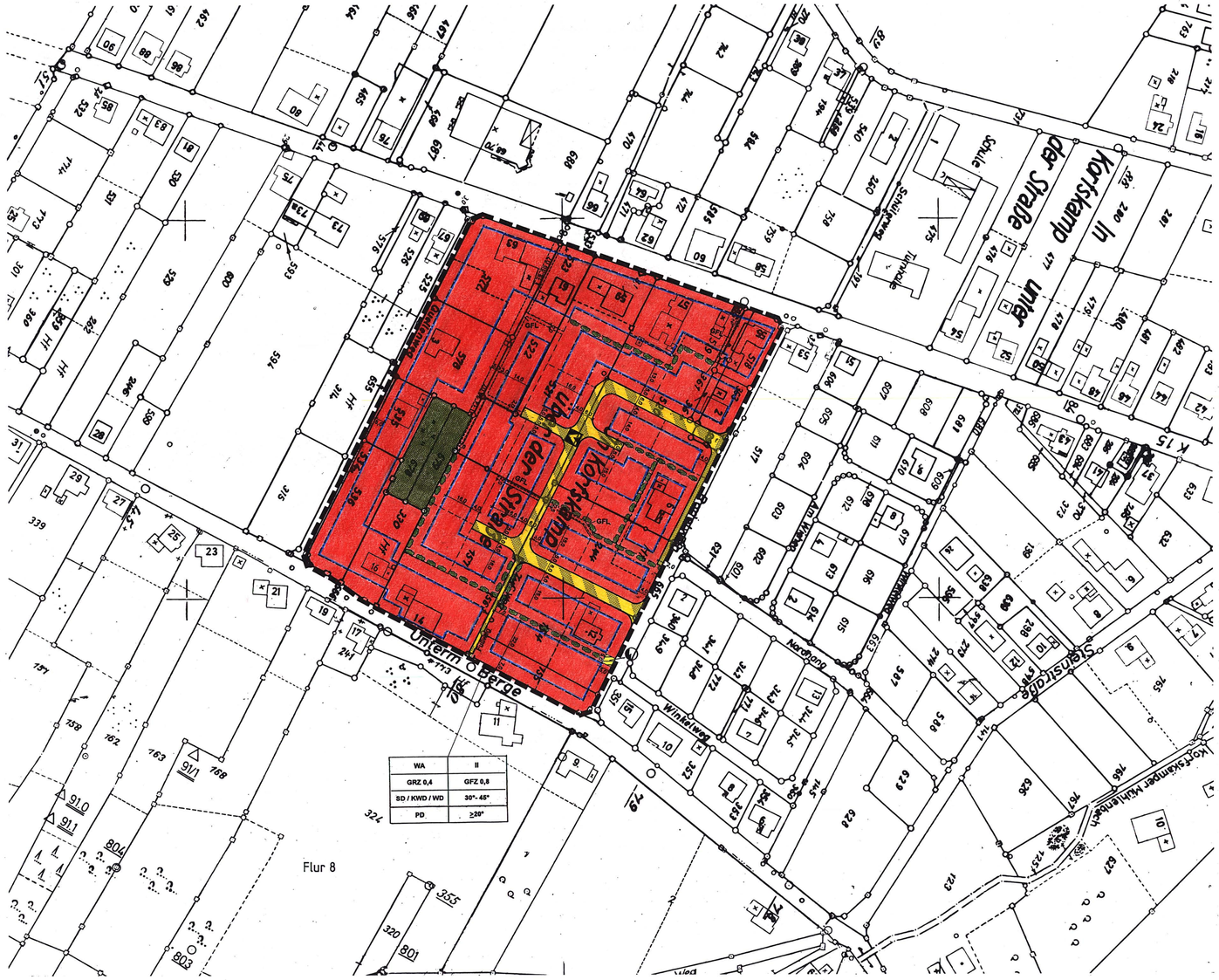


Maßstab 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch EVertr vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 v. 28.04.1993, S. 466) in der jeweils gültigen Fassung

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I Nr. 19 v.06.05.1993, S. 622)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch EVertr vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 v. 28.04.1993, S. 466) in der jeweils gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218,982)

Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 18.08.1984 (GV NW S.475), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141), geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW S.666), in der jeweils gültigen Fassung

Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02.1995, in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 z.B. Grundflächenzahl

GFZ 0,7 z.B. Geschoßflächenzahl

II z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

KWD Krüppelwalmdach

SD Satteldach

PD Pultdach

WD Walmdach

38° z.B Dachneigung

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) BauGB Nr. 25 a)

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Versorgungsanlage besonderer Zweckbestimmung

Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB bei schmalen Flächen — GFL

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

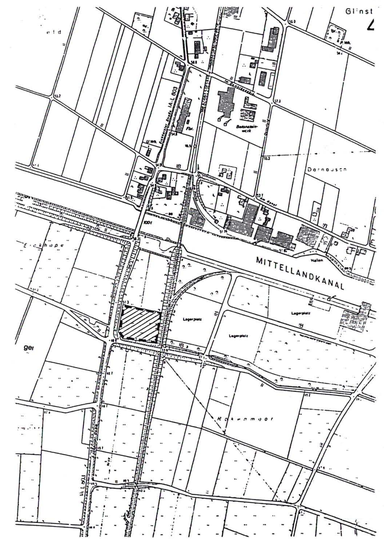
Erläuterungen

Geplante Grundstücksteilung (nicht rechtsverbindlich)

