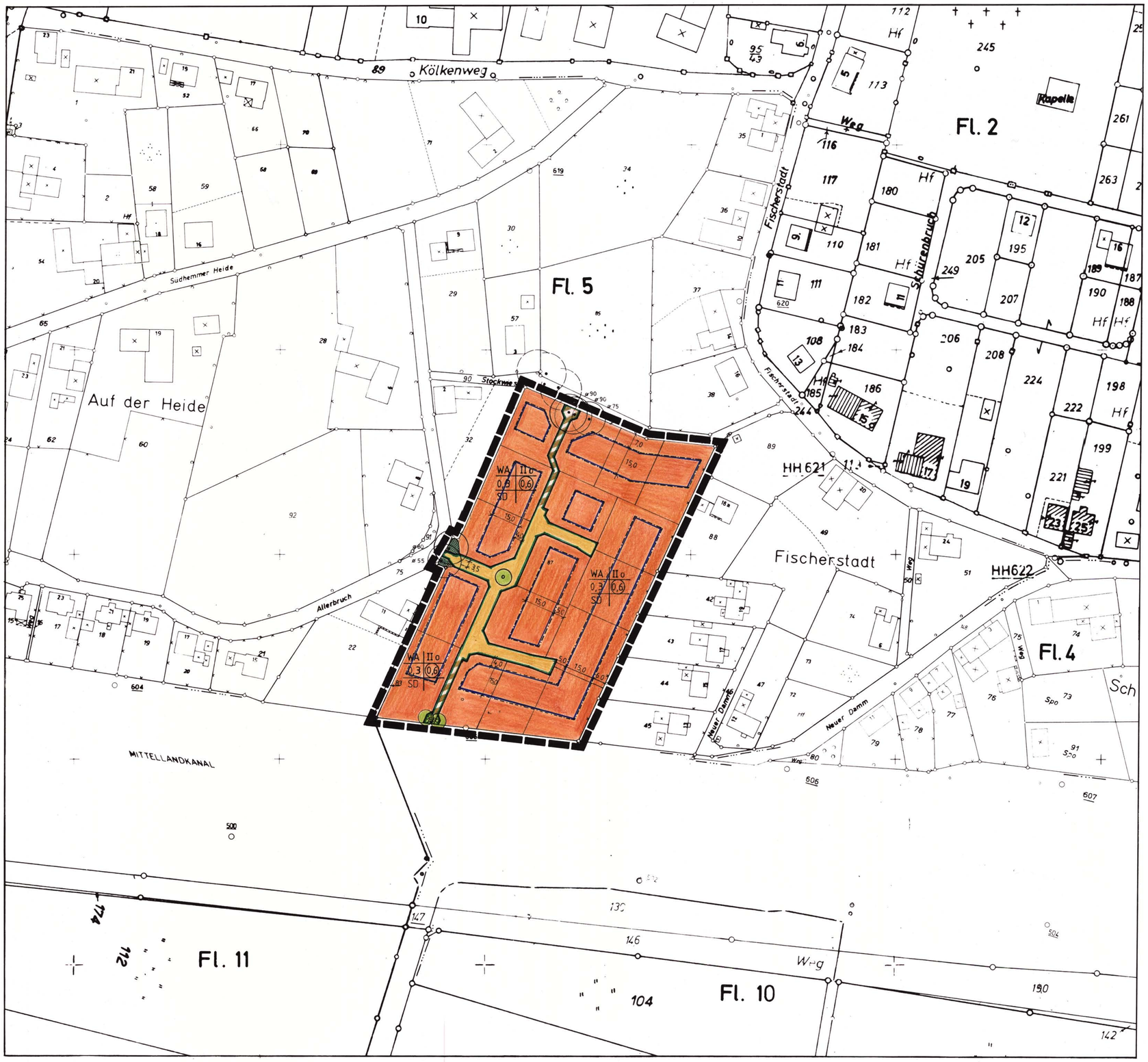
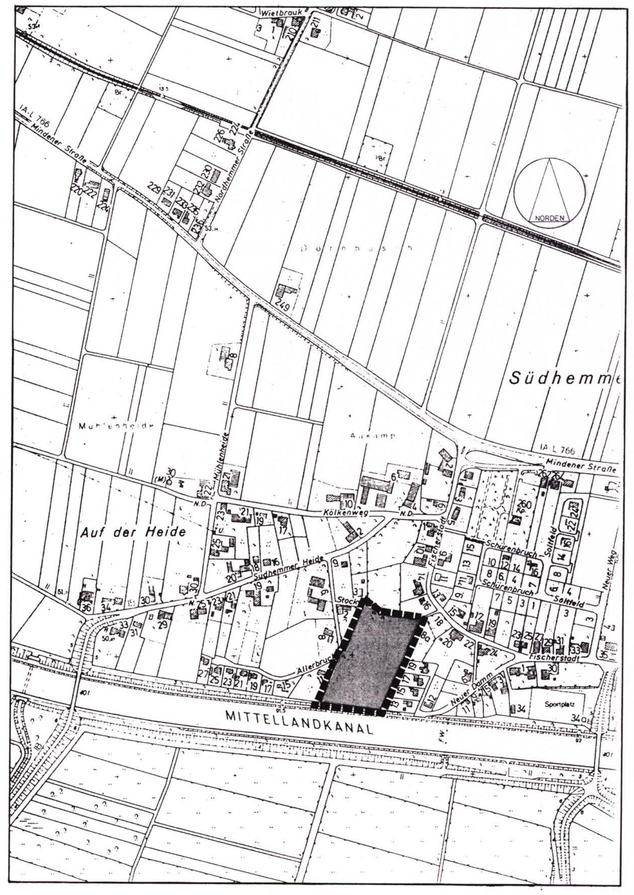




ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

NORDEN

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 81 BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUßWEG)
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)
- ZU PFLANZENDER LAUBBAUM hier: Stieleiche (lt. Quercus robur) (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)
- SD — ALS DACHFORM IST NUR SATTELDACH – AUCH ABGEWALMT– ZULÄSSIG. (gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO – einschl. Garagen/ Carports u.ä.–)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG						BAUWEISE				BAUGESTALTUNG			
BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: HÖCHST-GRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE: GEBÄUDE	GEB. HÖHE: NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DRIEMPELHÖHE
	Z		GRZ	GFZ	BMZ								
WA (ALLGEMEINES WOHNGEBIET)	–	II[1]	0,3	0,6	–	o	–	ED	–	–	–	12° BIS -48°	BEI 1-GESCHOSSIGER BAUWEISE
												18°[2] BIS -38°	BEI 2-GESCHOSSIGER BAUWEISE
										OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN ≤ 0,60 m ÜBER VORHANDENEM GELÄNDENIVEAU			

- ZULÄSSIG SIND GEM. § 4 ABS. 2 BauNVO
  ZIFF. 1 WOHNGEBÄUDE,
  ZIFF. 2 DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
  ZIFF. 3 ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE
- AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN GEM. § 1 ABS. 5 i.V.M. § 4 ABS. 3 BauNVO
  ZIFF. 1 BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
  ZIFF. 2 SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE
  ZIFF. 3 ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
- NUTZUNGEN UND VORHABEN GEM. § 4 ABS. 3 ZIFF. 4 (GARTENBAUBETRIEBE) UND ZIFF. 5 (TANKSTELLEN) DER BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG

1) ÜBER DIE ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL HINAUS SIND ZU WOHNZWECKEN AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE ZULÄSSIG, SOFERN SIE DEN VORSCHRIFTEN DES § 44 DER BauONW ENTSPRECHEN.
2) UNTERGEORDNETE BAUTEN/ANBAUTEN (Z.B. GARAGEN, EINGANGSVORBAUTEN) SIND AUCH MIT GERINGERER DACHNEIGUNG (EINSCHL. FLACHDACH) ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN/-EINSCHNITTE SOLLEN IN IHRER AUSDEHNUNG DIE 1/2 DER LÄNGE UND 1/4 DER FLÄCHE DES DACHES NICHT ÜBERSCHREITEN (BEZOGEN AUF DIE FRONTANSICHT).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (5u.6) BauGB)

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE III A DES WASSERSCHUTZGEBIETES HILLE-SUDHEMMERN. ES GILT DIE ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG EINES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGEN HILLE-SUDHEMMERN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES "AM WIEHEN" (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG HILLE-SUDHEMMERN) VOM 15.08.1975 (AMTSBLATT REGIERUNG DETMOLD 1975 S. 295 FF.).

HINWEISE

- WENN BEI DEN ARBEITEN KULTUR- ODER ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE (ETWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST NACH §15 U. 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL.: 0521/5200250 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME AUSSERHALB DES PLANUNGSBEREICHES

- FÜR DIE LANDSCHAFTS- UND DORFGERECHTE GESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE WERDEN FOLGENDE GEHÖLZE EMPFOHLEN:

BODENSTÄNDIGE GEHÖLZE

(D.H. GEHÖLZE DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION)

ROTBUCHE	VOGELKIRSCHE
STIELEICHE	HASEL
HAINBUCHE	SCHLEHE
ESPE	WEISSDORN
SANDBIRKE	HUNDSROSE
VOGELBEERE	HECKENKIRSCHE
ESCHE	HARTRIEGEL
BERGAHORN	GEMEINER SCHNEEBALL
ERLE	FAULBAUM
	SALWEIDE
	ÖHRCHENWEIDE
	ASCHWEIDE
	KORBWEIDE

STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

ROSSKASTANIE	PFAFFENHÜTCHEN
WALNUSS	HOLUNDER
SOMMERLINDE	
BERGULME	

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- 13 — VORHANDENE GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
- TREPPENANLAGE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE / NR	RATSBESCHLUSS VOM / ÄNDERUNGSZWECK

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

" IN DER STOCKWIESE "

– ORTSCHAFT SÜDHEMMERN –

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

I.1 DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM PLAN:

II.1 BEGRÜNDUNG

1. AUSFERTIGUNG

MASSTAB 1:1000
GEMARKUNG SÜDHEMMERN
FLUR 5
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 1,6 HA

---

1. RECHTSGRUNDLAGEN
GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
- DIE §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I, 2253); ZULETZT GEÄNDERT DURCH ANLAGE I, KAPITEL XIV, ABSCHNITT III DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31. AUGUST 1990 (G.V.M. ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 23. SEPTEMBER 1990 (BGBl. II, S. 1122) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV.NW.S. 475/SGV.NW. 2023), GEÄNDERT DURCH ART. 9 DES RECHTSBEREINIGUNGSGESETZES 1987 FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (RBG 87) VOM 06.10.1987 (GV.NW.S. 342)
- DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER NEUFASSUNG VOM 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
- LANDESBAUORDNUNG (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GVNW S 419), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.06.1988 (GV NW S 319)

