TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet WA** (gem. § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

III — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH max 12,5 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise und Baugrenzen

o — **offene Bauweise**, (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnerische Festsetzungen

Einzelbaum mit Bindung zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB)
siehe § 4 (1) der textlichen Festsetzungen

Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB) siehe § 4 (2) der textlichen Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen

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

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

Heilquellenschutzgebiet Hille-Rothenuffeln
(nachrichtliche Darstellung, gem. § 9 (6) BauGB)

D — **Denkmalgeschütztes Gebäude** (nachrichtliche Darstellung, gem. § 9 (6) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt

(2) Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze
(gem. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikation dienen, sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO u. § 18 BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden auf eine Firsthöhe von 12,5 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die natürlich vorhandene Geländeoberfläche mit einer Höhe von 73,5 m üNN definiert. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

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

(1) Der festgesetzte Einzelbaum mit Bindung zum Erhalt ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

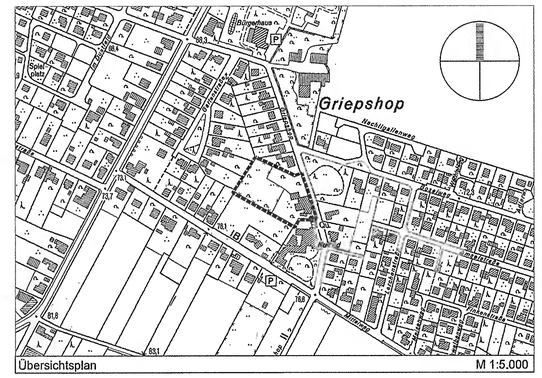
(2) Die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Bäume und Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, alte Mauern, Höhlen, Spalten) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Hille oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel: 0521 - 52002-50, Fax: 0521 - 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 23.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Hille, den 12.05.2014
M. Schulz
Bürgermeister
Siegel

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der Plau der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 13.11.12 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ~~am~~ 23.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2013 bis 12.03.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 17.12.2012 bis 12.03.2013.

Hille, den 12.05.2014
M. Schulz
Bürgermeister
Siegel

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Hille am 08.05.2014 als Satzung beschlossen worden.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Hille, den 12.05.2014
M. Schulz
Bürgermeister
Siegel

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 19.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem ~~Datum~~ Vollzug der Bekanntmachung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Bosel" in Kraft getreten.

Hille, den 20.05.2014
M. Schulz
Bürgermeister
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hille, den __.__.____
Siegel
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:

0.9 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 12.05.2014
gez.
Planverfasser
(Schramme, Dipl.-Ing.)

Plangrundlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 18.03.2013 überein.

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Minden, den 12.05.2014
gez.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 08.05.2014 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Hille, den 12.05.2014
M. Schulz
Bürgermeister
Siegel

Gemeinde Hille

6. Änderung Bebauungsplan Nr.19 "Bosel"