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

Übersichtslageplan für erforderliche Ausgleichsflächen in der Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



B Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße" (K 15) Flurstück 701, Flur 4
im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des „Quellenweges", Flurstück 655, Flur 4
im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Unterm Berge", Flurstück 666, Flur 4
im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des „Rodelweges", Flurstück 665, Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Oberlübbe: 154, 155, 156, 157, 244, 290, 330, 365, 366, 518,519, 520, 521, 522, 523, 534, 535, 536, 577, 578, 678 und 679

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch EVertr vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 v. 28.04.1993, S. 466) in der jeweils gültigen Fassung

1.2.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I Nr. 19 v.06.05.1993, S. 622)

1.2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch EVertr vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 v. 28.04.1993, S. 466) in der jeweils gültigen Fassung

1.2.3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.2.4 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218,982)

1.2.5 Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 18.08.1984 (GV NW S.475), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141), geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW S.666), in der jeweils gültigen Fassung

1.2.6 Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02.1995, in der jeweils gültigen Fassung

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

1.4 Art der Baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO BauNVO i.V. m. § 1 (3) und (6) sowie § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die sonst gem. § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß je Baugrundstück maximal nur 3 Wohneinheiten zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (z.B.: Behindertenwohnung, altes Familienangehörige, ...).

1.5 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen / Bauweise § 16 - § 23 BauNVO

Gem. § 16 I.V.m. § 17 BauNVO werden die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) für die einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO I.V.m. § 16 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 9 (1) Nr. 2 BauGB sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mindestens zu 20 % zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und entsprechend den Bepflanzungsvorschlägen der Begründung zu bepflanzen.

Gem. § 16 (6) BauNVO können im Einzelfall von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung Ausnahmen vorgesehen werden. Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachdeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.6 Gebäude und Räume für freie Berufe § 13 BauNVO

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf dem, § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind in nicht versiegelte Flächen, vorzugsweise in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m oder, wenn dies nicht möglich ist, in Pflanzgruben von mindestens 4 qm Fläche zu pflanzen. Die Stamm- und Wurzelbereiche der Bäume sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

1.8 Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Dachflächen baulicher Anlagen können dauerhaft flächig und extensiv begrünt werden.

1.9 Fußwege § 9 (1) Nr.11 BauGB

Der Fußweg ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

1.10 Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB / Quellenschutz § 9 (6) BauGB

Die auf dem Flurstück 678 befindliche Quelle und das daraus entspringende Gewässer i 14.39.07 ist zu erhalten und gem. § 9 (1) Nr.25 b BauGB naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Zur Aufnahme des Gewässers außerhalb der festgesetzten Grünfläche wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

1.11 Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 I.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.12 Versorgungseinrichtungen § 9 (1) Nr. 8 BauGB / § 9 (1) Nr. 12-14

Auf dem Flurstück Nummer 154 wird an der westlichen Flurstücksgrenze eine Fläche für eine Trafostation der Elektrizitätswerke Minden-Ravensberg GmbH festgesetzt.

1.13 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB I.V.m. § 86 (4) BauO NW

1.13.1 Einfriedungen

Einfriedigungen sind als lebende Hecken oder als Holzzäune aus senkrecht angebrachten Stäketen oder Latten (Höhe max.1,2 - 1,4 m) zulässig. Holzzäune können mit lebenden Hecken kombiniert werden.

Sollte die Anlage von Holzzäunen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise Maschendrahtzäune (Höhe max. 0,8 m) mit lebender Hecke zulässig.

Für Einfriedungen an Stellplätzen sind Einfriedungen höchstens in einer Breite von 3 m, bei Doppelzufahrten in einer Breite von 5 m zu unterbrechen.

Grundstücksbegrenzungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

1.13.2 Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Verbundsteinen oder mit Breitfugenpflaster zu befestigen. Das auf den Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche geleitet werden.

1.13.3 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 70 % gärtnerisch anzulegen und entsprechend der Vorschlagsliste zur Bepflanzung mit standortgerecht heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens zwei Laubbäume entsprechend der Empfehlungsliste der Begründung zu pflanzen und zu unterhalten.

1.13.4 Stellplätze für bewegliche Abfallanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallanlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind, falls sie nicht baulich integriert, sind zu bepflanzen.

1.13.5 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Pultdächer (PD). Die Dacheindeckung wird für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 30° und 45° festgelegt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch mit abweichenden Dacheindeckungen und als Flachdach zulässig.

Dachaufbauten dürfen, senkrecht gemessen, nicht höher als 1,60 m über der Dachfläche liegen. Sie dürfen 2/3 der Länge und 1/3 der Fläche des Daches - bezogen auf jede Dachseite - nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind ebenso wie ungleiche Dachneigungen, unzulässig.

Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.

Extensiv begrünte Dächer und Solarkollektoren sind zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

1.13.6 Ausnahmen und Befreiungen

Von den gestalterischen Festsetzungen kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung der gestalterischen Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

1.14 Ordnungswidrigkeiten § 79 BauO NW

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 56 BauO NW enthaltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können gem. § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

1.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Baugebietes werden die im Bebauungsplan mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hille, der Versorgungsträger sowie des Wasserverbandes belastet.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Verwertung und Versickerung von Regenwasser der Dachflächen § 9 (4) BauGB I.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisterne geleitet werden. Das Fassungsvermögen muß mindestens 100 l / m² der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Andere Rechtsvorschriften, z.B. des Wasserhaushaltsgesetz, bleiben hiervon unberührt.

