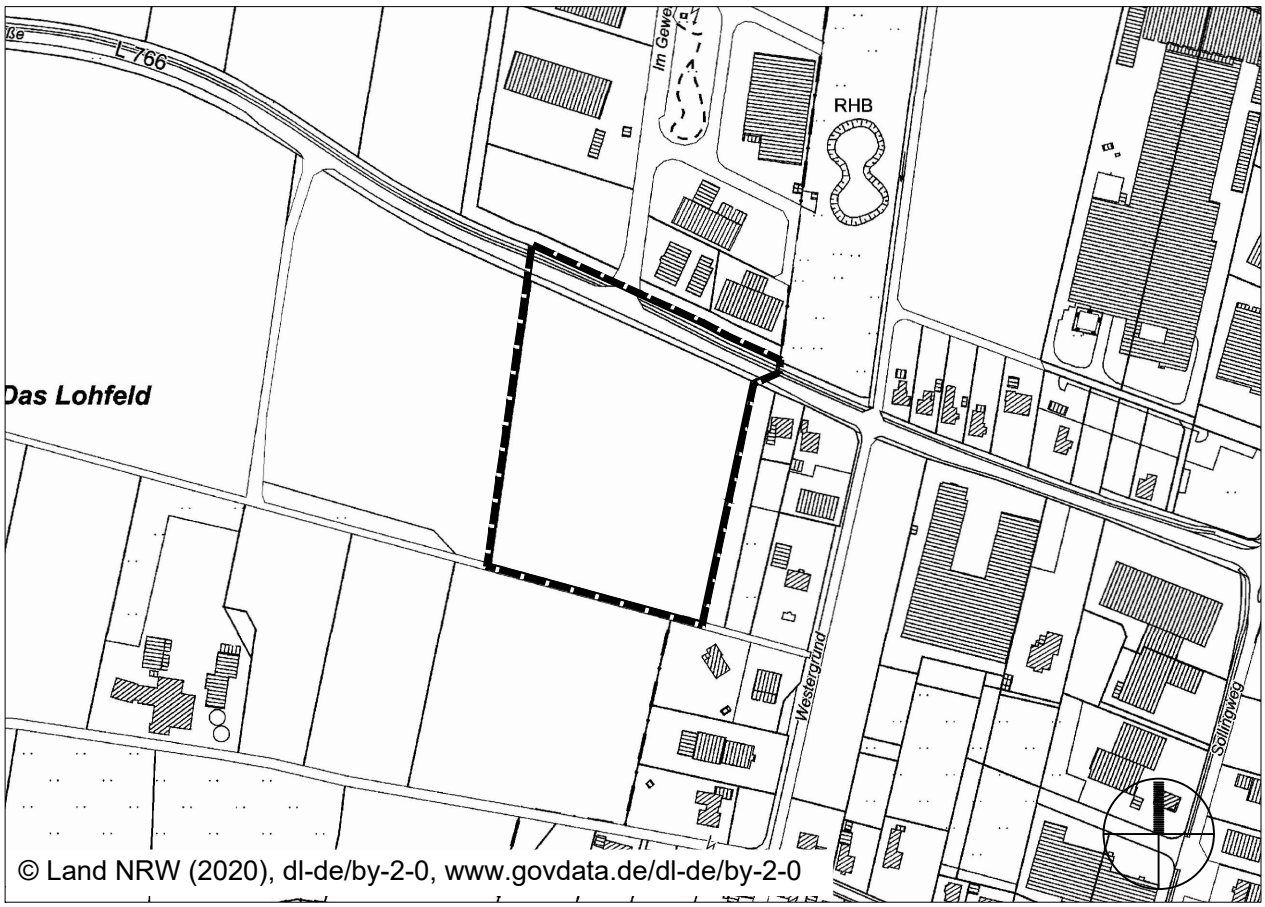
# Bebauungsplan Nr. 83 "Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I"

# -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).

0.9 stadtplanung




Übersichtsplan M 1: 5.000

| GE | 0,8 |
|---|---|
| GH max. 15 m | III |

Mindener Straße

Im Gewerbepark

HsNr. 1

534

458

461

448

522

Ö

BP: 56,5 m NHN

BP: 55,7 m NHN

BP: 55,7 m NHN

BP: 55,2 m NHN

44

85

222

221

336

313

312

459

L 766

Weg

73

45

355

99/1

**Gemeinde Hille**
**Gemarkung Hartum**
**Flur 4**

**Stadt Minden**
**Gemarkung Hahlen**
**Flur 7**

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

**Teil A Planzeichnung**
**Vorentwurf**
M 1: 1.000 (Format A3)

Stand: 09.03.2021

# Gemeinde Hille

OT Hartum
Bebauungsplan Nr. 83
"Gewerbegebiet Hartum-Südost Teil I"

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

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. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt** (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

**z.B. BP: 55,7 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhe Null** (gem. § 18 BauNVO)

**Baugrenze** (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt** (gem. § 18 BauNVO)

## 3. Verkehrsflächen

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

**Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

**Bindung für die Erhaltung von Bäumen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

ö — **Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## 5. 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**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, 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

(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 Grünordnerische Festsetzungen**

*Festsetzungen erfolgen im weiteren Planverfahren.*

# HINWEISE

**Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Gemeinde Hille (Tel.: 0571/ 4044-0) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**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.