ENTWURF UND BEARBEITUNG
PLANUNGSBÜRO HAMM GmbH
ISENBROCK DEN 17.07.1991

STAND: 11.12.91
PROJ. NR. G0A042
PLANUNGSBÜRO HAMM GmbH VBI

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 18.10.90 ÜBEREIN. ES WIRD BESTÄTIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN DEN 29.07.1991
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER LANDRAT
KATASTERAMT U. VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE
(BEINERT)
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DIE BURGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB IST AM 22.04.1991 DURCHGEFÜHRT WORDEN.
HILLE, DEN 24.04.1991
DER GEMEINDEDIREKTOR

Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke *

DER OBENBEZEICHNETE BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) DURCH BESCHLUß DES RATES DER GEMEINDE VOM 02.07.1991 AUFGESTELLT UND DIE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT WORDEN.
HILLE, DEN 03.07.1991
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT GEMÄß § 2 ABS. 1 SATZ 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) DURCH BESCHLUß DES RATES DER GEMEINDE VOM 20.01.1992 BIS 21.02.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 30.12.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 21.02.1992
DER GEMEINDEDIREKTOR

Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke *

DIESER PLAN WURDE GEM. § 11 BAUGESETZBUCH AM 15.4.1992 ANGEZEIGT. SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 6.7.1992 AZ.: 35.21.11-603/S.3
DETMOLD, DEN 6.7.1992
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
Die Regierungspräsident Detmold

GEMÄSS § 12 BAUGESETZBUCH SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 24.07.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 24.07.1992 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 24.07.1992
DER BÜRGERMEISTER

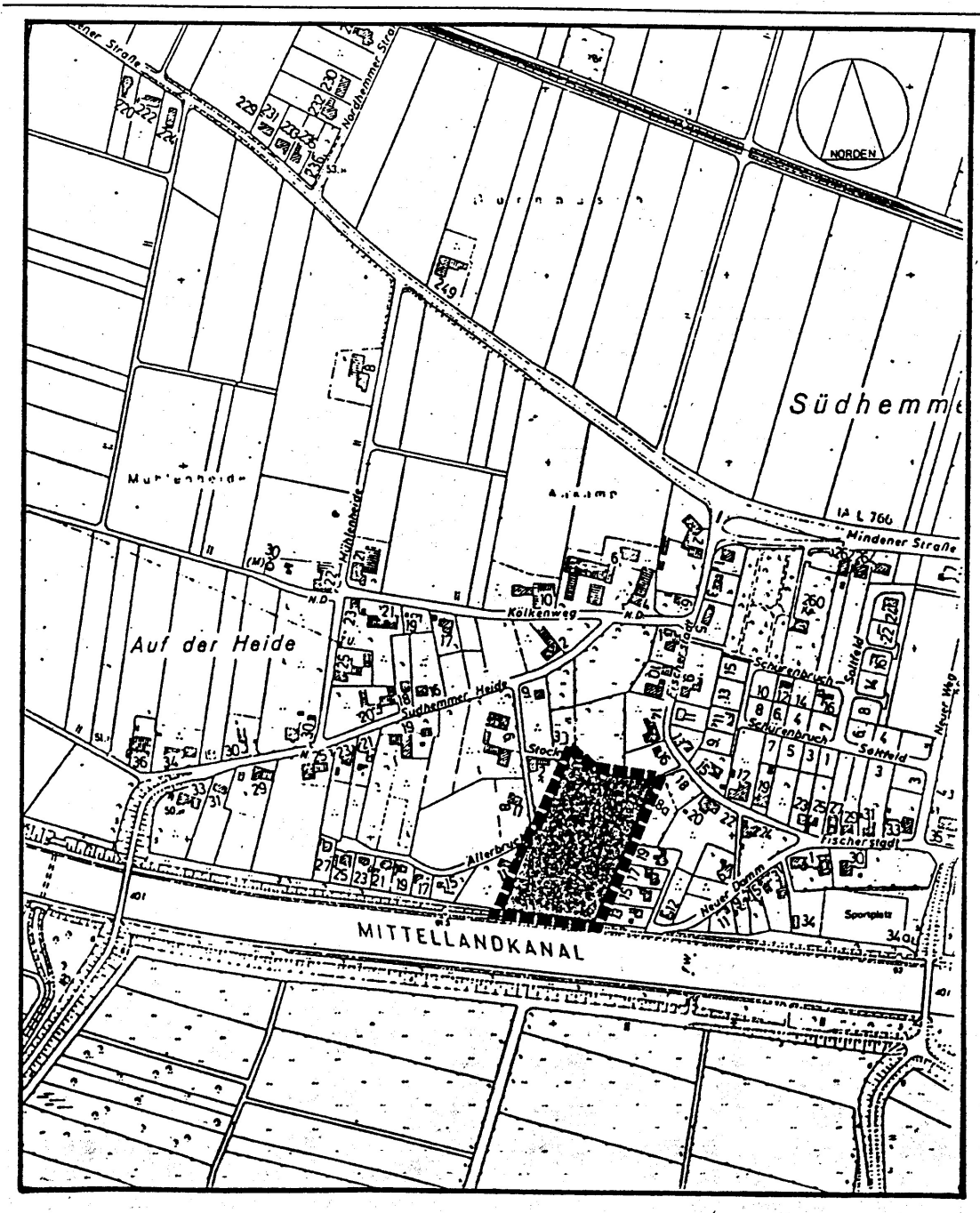
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