2. Bodendenkmale § 9 (6) BauGB I.V.m §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder entgeschichtliche 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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Bergbau § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt auf einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkseigentum. Nach den dem Bergwerkamt Kamen vorliegenden Unterlagen ist kein Abbau umgegangen, geht um oder wird in naher Zukunft umgehen.

VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG

GEMEINDE HILLE
BAUAMT

DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAG

DIE DARSTELLUNG DES GEGENSTANDES ENTSPRICHT MIT DEN KATASTERNACHWEISEN VOM 02. 1994 ÜBEREINSTIMMEN WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER ÖFFENTLICHEN PLANUNGSKONTROLLEN EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 29.09.1995

Reinhard Geiser
Öffentl. bestl. Vermess.-Ing.

(SIEGEL)
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABSATZ 1S DES BAUGESETZBUCHES VOM DERSELBEN ANSTIMMUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ZUKÜRZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 28.04. 1993 (BGBl. I, S. 466) HAT AM 6.10.1995 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 13. Okt. 1995

(SIEGEL)

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 (1) UND (6) DES BAUGESETZBUCHES VOM 08.12.1986 IN DER ZEIT VOM 30.10.1995 FASSUNG AM 13.05.1995 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN - WORDEN.

HILLE, DEN 13.09.1995

H. Kuhlmeyer
AUSSCHUSSVORSITZENDER

AUSSCHUSSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 (2) BauGB VOM 06.12.1995 IN DER ZEIT DES ZEITRAUMS VOM 15.01.1996 BIS EINSCHLIEßLICH 16.02.1996 FASSUNG IN DER ZEIT VOM 4.3.'96 BIS 4.4.'96 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHKEIT WURDE MIT DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.2.'96 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 04.04.1996

(SIEGEL)

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM 8.12.1986 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG UND § 41 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.08.1984 VON RAT DER GEMEINDE AM 14.5.1996 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 14.05.1996

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN MIT GEMÄß § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT WORDEN.DIESE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 4.6.1996

AZ. 35.21.11 s03/0.4

DETMOLD, DEN 4.6.1996

I. A.
gez.
Nieling

(§ 7 BBG)
GEMÄß § 15 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE GENEHMIGUNGEN SOWIE DIE AUSLEGUNG AM 24.6.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 24.6.1996 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.

HILLE, DEN 24. 6. 1996

BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 **"RODELWEG"**

Ortsteil / Oberlübbe

4. AUSFERTIGUNG
~~OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG~~

STAND 01.11.1995

Datum/ Sachbearbeiter: CT

Datum/ gezeichnet von:

Datum/ geprüft von:

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Volker Mohr

Planungsgruppe Nord
34127 Kassel / Hegelsbergstraße 21
Tel.: 0561 / 897113 / Fax.: 0561 / 89347:

Gemeinde Hille
Ortschaft Oberlübbe

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 46 "Rodelweg"

Begründung und Textteil

Stand: 01.11.1995 Zum Satzungsbeschluß

Auftraggeberin:
Gemeinde Hille
Der Gemeindedirektor
Am Rathaus 4
32479 Hille

Auftragnehmerin:
PGN
Planungsgruppe Nord
Hegelsbergstr.21
34127 Kassel
Tel.: 0561/897113
Fax: 0561/893471

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Volker Mohr
(Projektleiter)
Dipl. Ing. Frank Kohmann
Dipl. Ing. Claudia Tiemann
Dipl. Ing. Birgit Schwarze

Begründung und Textteil zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Rodelweg" der Gemeinde Hille, Ortschaft Oberlübbe

A. Begründung

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße" (K 15) Flurstück 701, Flur 4
im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des „Quellenweges", Flurstück 655, Flur 4
im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Unterm Berge", Flurstück 666, Flur 4
im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des „Rodelweges", Flurstück 665, Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der folgenden Seite als Übersicht dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

1.2 Anlaß und Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Hille beabsichtigt zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Rahmen des Bebauungsplanes die Festsetzung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3. Raumordnung, Landesplanung, Flächennutzungsplan § 1(4) BauGB