Ortschaft Rothenuffeln

gem. § 13a BauGB

Abschrift

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

0.9 stadtplanung

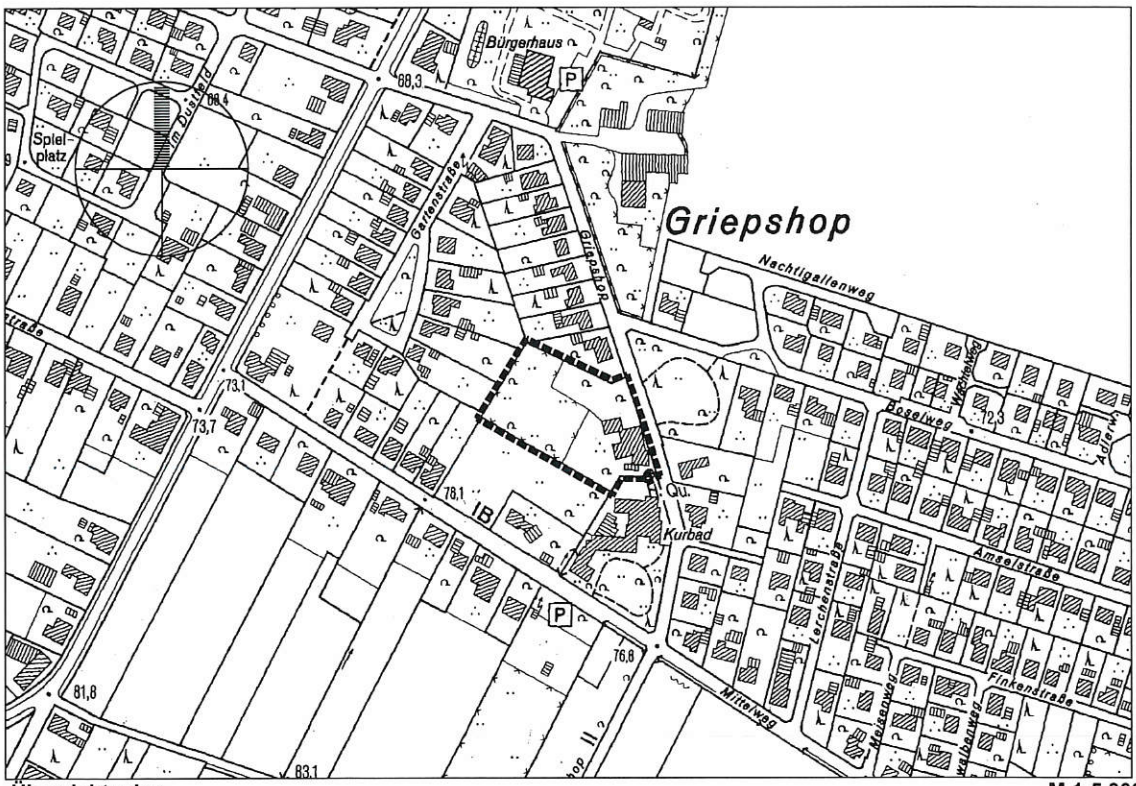
Ausfertigung für Kreis Mi-Lü

Gemeinde Hille

Begründung
-Teil C-

zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 „Bosel“

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan M 1:5.000

Abschrift

stadtplanung
olaf schramme

Inhaltsverzeichnis

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „BOSEL“ 5
3.4 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6

4.1 REGIONALPLAN 6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 7

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 7

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 7
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 8
6.3 BEZUGSPUNKT 8
6.4 BAUWEISE 9
6.5 BAUGRENZEN 9
6.6 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG 9
6.7 ERHALT VON BÄUMEN 9
6.8 FLÄCHEN ZUM ERHALT 10

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 11

7.1 ARTENSCHUTZ 11

8 BELANGE DES BODENSCHUTZES 12

8.1 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG 12
8.2 VORRANG DER WIEDERNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN 12
8.3 ALTLASTEN 12
8.4 BODENSCHUTZ 12

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13

9.1 BELANGE DER VORHANDENEN NUTZUNG 13

10 ERSCHLIESSUNG 13

10.1 VERKEHR 13
10.2 ENERGIEVERSORGUNG 13
10.3 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 13
10.4 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG 14
10.5 ABFALLBESEITIGUNG 14
10.6 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 14

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142),

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bosel" besteht seitens eines Vorhabenträgers der Wunsch, hier ein Altenpflegewohnheim zu errichten.
Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung" fest. Diese Festsetzung beruht auf der räumlichen Nähe zu den Kur- und Gesundheitseinrichtungen im Bereich Bad Griepshop.
Der Realisierung des Vorhabens stehen somit die derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen entgegen, da innerhalb dieser Festsetzungen eine Wohn- und Pflegeeinrichtung nicht zulässig ist.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung von einem Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Eine solche Nutzung ist auch mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Hille vereinbar, die in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind. Dort wurde die Darstellung der Sonderbaufläche in dem überwiegenden Teil des vorliegenden Änderungsbereiches in Wohnbaufläche geändert.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches zwischen den Straßen Griepshop, Mittelweg und Gartenstraße dient, wird der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 6.760 m² liegt im Ortsteil Rothenuffeln, westlich der Straße Griepshop und umfasst die Flurstücke 54, 55, 331, 546 und 60 der Flur 5 in der Gemarkung Rothenuffeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich im Westen als Wiese dar, die durch eine freiwachsende Hecke nach Westen und Süden begrenzt wird. Im östlichen Bereich wird die vorhandene Bebauung für gastronomische Zwecke genutzt. Dieses Gebäude (Griepshop 26) ist zudem als Baudenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Hille eingetragen. Die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Pkw-Stellplätze befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes.
Prägend für das Plangebiet ist zudem eine alte Linde, die sich nördlich der denkmalgeschützten Bebauung befindet.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung im Bereich der Gartenstraße, Griepshop und Mittelweg sowie ein Kur- und Wellnesshotel geprägt, das nördlich an das Plangebiet angrenzt. Von Bedeutung ist hier auch das ebenfalls denkmalgeschützte Brunnenhaus. Der südöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich zudem innerhalb der Darstellung des Heilquellenschutzgebietes „Hille-Rothenuffeln“.