BEZEICHNUNG "In der Stockwiese"

ORTSCHAFT Südhemmern

B E G R Ü N D U N G



GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 37
"In der Stockwiese"
- Ortschaft Südhemmern -

INHALTSVERZEICHNIS: SEITE:

1.	Allgemeines		1
2.	Zweck des Bebauungsplanes		1
3.	Erfordernis der Planaufstellung		1
4.	Räumlicher Geltungsbereich		1
5.	Entwicklung des Bebauungslanes aus dem Flächennutzungsplan		2
6.	Beschreibung der näheren Umgebung		2
7.	Planungsgrundsätze / Planungsziele		2
8.	Inhalt des Bebauungsplanes		
	8.1	Bauflächen	3
	8.2	Verkehrsflächen (innere und äußere Erschließung)	4
	8.3	Grünflächen/zu erhaltende und anzupflanzende Bäume (Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)	4
9.	Auswirkungen		
	9.1	Emissionen	6
	9.2	Verkehr	6
	9.3	Natur und Landschaft - Ortsbild	6
10.	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft		7
11.	Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Elektrizität, Telekommunikation)		8
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege		9
13.	Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege		9
14.	Kosten der Durchführung der Erschließung		9
15.	Bereitstellung der Haushaltsmittel		10
16.	Bodenordnungsmaßnahmen		10
17.	Städtebauliche Werte		10
	17.1	Flächenbilanz	10
	17.2	Wohneinheiten und Baugrundstücke	10
	17.3	Einwohner und Nettowohndichte	10
18.	Sonstiges		11

19.	Aufstellungsverfahren	11
19.1	Aufstellungsbeschluß	11
19.2	Bürgerbeteiligung	11
19.2.1	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	11
19.2.2	Offenlegung	12
19.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
19.3.1	Beteiligungsverfahren	12
19.3.2	Beteiligung während der Offenlegung	12
19.4	Zustimmung zum Entwurf	12
19.5	Satzungsbeschluß	12

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 37 "In der Stockwiese" - Ortschaft Südhemmern - ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage I, Kap. XIV, Abschn. II des Einigungsvertrages vom 31.12.1990 - BauGB - aufgestellt worden.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

a) Festsetzung von "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zur Sicherung einer mittelfristigen Eigenentwicklung der Ortschaft Südhemmern,

b) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,

c) Festsetzung von Grünflächen sowie zu erhaltende und anzupflanzende Bäume.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für das im Plan abgegrenzte Gebiet.

Es handelt sich dabei ausschließlich um das Flurstück 87 der Flur 5 der Gemarkung Südhemmern, das im Norden durch die geplante Straße "Stockwiese" und im Süden durch den Mittellandkanal begrenzt wird. Im Osten bildet die direkte Verbindung zwischen den Verkehrstrassen die Grenze; im Westen ist es gleichfalls die direkte Verbindung, die durch den Anschluß der Straße "Allerbruch" erweitert wird.

Die Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1.000) verbindlich festgesetzt.
Die Grenze des Plangebietes ist ebenfalls aus dem Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000) ersichtlich, der dem Bebauungsplan eingefügt ist.

Die Begrenzung wurde so gewählt, daß die Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "In der Stockwiese" - Ortschaft Südhemmern - je zur Hälte "Dorfgebiet (Vorrang Wohnen)" und "Wohnbaufläche" dar.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" stellt eine Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB dar, die nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

6. Beschreibung der näheren Umgebung

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die südliche Begrenzung der Ortschaft Südhemmern, der Mittellandkanal, begrenzt auch das Plangebiet. Ansonsten wird die Fläche überwiegend von bebauten Grundstücken umgeben.

7. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland in geeigneter Lage und Größe ist die Ausweisung und Erschließung eines neuen Baugebietes erforderlich geworden.

Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche soll mittelfristig eine geordnete Eigenentwicklung der Ortschaft Südhemmern erreicht werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die noch unbebaute Fläche für eine bauliche Nutzung vorzubereiten. In städtebaulicher Hinsicht ist es erforderlich, die künftige Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen.

Für das Plangebiet wird

"Allgemeines Wohngebiet (WA)"

festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) - BauNVO 1990 - werden die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach näherer Maßgabe des § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Vgl. auch Kap. "Inhalt des Bebauungsplanes".

Der im Baugebiet vorhandene hochstämmige Baumbestand soll durch den Bebauungsplan rechtlich geschützt werden. Anzupflanzende Bäume werden festgesetzt, um für alle drei Zugangsmöglichkeiten zum Gebiet einen durch Baumtore geprägten Charakter zu erhalten.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 ... BauNVO 1990

Ziff. 1. Wohngebäude,
Ziff. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Ziff. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 ... BauNVO 1990
Ziff. 1 Betriebe des Beherberungsgewerbes,
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Nutzungen und Vorhaben gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff 5 (Tankstellen) der BauNVO 1990 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gestattet.

Eine Überbauung der Grundstücke (GRZ) ist bis zu 30 v.H. mit Gebäuden möglich, soweit die Baugrenzen dies ermöglichen.

Die Geschoßfläche (GFZ) wird mit 60 v.H. begrenzt.

Die nicht vollständige Ausschöpfung der BauNVO 1990 (40 v.H. / 120 v.H.) erklärt sich aus den großen Grundstücken und der daraus folgenden hohen Gesamtüberbaubarkeit sowie der aufgelockerten dörflichen Bebauungsform im Nahbereich.