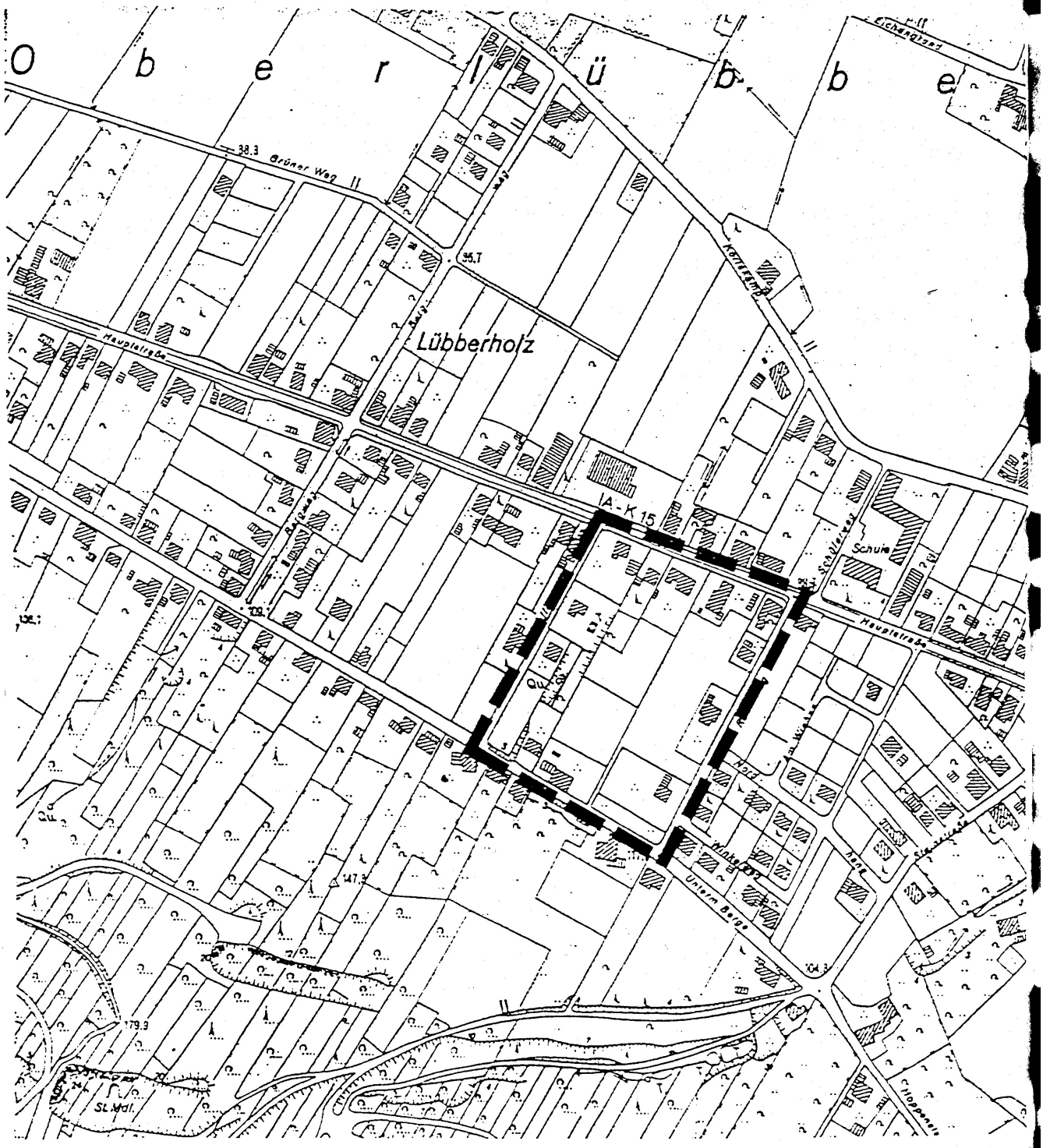
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford / Minden - Lübbecke stellt für Hille nur in den Ortschaften Hille und Hille-Hartum einen Wohnsiedlungsbereich mit siedlungsstruktureller Schwerpunktentwicklung dar. Der Gebietsentwicklungsplan verzichtet hier auf die Darstellung von Wohnsiedlungsbereichen in Gemeindeteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 EinwohnerInnen wie etwa Oberlübbe. Hier können jedoch zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Gemeindeteile im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen dargestellt und daraus Bebauungspläne entwikkelt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit den beabsichtigten Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB.

Der Flächennutzungsplan muß daher im weiteren Verfahren nicht geändert werden.

Karte 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes (o.M.)



1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in einem zentralen Bereich der Ortschaft Oberlübbe. Es wird im Norden begrenzt von der "Hauptstraße" (K 15), im Westen vom "Quellenweg", im Süden von der Straße "Unterm Berge" und im Osten vom "Rodelweg".

1.4.1. Städtebau

Das Planungsgebiet liegt am Fuße des Wiehengebirges und fällt nach Norden zur "Hauptstraße" um etwa 23 m ab. Dadurch besteht in den höher gelegenen Abschnitten eine für Hille vorzügliche Fernsicht. Das Gelände ist sehr locker mit Einzelhäusern an den äußeren Wegen bebaut. Der innere Bereich wird noch zu großen Teilen landwirtschaftlich als Koppel oder Weide genutzt. Darüberhinaus befindet sich noch ein Kleingarten sowie die Quelle eines Wasserlaufes (l. 14.39.07) im inneren Bereich des Planungsgebietes. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich nördlich der "Hauptstraße" ein größerer Supermarkt sowie eine Schuleinrichtung. Somit ist das Planungsgebiet ein geeigneter Standort zur Innenentwicklung der Ortschaft Oberlübbe.

Mit diesem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit eine innere Verdichtung der Ortschaft Oberlübbe zu erreichen und somit auf die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zu verzichten. Das soziale Netz des Ortes kann dadurch erhöht werden, die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgenutzt und damit langfristig stabilisiert.

1.4.2 Landschaftsplanung

1.4.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Rodelweg" ist naturräumlich dem Lübbecker Lößland zuzuordnen, das sich westlich der Weser und nördlich des Wiehengebirges in einem bis zu 10 Kilometer breiten Streifen erstreckt. Kennzeichnend für das Lübbecker Lößland sind die pleistozänen Überlagerungen des ursprünglichen Ausgangsgesteins mit Lößschichten unterschiedlicher Mächtigkeit[1], die hier zusätzlich mit sandig-tonigen Geschiebemergeln überdeckt sind. Sie bestimm(t)en die Bodenbeschaffenheit, die potentiell natürliche Vegetation und vor allem die anthropogenen Nutzungsformen der lokalen Kulturlandschaft.