Östlich der Straße Griepshop befindet sich eine kleinere Parkanlage.

3.3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 19 „Bosel“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Bosel“ setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine max. II-geschossige, offene Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest. Darüber hinaus sind am westlichen Rand des Änderungsbereiches das Anpflanzen von Einzelbäumen und die prägende Linde im Bereich der Straße Griepshop zum Erhalt festgesetzt.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper sind nur Dachneigungen zwischen 18° und 32° sowie Drempel bis zu 1 m Höhe nur bei I-geschossiger Bauweise zulässig.

Im südwestlichen Bereich besteht zudem die Darstellung eines Quellenschutzgebietes. Weiterhin besteht die Darstellung eines Quellenschutzgebietes der Zone C.

3.4 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.
Ebenso sind nach dem beim Kreises Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt.

Von Außen können auf das Plangebiet insbesondere Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen einwirken. Auf Grund der insgesamt geringen Verkehrsbelastung der als Wohnsammelstraßen zu qualifizierenden Straße Griepshop sind hier keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich innerhalb des „allgemeinen Siedlungsbereiches - ASB“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame FNP der Gemeinde Hille stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Erholung“ dar.

In der bei der Bezirksregierung zur Genehmigung vorliegenden Neuaufstellung des FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Lediglich der östliche Plangebietsbereich ist noch als Sondergebiet dargestellt.

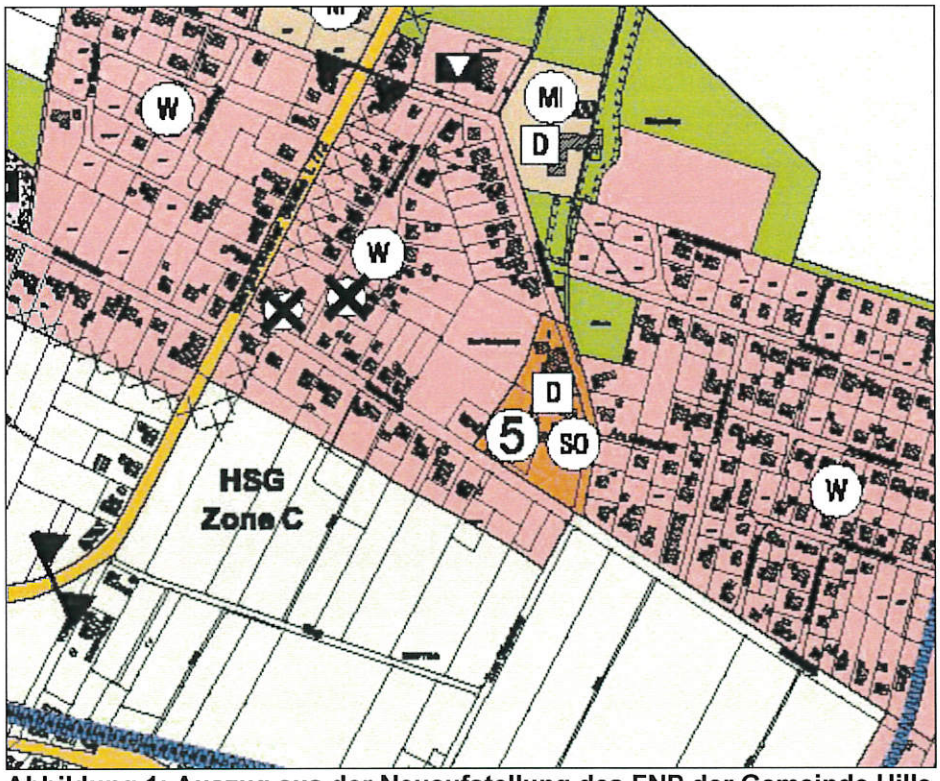


Abbildung 1: Auszug aus der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Hille

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des auf die Gemeinde Hille bezogenen Bedarfs an Baugrundstücken geleistet werden. Die Fläche liegt innerhalb des überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Ortsbereiches, so dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen wird.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zählen zu den zulässigen Wohngebäuden innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen.
Insofern kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes auch das konkret geplante Vorhaben, das die Errichtung eines Altenpflegewohnheims mit bis zu 80 Wohn- und Pflegeplätzen vorsieht, realisiert werden.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die vorhandene Straße Griepshop gesichert werden.

Die im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des B-Planes in der Neuaufstellung des FNP dargestellte Sonderbaufläche wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich den mit der Darstellung der Sonderbaufläche verfolgten Zielen widerspricht, da auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungen, die dem Kur- und Erholungsbetrieb dienen können (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebes des Beherbergungsgewerbes) zulässig sind.

Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 19 die Darstellung von „Sonderbaufläche" in „Wohnbaufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Verwaltungen, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzungen und Kur- und Erholungsnutzungen geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt auf Grundlage der in der Umgebung vorhandenen Kur- und Erholungsnutzungen, so dass insbesondere auch für den bereits vorhandenen Baubestand eine Nutzung zulässig wird, die der in der Umgebung vorhandenen Strukturen entspricht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4, BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 60 % der Baugrundstücke zulässig ist.

Um den besonderen baulichen Anforderungen an die geplante Nutzung durch ein Altenwohn- und Pflegeheim gerecht zu werden, wird in dem WA-Gebiet eine 3-geschossige Bauweise zugelassen, die gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf eine Firsthöhe von max. 12,5 m begrenzt wird.

Diese besonderen baulichen Anforderungen an ein Altenwohn- und Pflegeheim drücken sich insbesondere durch eine barrierefreie Ausrichtung in allen Geschossen, aber auch durch die Vermeidung von Dachschrägen, die eine Pflege erschweren können, aus.

Seitens des Vorhabenträgers ist daher die Errichtung eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen und eines flach geneigten Daches geplant.

6.3 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO wird die mittlere Höhe des Baugrundstücks (Gemarkung Rothenuffeln, Flur 5, Flurstück 54) mit einer Höhe von 73,5 m üNN definiert.

6.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes typisch ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, wobei eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf.

6.5 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Bosel" und nehmen diese im Westen und Norden unverändert auf. Im Süden und Osten halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze.
Zu der Gewässerparzelle des Rothenuffelner Mühlenbach (Flurstück 60), wird ein Abstand von 8 m zu bislang unbebauten Bereichen eingehalten, um hier eine Beeinträchtigung des Gewässers vermeiden zu können.
Das Gebäude, das im Südosten des Plangebietes (nördlich des Brunnenhauses) den Rothenuffelner Mühlenbach überbaut, wird planungsrechtlich nicht gesichert, da dieses abgebrochen werden soll. Hierdurch wird eine Freilegung des Bachlaufes in diesem Bereich ermöglicht.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 Bauordnung NRW zu berücksichtigen.

6.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Griepshop. Die Straßenbegrenzungslinie dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

6.7 Erhalt von Bäumen

Das Ortsbild im Bereich der Straße Griepshop wird durch die vorhandenen Denkmalgeschützten Gebäude und die straßenbegleitenden Bepflanzungen, die durch Linden und Ahorne gebildet werden, geprägt.

Auch die innerhalb des Plangebietes zur Straße Griepshop hin vorhandene alte Linde trägt zur maßgeblich zur Prägung des Ortsbildes in diesem Bereich bei und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.



Abb: Zum Erhalt festgesetzte Linde im Plangebiet

6.8 Flächen zum Erhalt

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern, die das Plangebiet zur westlich angrenzenden Wohnbebauung abschirmt. Diese Hecke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Die Hecke ist somit langfristig zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Um hier langfristig eine standortheimische Anpflanzung zu gewährleisten, werden weiterhin die zu verwendenden Arten im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Bäume und Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nur eine untergeordnete Rolle. Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung" handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Unabhängig davon ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung (von SO in WA) und das Maß der baulichen Nutzung (von bisher zulässigen 2 auf 3 Geschosse) geändert.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) vor.

7.1 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung können im Bereich der vorhandenen alten Bäume Höhlen und Spalten vorhanden sein, die für höhlenbewohnende Arten (insbesondere Fledermäuse) von Bedeutung sein können.

Das Plangebiet stellt in der derzeitigen Ausprägung (Wiese, Grünland) jedoch keinen besonderen oder seltenen Lebensraum dar.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die im Messtischblatt 3718 Bad Oeynhausen[1] aufgeführten Arten bzw. dessen Population, die im Widerspruch zu den Zugriffs- und Tötungsverboten des § 44 BNatSchG stehen, sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorkommen besonders störempfindlicher Arten ist hier ebenfalls nicht zu rechnen, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches mit entsprechenden anthropogenen Störungen liegt.

Durch den Erhalt der vorhandenen Linde im östlichen Bereich des Plangebietes bleiben auch die damit verbundenen Habitatstrukturen erhalten, so dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Beeinträchtigung besonders geschützter oder bedrohter Arten oder der biologischen Vielfalt i.S. des § 44 BNatSchG erkennbar wird.

[1] LANUV NRW

8 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 2 LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. In dem Plangebiet wird unverändert eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die gleichzeitig den für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Versiegelungsanteil i.S.d. § 17 BauNVO darstellt.

