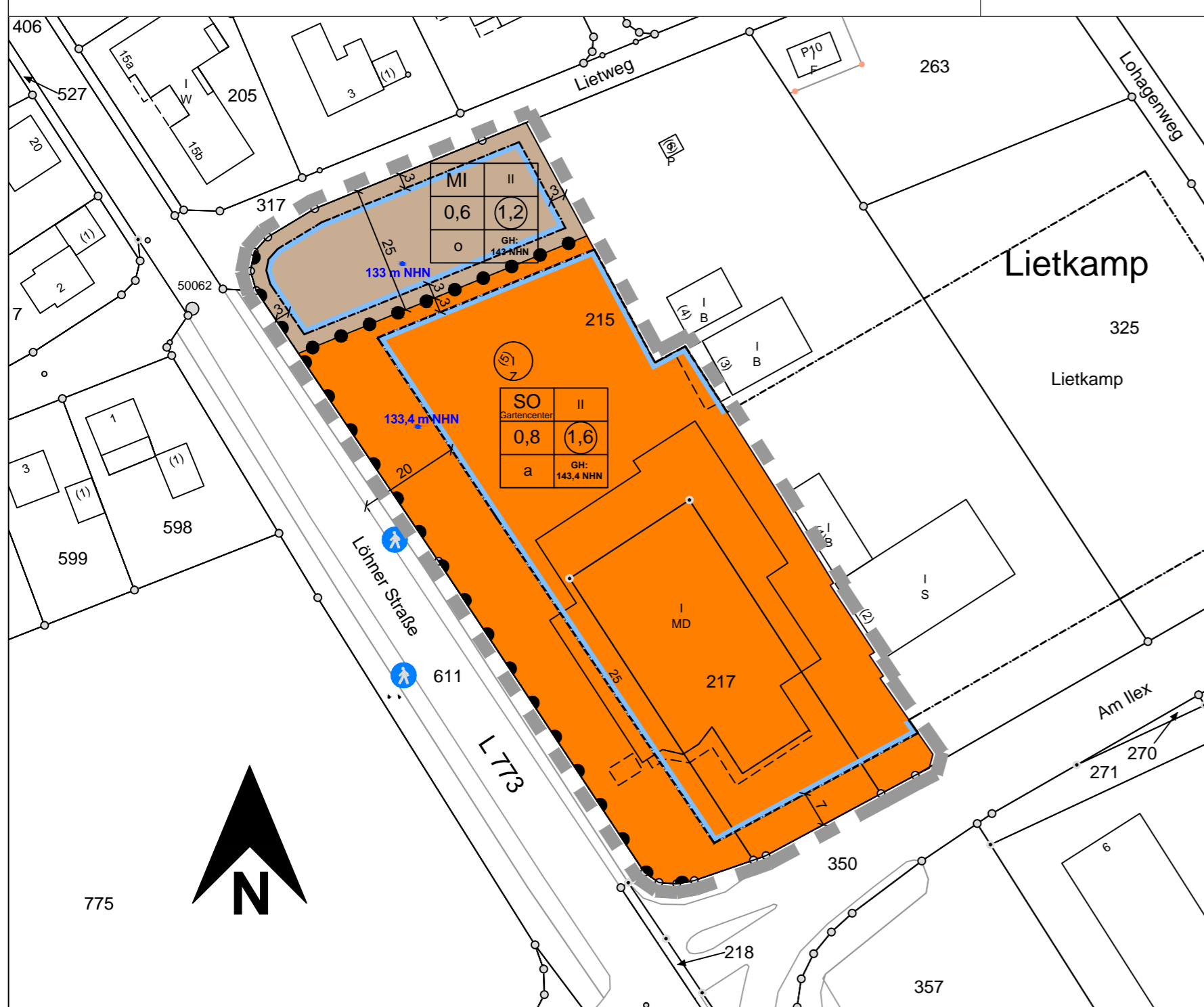


Planzeichnung - Entwurf

Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Hüllhorst, Flur 2, Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Kreises Minden-Lübbecke 01.03.2022



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Landesnaturschutzgesetz - (LNatSchG NRW) vom 15. November 2016, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Hüllhorst, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsblich bekannt gemacht worden.

Hüllhorst, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Hüllhorst, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Hüllhorst, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Kartengrundlage: DXF-Daten aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises vom 25.03.2021: Kreis Minden Lübbecke, Katasteramt
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 25.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Minden, den

(.....)
Unterschrift

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gartenbaubetriebe.
Nicht zulässig sind folgende nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- SO - Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
mit der Zweckbestimmung "Gartencenter"
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich aller dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.950 m² (Innen- und Außenverkaufsflächen). Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter) mit den in Gartencentern vorhandenen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Gartenbedarf, Pflanzen sowie Bau-/ Heimwerkerbedarf, Tiermehl/ Zoofuttermittel, Tierzuchtbedarf u. -ausrüstung für Nutztiere. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente Garten- und Innendekoration, Floristik, Reitbekleidung, Arbeitskleidung, Bücher, Fachliteratur und Lebensmittel wird als Randsortiment auf 10 % begrenzt. Als Ausnahme können zusätzlich saisonbedingte Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.
Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ sind neben der in Absatz 1 beschriebenen Hauptnutzung auch gastronomische Nutzungen mit einer Gesamtfläche von max. 150 m² zulässig, wenn diese der Hauptnutzung räumlich und funktional zugeordnet werden können.