1.4.2.2 Boden / Wasser

Aufgrund der Löß- und Mergelablagerungen sind die bezeichnenden Böden diese Gebietes Pseudogley-Parabraunerden. Sie kennzeichnen sich, trotz mittlerer Wasserdurchlässigkeit und Staunässe im Unterboden als fruchtbare Agrarböden.
Im westlichen Bereich des stark nach Norden geneigten Plangebietes tritt eine Quelle aus dem Gelände und verläuft ca. 30 Meter oberirdisch, bevor sie erneut im Boden verschwindet.

1.4.2.3 Klima

Die Gemeinde Hille gehört zum nordwestdeutschen Klimabereich mit vorherrschenden atlantisch-feuchten West- und Südwestwinden. Aus diesen maritimen Einflüssen ergeben sich gemäßigte Sommer und relativ milde Winter mit einer ausgeglichenen Temperaturkurve. Die Jahresniederschlagsmengen liegen mit 700-750 mm im mittleren Bereich.
Im Bereich des Plangebietes gewährleisten die von den Höhen des Wiehengebirges abfließenden Luftmassen eine ausreichende Frischluftversorgung, so daß die Planungsfläche selbst aufgrund der geringen Flächengröße praktisch keine Rolle spielt.

---

[1] TRAUTMANN, Werner : Erläuterungen zur Karte der potentiell natürlichen Vegetation, in: Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 1, Bad Godesberg, Hrsg.: Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege, 1966.

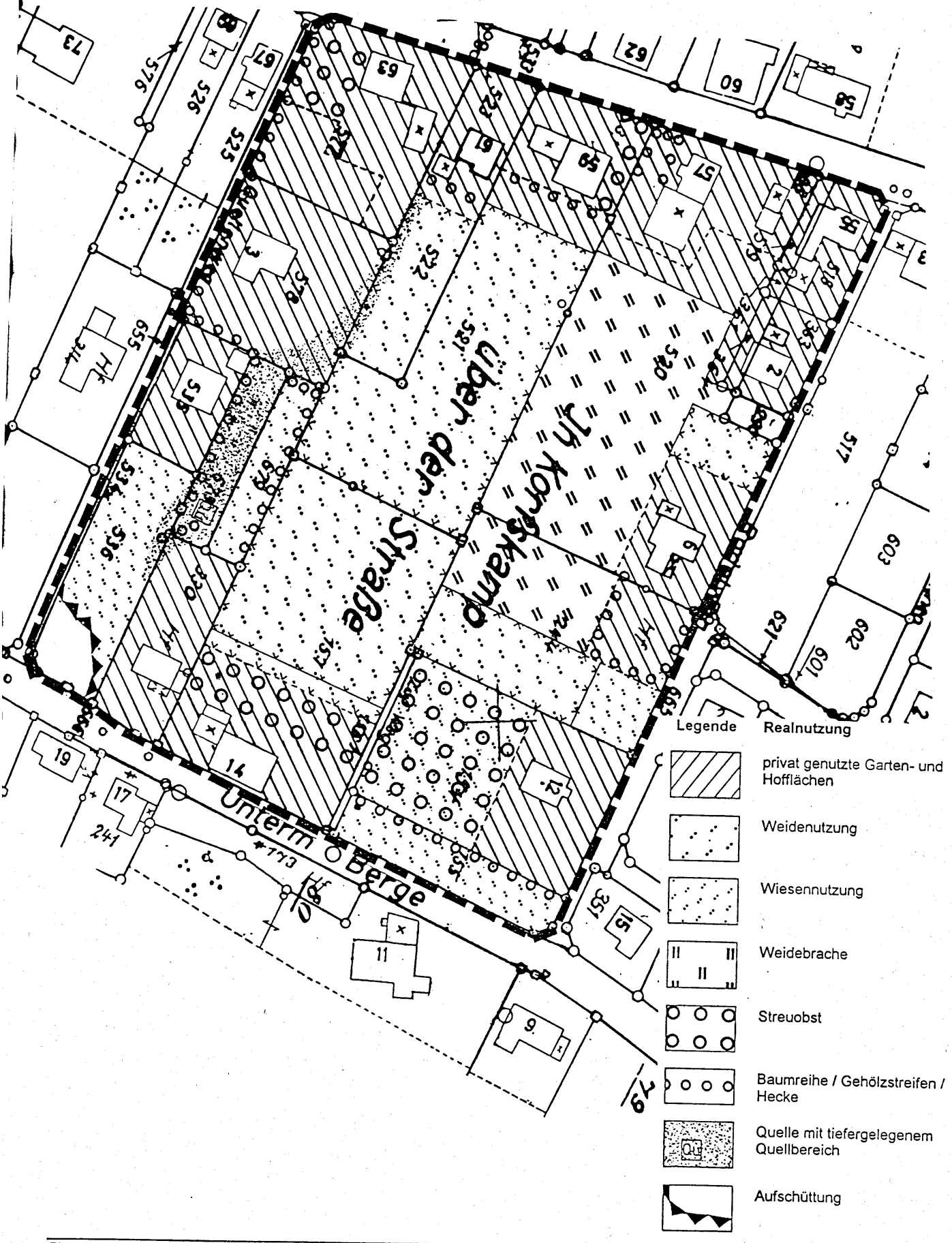
1.4.2.4 Realnutzung / Vegetation

Das Plangebiet ist an den Rändern mit Einfamilienhäusern und einem ehemaligen kleinen Bauernhof bebaut, wodurch sich einen kleinteilige und differenzierte Parzellen- und Siedlungsstruktur herausgebildet hat. Die zu den älteren Häusern gehörenden Gärten werden als Nutzgärten mit Streuobstwiese und vereinzelter Kleintierhaltung bewirtschaftet. Bei den Grundstücken mit einer Bebauung aus jüngster Zeit (70er - 90er Jahre) sind die Freiflächen als Ziergärten angelegt.
Umgeben von der vorhandenen Bebauung liegen die zum heutigen Zeitpunkt noch unbebauten Grundstücksflächen in der Mitte des Plangebietes und werden als extensive Mähweiden, überwiegend für die Pferdehaltung genutzt.