Das Plangebiet kann zudem über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Straße Griepshop erschlossen werden, so dass zur Erschließung des Plangebietes keine zusätzlichen Versiegelungen durch die Herstellung von Straßenverkehrsflächen erforderlich werden.

8.2 Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

Für eine Wohnbebauung gleichermaßen geeignete Brachflächen sind im Raum Rothenuffeln nicht vorhanden.

8.3 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

8.4 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nach den Daten des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen nicht im Bereich schutzwürdiger Böden.

Zum Schutz des Bodens und Mutterbodens während der Erdarbeiten ist insbesondere die DIN 18.915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Bodenarbeiten“ zu beachten.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Belange der vorhandenen Nutzung

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die bislang im Änderungsbereich zulässige Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung" unzulässig. Diese Festsetzung stand insbesondere im Zusammenhang mit den Kureinrichtungen, die in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Eine bauliche Erweiterung dieser Sondergebietsnutzung ist jedoch mittel- bis langfristig nicht absehbar, so dass diese Flächen einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Eine solche Änderung der Art der baulichen Nutzung ist auch bereits Gegenstand der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Hille gewesen.

Für das im südöstlichen Bereich bestehende Gebäude über dem Rothenuffelner Mühlenbach werden die bestehenden Baurechte planungsrechtlich nicht weiter gesichert, indem das Gebäude innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt wird. Dieses Gebäude soll mittelfristig abgebrochen und der Rothenuffelner Mühlenbach in diesem Bereich freigelegt werden, da die dort vorhandene Verrohrung stark beschädigt ist.

10 ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Griepshop. Hierüber ist auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Die innere Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke ist bei Bedarf über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern.

10.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist über die bereits in der Straße Griepshop vorhandenen Leitungen an das Stromversorgungsnetz angebunden. Die Versorgung wird durch die E.ON Westfalen-Weser AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls über die in der Straße Griepshop vorhandene Gasleitung der Gelsenwasser Energienetze GmbH gewährleistet.

10.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung ist durch den in der Straße Griepshop vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300) gewährleistet. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet und ausreichend dimensioniert.

10.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Änderungsbereiches ist über den vorhandenen Schmutzwasserwasserkanal im Bereich der Straße Griepshop gewährleistet. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers grundsätzlich geeignet und ausreichend dimensioniert.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch den Kreis Minden-Lübbecke sichergestellt.

10.6 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in der Straße Griepshop vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden. Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mind. 48 m³/h gewährleistet.

11 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes ist das Gebäude Griepshop Nr. 26 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Hille eingetragen. Hierbei handelt es sich um ein Vierständer-Hallenhaus aus dem Jahr 1820.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Brunnenhaus, dass ebenfalls in der Denkmalliste eingetragen ist.

Da die künftige Bebauung in rückwärtiger Lage zu den denkmalgeschützten Gebäuden Griepshop 26 und Brunnenhaus liegt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Denkmäler nicht erkennbar. Die Denkmäler prägen das Ortsbild insbesondere im Straßenbild der Straße Griepshop und kleiner Kurpark, der sich östlich der Straße Griepshop und nördlich des Boselweg befindet. Weiträumige Sichtbeziehungen, insbesondere aus südlicher, nördlicher und westlicher Richtung sind nicht vorhanden, so dass die mit der Änderung des B-Planes ermöglichte Bebauung die Wahrnehmbarkeit und Wirkung der Denkmäler sowie deren Bedeutung für das Ortsbild nicht in einer erheblichen Weise beeinträchtigt.

Auch eine Beeinträchtigung von Sicht- oder Fernbeziehungen zu weiteren Denkmälern ist nicht erkennbar.

12 HINWEISE

12.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ellerbusch" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden". Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau dokumentiert.

12.2 Baugrund

Nach Informationen des geologischen Dienstes können innerhalb des Plangebietes betonaggressive Sulfatwässer auftreten, die auf dem Geochemismus des „Münder Mergel“ beruhen.

Das Plangebiet befindet sich weiter über auslaugungsfähigem Baugrund (Tonstein- und Mergelstein mit Gips und Steinsalz / Jura bis Kreide / Kartiereinheit Münder Mergel. Hier können unterirdische Hohlräume und die Bildung von Erdfällen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin sind die den Kluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten von unterschiedlicher Mächtigkeit.

13 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.760 m²
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	*307 m²*
Plangebiet gesamt	**6.760 m²**

Minden, den 18.03.2014

.....
O. Schramme, Dipl.-Ing.