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist als Höchstgrenze eine zweigeschossige Bauweise festgelegt. Jedoch sind über die zulässige Geschoßzahl hinaus zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse zulässig, sofern sie den Vorschriften des § 44 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 432) - BauONW - entsprechen.
Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise zwischen 18° und 48° sowie bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 18° und 38° betragen, wobei untergeordnete Anbauten/Bauten (z.B. Garagen und Eingangsvorbauten) auch mit geringererDachneigung, einschl. Flachdach, zulässig sind. Dachaufbauten/-einschnitte sollen in ihrer Ausdehnung die 1/2 der Länge und 1/4 der Fläche des Daches (Jede Dachseite einzeln gerechnet!) nicht überschreiten. Die Gebäude sollen nach Möglichkeit mit roten oder schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich. (§ 81 BauONW) Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu 1,00 m Höhe sowie bei zweigeschossiger Bauweise bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind nur bei eingeschossiger Bauweise im Einzelfall möglich. (§ 81 BauONW)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 60 cm über der vorhandenenen Geländeoberfläche liegen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Bebauung dem vorhandenen Geländeniveau folgt.

Als Materialien für die äußere Gestaltung der Häuser sollen rotes bzw. rotbraunes Ziegelmauerwerk oder weißer Fassadenputz verwandt werden, wodurch ein Einfügen in bestehende Strukturen erreicht werden soll. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich. (§ 81 BauONW)

Auf die Möglichkeit einer großzügigen Anlage von Terrassen und Wohngärten nach Süden und Westen wurde besonders Wert gelegt. Soweit die Grundstückszuschnitte und die Anbindung an Erschließungseinrichtungen das zugelassen haben, ist bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen hierauf Rücksicht genommen worden.

Im Nahbereich der zu erhaltenden Einzelbäume sind die überbaubaren Flächen so festgesetzt worden, daß für die Baumgruppe genügend Entwicklungsspielraum bleibt.

8.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll in erster Linie von der Straße "Allerbruch", die das Gebiet im Westen tangiert, erfolgen.

Von der Straße "Stockwiese", die zwar nicht innerhalb des Plangebietes liegt, die aber im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gebaut werden soll, können die nördlichen Grundstücke erschlossen werden. Hier soll ebenso wie im südlichen Planbereich (zum Mittellandkanal) eine Wegeverbindung geschaffen werden, die eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger zuläßt. Diese Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit lehnt sich an die Strukturen der dörflichen Umgebung an.

Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 6,00 m und soll als Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung von Fahrverkehr und Fußgängern) gestaltet werden. Eine Begrünung durch einzeln stehende Bäume ist vorgesehen.

Die Endbereiche der Fußwege innerhalb des Gebietes sind als Wendeanlagen für den Fahrverkehr vorgesehen; ansonsten beträgt ihre Breite 3,00 m und soll in wassergebundener Oberfläche ausgeführt werden. Zum Mittellandkanal ist eine Treppenanlage zur Überwindung des Höhenunterschiedes notwendig. An dieser Treppenanlage soll eine Ausweitung des Weges erfolgen.

8.3 Grünflächen/zu erhaltende und anzupflanzende Bäume (Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)

Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, soll der im Baugebiet vorhandene hochstämmige Baumbestand durch den Bebauungsplan

rechtlich geschützt werden. Die beiden an der Straße "Allerbruch" vorhandenen Bäume führen zu einer Engstelle in der Erschließungsstraße, die gestalterisch funktional wegen ihrer Torwirkung an der Einfahrt des Gebietes durchaus gewünscht ist. Als Pendant zur nördlichen Fußwegeeingangssituation sollen an der Treppenanlage am Mittellandkanal zwei Stieleichen (lat. Quercus robur) gepflanzt werden. Somit erhalten alle drei Zugangsmöglichkeiten zum Gebiet einen durch Baumtore geprägten Charakter, der jedoch im Detail variiert. Ebenso ist im Gabelungsbereich der Erschließungsstraße die Anpflanzung einer Stieleiche (lat. Quercus robur) vorgesehen. Zur Anpflanzung kommen Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm.

Versorgungsträger und ggf. bauausführende Unternehmen werden in geeigneter Form von der Gemeinde auf eine rücksichtsvolle Behandlung der Bäume einschl. Wurzelwerk bei der Bauausführung verpflichtet. Die Bauflächen im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume sind so festgesetzt, daß für die Bäume genügend Entwicklungsspielraum bleibt.

Die Grundstückseigentümer sollen auf ihren Flächen vornehmlich bodenständige und standortgerechte Laubgehölze anpflanzen. Empfohlen werden hier folgende Bäume und Sträucher:

Bodenständige Gehölze
(d.h. Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation)

- Rotbuche
- Stieleiche
- Hainbuche
- Espe
- Sandbirke
- Vogelbeere
- Esche
- Bergahorn
- Erle
- Vogelkirsche
- Hasel
- Schlehe
- Weißdorn
- Hundsrose
- Heckenkirsche
- Hartriegel
- Gemeiner Schneeball
- Faulbaum
- Salweide
- Öhrchenweide
- Aschweide
- Korbweide

Standortgerechte Gehölze

- Roßkastanie
- Walnuß
- Sommerlinde
- Bergulme
- Pfaffenhütchen
- Holunder

Die Ausweisung einer Freifläche für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist aufgrund der Einfamilienhausstruktur mit relativ großen Grundstücken (700 bis 1.000 qm) nicht erforderlich. Der Sportplatz der Ortschaft Südhemmern liegt in fußläufiger Entfernung und ist jederzeit zugänglich.