1.4.2.5 Naturschutz und Landespflege

Im Sinne des Naturschutzes und der Landespflege sind für das Plangebiet keine seltenen und schützenswerten (Tier-) Arten oder Pflanzengesellschaften nachzuweisen.

Karte 2: Realnutzung (o.M.)



1.5 Verkehr

Wie eingangs erwähnt, begrenzt die K 15 „Hauptstraße" das Plangebiet im Norden. Sie ist die wichtigste Hauptverkehrstraße der Ortschaft Oberlübbe.

Der Gesamtverkehrsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (Karte 1: Straßenverkehrszählung 1985) weist für die „Hauptstraße" im Bereich der Ortschaft Oberlübbe Verkehrsbelastungen von ca. 3200 Kfz/24h (DTV) auf. Bedingt durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens dürfte die Belastung 1994 vermutlich bei 3500 - 4000 Kfz / 24 h liegen. Umbaumaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität sowie zur Reduzierung der Geschwindigkeit sind hier notwendig, um diese Verkehrsmenge verträglich zu führen.

Weiter ist die Gestaltung und Zonierung der „Hauptstraße" (Fuß- und Radwege, Straßenbäume) innerhalb der Ortschaft nur unzureichend ausgeprägt.

2. Planung

2.1 Zweck des Bebauungsplanes / Städtebau § 8 (1) BauGB

Der Bebauungsplan beinhaltet rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung und ist die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum. Es besteht hier die Möglichkeit eine innere Verdichtung der Ortschaft Oberlübbe zu erreichen und somit auf die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zu verzichten. Das soziale Netz des Ortes kann dadurch erhöht werden, die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgenutzt und damit langfristig stabilisiert.

Der Entwurf strebt das Auffüllen der Baulücken im äußeren Bereich und eine innere Erschließung zur Verdichtung dieses zentralen Bereiches in Hille-Oberlübbe an. Der innere Bereich wird über eine schleifenförmige Straße vom „Rodelweg" aus erschlossen. Der vorhandene Fußweg von der Straße „Unterm Berge" wird bis zur neuen Straße verlängert.

Die neu anzulegenden Straßen und Wege sollten so schmal wie möglich dimensioniert und ausgebaut werden. Fußwege sollen mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.

Zum Ausgleich der durch die Bebauung bedingten Versiegelung von Grund und Boden sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes extensiv begrünte Dächer ebenfalls zulässig sein (s.a. 2.4.3.3). Begrünte Dächer dienen u.a. der vorläufigen Verzögerung des Wasserabflusses, der Klima- und Luftverbesserung und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Im Gegensatz zu den mit Ziegeln gedeckten Satteldächern sind begrünte Dächer als Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

Aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1(5) BauGB) und aus Gründen der Ortsgestaltung (Raumkante) werden die Gebäude bis auf einen notwendigen Distanzstreifen (b = 5 m) dem Straßenraum zugeordnet.

Insgesamt können ca. 21 - 23 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern neu entstehen. Bei einer angenommenen Belegung von 3 Einwohner pro Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 63 - 69 EinwohnerInnen geschaffen. Je Baugrundstück sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um den Charakter der umgebenden, nur mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebauten, Wohngebiete zu erhalten (§9 (1) Nr. 6 BauGB). Ausnahmen von dieser Regelung sind im begründeten Einzelfall möglich.

Erforderliche Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

2.2 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1BauGB / §§ 1 - 15 BauNVO

Um den in § 1 (5) BauGB geforderten Belangen - insbesondere an gesunde Wohnverhältnisse - gerecht zu werden, ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA).

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können auch kleinere Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

2.3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB / §§ 16 -23 BauNVO

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4) und Geschoßflächenzahl 0,8 (GFZ 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen wird eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende, möglichst flächensparende Bauweise ermöglicht.

Es wird eine offene, ein- bis zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Landschafts- / Freiraumplanung § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB

2.4.1 Zielsetzung

Grundprinzip des Bebauungskonzeptes soll im Sinne des § 1 (5) BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sein.

Die allgemeinen Planungsziele an die Landschaftsplanung / Freiraumplanung lassen sich wie folgt formulieren:

- Erhalt des kleinräumigen Vegetationsbestandes in den privaten Nutzgärten
- Schaffung von unterschiedlich strukturierten Lebensräumen und Vegetationsflächen
- Verwertung und Versickerung von Dachflächenwasser
- Erhaltung des vorhandenen oberirdischen Quellverlaufes
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen, Wegen und Einfahrten.

2.4.2 Darstellung des geplanten Eingriffes

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit dem Planungsziel "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aufgestellt. Die Errichtung von Wohngebäuden sowie deren Neben- und Erschließungsflächen ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft (§ 8 BNatSchG / § 4 LG NW).