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ - Grundflächenzahl (GRZ)**
z.B. 0,6
Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt im Sondergebiet Gartencenter 0,8 und im Mischgebiet 0,6. Die Grundflächenzahl kann gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Höhenbegrenzung baulicher Anlagen**
Die Höhe der Hauptgebäude wird gem. (§ 16 Abs. 3 BauNVO) im Sondergebiet auf max. 144,4 m NHN und im Mischgebiet auf 144 m NHN begrenzt.
Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert. Der untere Bezugspunkt (133 m NHN bzw. 133,4 m NHN) für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Für das festgesetzte MI-Gebiet gilt die offene Bauweise.
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Für das festgesetzte SO-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.
- Baugrenze**
Überbaubare Grundstücksfläche
- Nebenanlagen**
Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb eines 5 m-Abstandes zulässig.

Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte** 217 Flurstücksbenennung

- Gebäude Bestand** 133 m NHN Höhenangabe in NHN (vorhanden)

Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen

Bodenfunde

Um archäologische Fundplätze auszuschließen, und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie (hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold) schriftlich mindestens acht Wochen im Voraus anzuzeigen. Des weiteren gilt: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Juni 2021) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Boden

Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht im Plangebiet verbracht werden kann, ist nach Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenmassen zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Die Vorgaben des KrWG sind grundsätzlich zu beachten.

Das Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Versorgungseinrichtungen

Die Durchführung von Erdarbeiten ist zur Planung und Sicherung der Infrastruktureinrichtungen sowie zur besseren Koordinierung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Niederschlagsentwässerung

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Grünflächenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Brandschutz

Zur Verbesserung des Brandschutzes wird empfohlen, Decken, Wände von Lager- und Abstellräumen und tragende Konstruktionen in der Feuerwiderstandsklasse F 30 zu erstellen. Türen zu Abstellräumen im Kellergeschoss und zu nicht ausgebauten Dachbodenräumen in der Feuerwiderstandsklasse F 30 herzustellen, die Räume des Gebäudes mit vernetzten Rauchmeldern zu versehen und für Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht zu ebener Erde liegen, eine zweite Treppe o.ä. am Gebäude zu errichten.

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.



Gemeinde Hüllhorst

Bebauungsplan Nr. 53 "Gartencenter Hüllhorst"

Verfahrensträger

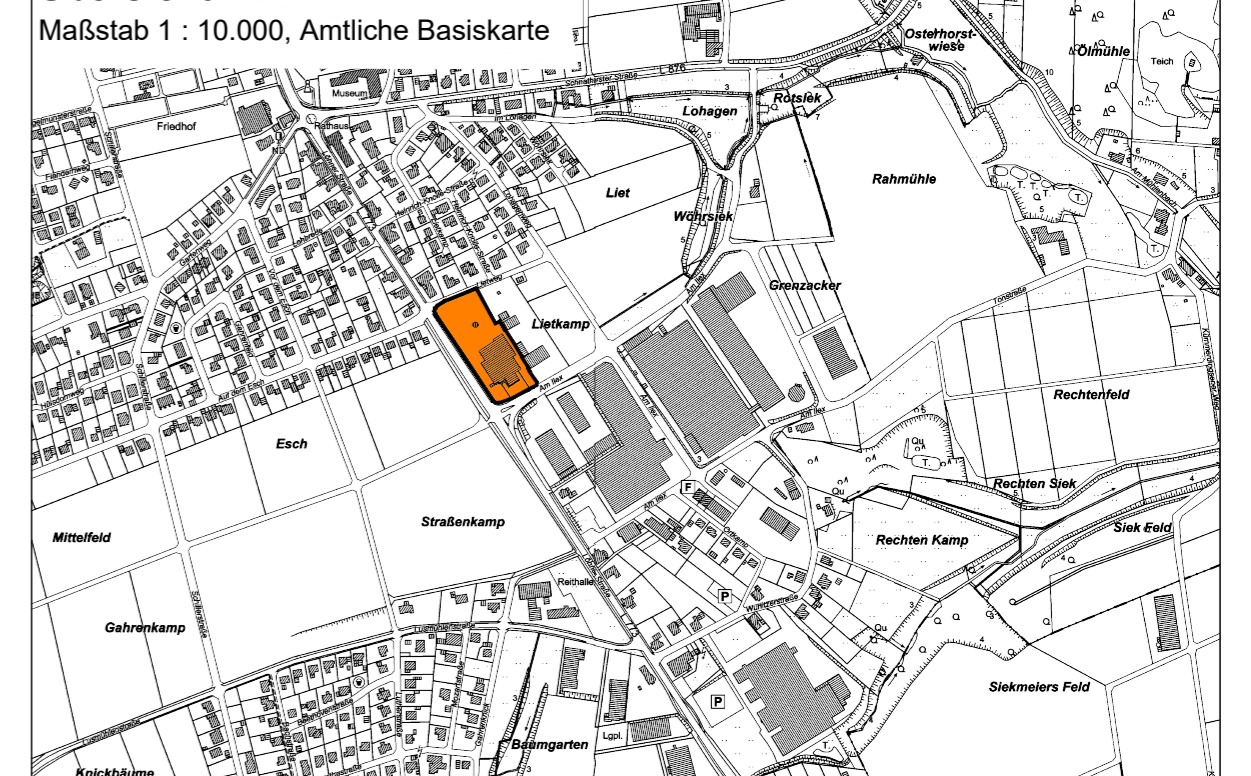
Gemeinde Hüllhorst
Der Bürgermeister
Löhner Straße 1
32609 Hüllhorst

Planverfasser

ILB Planungsbüro Rinteln
Am Spielplatz 2
31737 Rinteln

Übersicht

Maßstab 1 : 10.000, Amtliche Basiskarte



Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

02.03.2022