9. Auswirkungen

Die städtebauliche Ordnung setzt die gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen voraus. In diesem Zusammenhang kommt der Prüfung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit eine besondere Bedeutung zu.

9.1 Emissionen

Das Baugebiet ist keinen unzumutbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgesetzt, da insbesondere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld nicht vorhanden sind.

Andererseits gehen von dem Baugebiet auch keine unzumutbaren Emissionen für die vorhandene Nachbarbebauung aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der Plankonzeption auf die Gemeindestraßen "Allerbruch" und geringfügig "Stockwiese" verteilen.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" trägt den Belangen des Immissionsschutzes unter hinreichender Würdigung des Bebauungsplan-Umfeldes Rechnung.

9.2 Verkehr

Wie bereits dargelegt, verteilt sich der Zu- und Abgangsverkehr für das Baugebiet auf die Gemeindestraßen "Allerbruch" und geringfügig "Stockwiese". Die Mehrbelastung dieser Straßen ist in Anbetracht der Größe des Baugebietes vertretbar.

Die im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen, einschl. der Wendeanlagen für den Fahrverkehr, sind so ausgelegt, daß einwandfreie Verhältnisse bezüglich der Verkehrsführung erreicht werden, insbesondere unter dem Aspekt der Gleichberechtigung von Fahrverkehr und Fußgängern.

9.3 Natur und Landschaft - Ortsbild

Der im Baugebiet vorhandene hochstämmige Baumbestand soll durch den Bebauungsplan rechtlich geschützt werden. Durch verschiedene Festsetzungen im Plan wird gewährleistet, daß die Bäume erhalten bleiben und sich entwickeln können.

Versorgungsträger und ggf. bauausführende Unternehmen werden durch die Gemeinde in geeigneter Form auf eine rücksichtsvolle Behandlung der Bäume bei der Bauausführung verpflichtet.

Zulässige Dachneigungen und Drempelhöhen werden als gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um zu gewährleisten, daß sich die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung anpassen.

Die Wahl des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortschaft Südhemmern verhindert mittelfristig eine

bauliche Entwicklung der Ortschaft in die freie Landschaft.

Die vorgesehene Wegeverbindung zum Mittellandkanal lehnt sich durch ihre hohe Durchlässigkeit für Fußgänger sowie Kleinteiligkeit an die Strukturen der dörflichen Umgebung an und ist der naturnahen Erholung der Bewohner des Gebietes förderlich.
Bei der Größe der Grundstücksflächen erscheint es sinnvoll, die Niederschlagswässer, die auf die Oberfläche der Bedachungen auftreffen, auf den Grundstücken selbst zu versickern. Diese Möglichkeit sollte - unter der Voraussetzung der Zulässigkeit aufgrund der geltenden örtlichen Entwässerungssatzung - genutzt werden.

Die im Plan festgesetzten Fußwege sollen zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Bodenversiegelung in wassergebundener Oberfläche ausgeführt werden.

Die Gesamtheit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleistet, daß sich das Baugebiet betr. Umweltverträglichkeit sowie Ordnung und Gestaltung nicht im Widerspruch zu den benachbarten Nutzungen setzt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu befürchten. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden für Wohnbebauung orientiert sich am mittelfristigen Bedarf für die Ortschaft Südhemmern (planungsrechtliche Bodenschutzklausel).

10. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Nach der Eingriffsregelung der §§ 4 ff. des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz NW) vom 26.06.1980 (GV.NW. S. 734), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV.NW. S. 377) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, bzw. an anderer Stelle sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Durch die Anlegung der Erschließungsstraßen im Plangebiet werden Grundstücksteile, die bisher dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen, versiegelt. Ein Ausgleich der im Plan festgesetzten Mischverkehrsfläche (Größe 1.250 qm) ist nur teilweise durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche (50 qm) möglich.

Für die nicht ausgeglichene Fläche von 1.200 qm ist an anderer Stelle eine Ersatzmaßnahme vorgesehen: Die Gemeinde wird hierfür das gemeindeeigene Grundstück Gemarkung Hille Flur 14 Flurstück 239 bereithalten. Das Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsplanes Bastau-Niederung - Wickriede (Allgemeines Landschaftsschutzgebiet) und hat eine Größe von 10.831 qm.

In Abstimmmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird die Fläche durch

landschaftspflegerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Differenzfläche von 9.631 qm steht zur Kompensation für zukünftige andere nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Die Bereitstellung dieser Ersatzfläche ist das Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungsvorgangs bei entsprechender Würdigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 Landschaftsgesetz NW gelten Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft.

11. Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Elektrizität, Telekommunikation)

Der Wasserbeschaffungsverband des Amtes Hartum versorgt die Ortschaft Südhemmern mit Trinkwasser. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes auf das Baugebiet ist ohne weiteres möglich.