Der Eingriff setzt sich u.a. wie folgt zusammen:

- Inanspruchnahme von gewachsenem Boden
- Versiegelung von Boden durch Überbauung und Flächenbefestigung (Wohngebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen)
- Änderung der Oberflächenstruktur, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges (Verdichtung)
- Veränderung des lokalen Mikroklimas.

2.4.3 Eingriffsmindernde Maßnahmen

Um die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 4 LG NW und des § 8a BNatSchG zu minimieren, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in direkter Angrenzung dazu verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Eine genaue Auflistung der eingriffsmindernden Maßnahmen erfolgt unter Punkt 2.4.4.

2.4.3.1 Fußwegenetz

Der vorhandene Fußweg von der Straße "Unterm Berge" wird bis zur südlichen Stichstraße verlängert. Dieser Fußweg soll mit einer wasserdurchlässigen und vegetationsfähigen wassergebundener Decke befestigt werden.

2.4.3.2 Private Freiflächen / Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Flächen nach § 9 (1) Nr. 15, Nr.20 und Nr. 25 a BauGB

Die dargestellten Freiflächen / nicht überbaubaren Flächen sind durch Zäune und / oder als lebende Hecken als eindeutige Grenzen räumlich, d.h. entlang der späteren Grundstücksgrenzen, zu definieren, wobei die Zaun- / Heckenhöhen zwischen 1,20 m und 1,40 m betragen sollen. Die Zäune sollten aus Holz mit senkrecht angebrachten Latten / Staketen hergestellt werden.

Für die rückseitigen Gärten wird entlang der Grundstücksgrenzen die Anlage von Hecken- und / oder Strauchpflanzungen empfohlen bzw. festgesetzt. Sie erleichtern die Strukturierung der Gärten als private Rückzugsbereiche. Um eine Alterungsfähigkeit dieser Pflanzungen zu gewährleisten, sollte weitestgehend auf die Verwendung von Koniferen verzichtet werden.
Die oben beschriebenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind an den Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Desweiteren sind die nicht überbaubaren Flächen zu mindestens 70 % der Fläche gärtnerisch anzulegen, entsprechend der unten beigefügten Empfehlungen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Empfohlen werden für Hecken- / Strauchpflanzungen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Coryllus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Forsythie	Forsythia spec.
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Sal-Weide	Salix caprea

Zusätzlich können in den Gärten landschafttypische Laub- und Obstbäume gepflanzt werden, wie:

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel	Malus domestica spec.
Birne	Pyrus communis spec.
Pflaume	Prunus domestica spec.

Für Fassadenbegrünungen werden folgende Arten vorgeschlagen:

Kletterrosen	Rosa spec.
Waldrebe	Clematis spec.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Heimisches Geißblatt	Lonicera xylosteum
Blauregen	Wisteria sinensis

Entlang der inneren Erschließungsstraße, d.h. auf den Straßenverkehrsflächen sind Laubbäume als Hochstämme, 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind jedoch noch in einem zu erarbeitenden Straßenausbauplan, der nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, detailliert festzulegen.

Artenvorschlag für den Straßenraum:

Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn

2.4.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retensionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel kann im Rahmen der Bebauungsplanung durch Maßnahmen zur Einschränkung des Versiegelungsgrades, durch Versickerung von aufgefangenem Niederschlagswasser bzw. Nutzung von Regenwasser und Dachbegrünung erreicht werden.

Im Regelfall sollten Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Festsetzung einer Zisternengröße von 10 l / qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden ("Nutzung von Regenwasser, Empfehlungen zur Nutzung in privaten und öffentlichen Gebäuden" Hess. Minister für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Wiesbaden 1992).

Die Regenwasserversickerung ist nur von Dachflächenwasser möglich. Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ausgeschlossen.

Im Bebauungsplangebiet ist eine Dachbegrünung zwar nicht festgesetzt, aber durchaus erwünscht. Ein positiver Effekt der Dachbegrünung ist der verzögerte Regenwasserabfluß, so daß bei Starkregen eine zeitliche Entzerrung des Versickerungsvorgangs möglich ist. Durch eine fachgerecht ausgeführte Dachbegrünung kann, nach Lieseckes "Grundlagen der Dachbegrünung", bei einer Substrathöhe von 7 cm von einer Regenwasserrückhaltung von 50 - 70 % ausgegangen werden. Die Wasserhaltekapazität ist jedoch bei stark ausgetrockneten Substraten wesentlich geringer.

Das Landeswassergesetz Nordrhein - Westfalen (LWG NW) definiert zunächst jegliches Niederschlagswasser aus dem bebauten Bereich als Abwasser, welches somit der Abwasserbeseitigungspflicht unterworfen ist. Ausgenommen, so der gemeinsame Runderlaß des MURL, MBW und MSV, vom 15.09.1993 (Az: I A 3-16.25-1379/93), ist jedoch Niederschlagswasser, das auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten, wie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, anfällt.

Weitere Voraussetzungen sind, daß das Wasser ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert oder in ein oberirdisches Gewässer, z.B. den von der Quelle gespeisten freizulegenden Bachlauf, eingeleitet werden kann und die gemeindliche Entwässerungsatzung keinen Anschlußzwang vorsieht.