Das Baugebiet soll im Trennverfahren entwässert werden.
Die Entwässerungsleitungen sind so ausgelegt, daß zusätzliche Baugrundstücke ohne Überlastung des Systems angeschlossen werden können.
Die Reinigung der Abwässer wird in der gemeindeeigenen zentralen Kläranlage in der Ortschaft Hartum vorgenommen.
Das Plangebiet ist im Rahmen der generellen Planung des Kanalisationsnetzes bei der Bemessung der Kläranlage berücksichtigt worden. In den Jahren 1992/93 ist der Beginn der Erweiterungs- und Sanierungsarbeiten an der Kläranlage vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt - wie im übrigen Gemeindebereich - durch ein von der Gemeinde beauftragtes Abfuhrunternehmen. Der Hausmüll wird in der zentralen Abfallbeseitigungsanlage des Kreises Minden-Lübbecke (Pohlsche Heide) deponiert und ggf. weiterbehandelt. Schadstoffhaltige Abfälle aus Haushaltungen können zu festgesetzten Terminen zur ordnungsgemäßen Entsorgung abgegeben werden. Recyclebare Abfälle (Wertstoffe) können der Wiederverwertung zugeführt werden. Die Gemeinde hält ein effizientes Abgabesystem vor.

Konzessionsträger für die Gasversorgung in der Gemeinde Hille ist die Gasversorgung Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen. Möglichkeiten einer Versorgung mit Gas werden in Abhängigkeit von der Nachfrage mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Es ist davon auszugehen, daß das Baugebiet an das Versorgungsnetz angeschlossen wird.

Die Versorgung mit elektrischer Energie betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH, Herford. Das Versorgungsnetz ist auf das Plangebiet zu erweitern.

Das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost kann ebenfalls auf das Baugebiet erweitert werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden den betroffenen Versorgungsunternehmen bzw. Dienststellen ca. 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt, damit die erforderlichen Arbeiten koordiniert werden können.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen; in unmittelbarer Nähe ist außerdem keine denkmalwerte Bausubstanz vorhanden.

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich des Grundstückszuschnitte an historischen Parzellierungsgrenzen, wobei die Größe der Grundstücke den heutigen Anforderungen an Baugrundstücke entsprechend angepaßt wurde.

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden insoweit berücksichtigt.

13. Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Über die gebotene Verhaltensweise nach der Entdeckung von (möglichen) Bodendenkmälern informiert ein Hinweis im Bebauungsplan.

14. Kosten der Durchführung der Erschließung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde Hille voraussichtlich durch bauliche Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen für

Mischverkehrsfläche (einschl. Begrünung):	
1.250 qm x 180,00 DM =	225.000,00 DM
Fußwegefläche (einschl. Begrünung):	
350 qm x 30,00 DM =	10.500,00 DM
Treppenanlage (zum Kanal):	
1,50 m breit	1.200,00 DM
Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasser)	
je ca. 260 m Länge =	150.000,00 DM
Gesamt:	386.700,00 DM

Für die Durchführung der Maßnahmen sind von den Eigentümern entsprechend der örtlichen Satzungen die fälligen Beiträge zu zahlen.

15. Bereitstellung der Haushaltsmittel

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Eigenmittel der Gemeinde werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

16. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Fläche erfolgen.

17. Städtebauliche Werte

17.1 Flächenbilanz

Mischverkehrsfläche: 1.250 qm =	8,0 v.H.
Fußwegefläche (wassergebunden): 350 qm =	2,2 v.H.
Baufläche: 13.950 qm =	89,5 v.H.
Öffentliche Grünfläche: 50 qm =	0,3 v.H.
Gesamt: 15.600 qm =	100,0 v.H.

17.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke

Zahl der Baugrundstücke: 17

Anzahl der Wohneinheiten - WE (Baugrundstücke x 1,2 Einliegerwohnungen) ca. 20

Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke = ca. 815 qm

17.3 Einwohner u. Nettowohndichte

Prognostizierte Einwohnerzahl
(20 WE x 3 Einwohner je Haushalt) = ca. 60

Nettowohndichte = ca. 38 Einwohner/Hektar

18. Sonstiges

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten (Mülldeponie o.ä.) ist nicht erfolgt, weil die Fläche im Altlastenkataster, Teilplan Minden-Lübbecke, nicht enthalten ist und auch ansonsten hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen. Außerdem hat der jeweilige Bauherr eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern. Es gilt die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Hille-Südhemmern des Wasserbeschaffungsverbandes "Am Wiehen" (Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern) vom 15.08.1975 (Amtsblatt Regierung Detmold 1975 S. 295 ff.).

19. Aufstellungsverfahren

19.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 20.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ~~wird~~/wurde zusammen mit der Durchführung des Offenlegungsverfahrens ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

19.2 Bürgerbeteiligung

19.2.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Am 22.04.1991 hat im Versammlungsraum des Kindergartengebäudes in der Ortschaft Südhemmern eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Die Eigentümer von Grundstücken, die in einer Entfernung bis zu 150 m um das Plangebiet liegen, wurden schriftlich hierzu eingeladen. Im übrigen waren Hinweise auf die Veranstaltung in den Tageszeitungen abgedruckt.

Mit den Gesprächspartnern wurde die Planung erörtert. Die Teilnehmer erhielten Gelegenheit, sich zu äußern. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 02.07.1991 über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung beraten und abgewogen.

19.2.2 Offenlegung

Nach ortüblicher Bekanntmachung am 30.12.1991 haben der Bebauungsplan einschl. Begründung in der Zeit vom 20. Januar 1992 bis einschließlich 21. Februar 1992 bei der Gemeinde Hille zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Über die Anregung eines Bürgers hinsichtlich der Verkehrsführung hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 19.03.1992 beraten und abgewogen.

19.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

19.3.1 Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 24.07.1991 wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung gegeben.
Im Beteiligungsverfahren wurden Bedenken vorgetragen vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft sowie Anregungen vom Oberkreisdirektor Minden-Lübbecke.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde am 17.12.1991 beraten und abgewogen.

19.3.2 Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 06.01.1992 sind die Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung der Bauleitplanung unterrichtet worden. Unter Bekanntgabe der Entscheidungen des Rates der Gemeinde Hille über die im Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen hatten die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit, sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer sowie des Oberkreisdirektors Minden-Lübbecke hat der Rat der Gemeinde Hille am 19.03.1992 beraten und abgewogen.

19.4 Zustimmung zum Entwurf

Der Rat der Gemeinde Hille hat dem Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der Begründung in seiner Sitzung am 02.07.1991 zugestimmt.

19.5 Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 19.03.1992 den Bebauungsplan Nr. 37 "In der Stockwiese" - Ortschaft Südhemmern -, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 einschl. der textlichen Festsetzungen sowie der beigefügten Begründung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Aufgestellt:

Hille, im März 1992

Gemeinde Hille
- Bauamt -

(in Abstimmung mit dem Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück)

Der Bearbeiter:

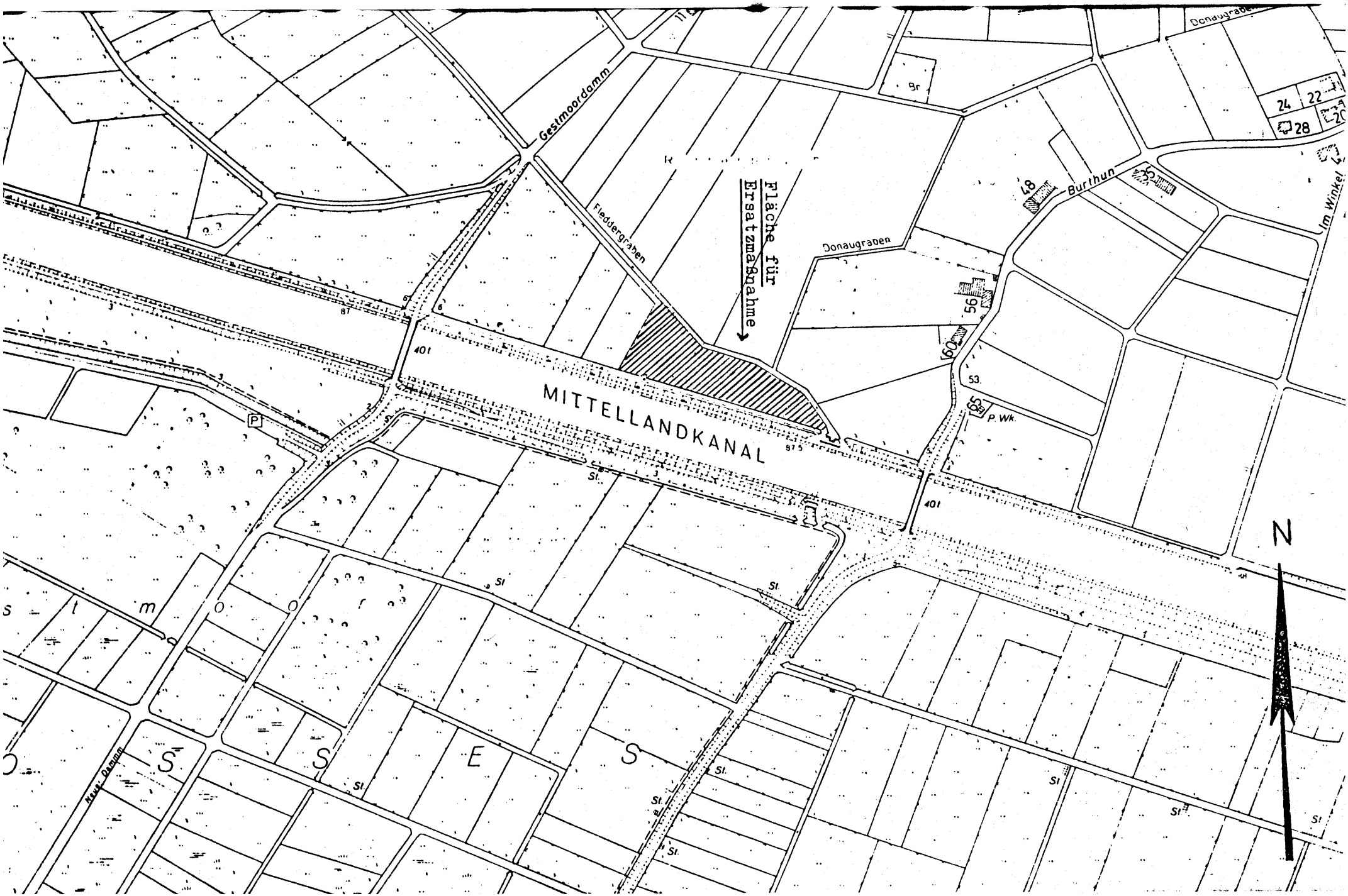
(Seele)

Der Leiter des Bauamtes:

(Spilker)

Anlage:

1 Übersichtsplan (Fläche für Ersatzmaßnahme)


Gestmoordamm
Fläche für Ersatzmaßnahme
Fleddergraben
Donaugraben
Burthun
Im Winkel
MITTELLANDKANAL
P. Wk.
N
Moor Damm
S
E
S
St.
40 t
87 5
24
22
28
20
48
56
60
53
55