Die Regelungen über die Versickerung von Niederschlagswasser werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

2.4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bedingt durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 ist bei der Änderung von Bebauungsplänen über Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Nachfolgend wird der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 "Rodelweg" in Bezug zu den einzelnen Landschaftspotentialen dargestellt. Darüber wird deutlich, welche Landschaftspotentiale im einzelnen betroffen sind und inwieweit sie durch eingriffsmindernde Maßnahmen gestützt werden.

Insbesondere die Tatsache des Flächenverlustes von potentiell wertvollen Flächen als nachhaltige Sicherung der Kulturlandschaft mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ist durch eingriffsmindernde Maßnahmen nicht zu verhindern. Hingegen können die Belastungen der Landschaftspotentiale Wasser und Vegetation durch den Eingriff selbst bzw. durch eingriffsmindernde Maßnahmen, wie sie in der Matrix beschrieben sind, zumindest annähernd so beeinflußt werden, daß sie innerhalb einer angemessenen Frist, die i.d.R. 25 Jahre beträgt, als ausgeglichen gelten können.

Für das Landschaftspotential Vegetation wird der Eingriff durch die Anlage differenzierter Vegetationsstrukturen gemindert. Es ist sogar davon auszugehen, das sich die Zahl der Pflanzenarten im Verhältnis zur heutigen Situation steigert und Tierarten einwandern werden. Die Anlage von Hecken, Strauch- und Baumgehölzen auf den privaten und öffentlichen Flächen ergeben ein zusammenhängendes Netz von Zonierungen und Vegetationsflächen.

Die verschiedenen eingriffsmindernden Maßnahmen stehen sowohl für die Absicht, eine stabile und alterungsfähige Freiraum- und Vegetationsausstattung herzustellen, als auch für den Versuch einer neuen Qualität im Umgang mit naturbürtigen Ressourcen. Die Belastungen im Bereich Klima/ Lufthygiene können nicht durch Maßnahmen in der Fläche ausgeglichen, sondern allenfalls reduziert werden. Aus diesen Gründen liegt der Schwerpunkt der eingriffsmindernden Maßnahmen im Bereich klimatisch wirksamer Auflagen, wie Bebauungsstruktur, Regenwasserrecycling sowie Begrünungsmaßnahmen.
Bei der Ausweisung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen können diese qualitativ und quantitativ nicht isoliert betrachtet werden, da sie gerade durch die entstehenden Wechselwirkungen der einzelnen Bereiche untereinander erst voll wirksam werden.

	Eingriffsbeschreibung	**Eingriffsminderung**
Boden / Wasser	• Bebauung bis II Geschosse • Oberflächenversiegelung überbaubare Flächen auf 33 Grundstücken (12 im Bestand / 21 neu) a 200 m² = 6600 m² • Nichtüberbaubare Grundstücksfläche von 14 557, 25 m² (ohne priv. Grünflächen 1 311 m²) davon Flächen mit Pflanzgebot 1 220 m², es bleiben 13 337, 25 m², davon können 30 % versiegelt werden 4 001, 17 m² • Gesamtversiegelung auf Baugrundstükken 10 601, 17 m²	

	Eingriffsbeschreibung	Eingriffsminderung
Boden / Wasser (Forts.)	• Flächenbedarf für Verkehrserschliessung 2 203 m²	Stellplätze, Fußwege, Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen
	Verlust von Versickerungsflächen und damit Reduzierung der Grundwasserneubildung	
		Maßnahmen in Form von Zisternen und Dachbegrünung, Versickerung von Dachflächenwasser auf Freiflächen
Klima / Lufthygiene	Ausweitung der Bebauung und Versiegelung führen zu einer lokalklimatischen Erwärmung	
		Straßenorientierte Gebäudestellung und zusammenhängende Gartenflächen Begrünungsmaßnahmen an Straßen, Hekkenpflanzungen Erhalt des Luftaustausches
Vegetation / Nutzung	Die Bebauung zerstört landwirtschaftlich genutzte Vegetationsflächen Bezogen auf die Bewertungskategorien Seltenheit, Artenvielfalt, Biotopvielfalt, liegt im Bestand eine mittlere Biotopqualität vor	
		Innerhalb des Baugebietes entstehen Flächen, die kleinräumige und zonierte Lebensorte sind: private Gärten mit Hecken-, Strauch-, Baumpflanzungen,öffentliche Flächen mit Baumreihen, vegetationsfähigen wassergebundenen Decken.

Maßnahmen	**Eingriffsflächen**	**Ausgleichsflächen**
Versiegelung durch		
Überbaubare Flächen	10 601, 17 m²	
Verkehrsflächen	2 203, 00 m²	
Private Grünflächen		1 311, 00 m²
Gärtnerisch anzulegende private Freiflächen		
70 % der nicht überbaubaren Flächen		10 190, 07 m²
darauf Heckenpflanzungen 2,5 m breit, 488 m Gesamtlänge (1 220 m²)		
Summe:	**12 804, 17 m²**	**11 501, 07 m²**

Anhand der Bilanzierung der Flächen wird deutlich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden können (Differenz: 1 303, 10 m²). Die erforderlichen Maßnahmen für Eingriffe die nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgwiesen werden können, werden in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187 durchgeführt werden. Ein Übersichtslageplan ist auf der S. 20 dieser Begründung sowie dem Bebauungsplan beigefügt.

2.5 Verkehr § 1 (5) Nr. 8 BauGB / § 9 (1) Nr.11 BauGB

Das Planungsgebiet wird von vier vorhandenen Straßen umgrenzt, die die äußere Baureihe erschließen. Die nördliche Begrenzung, die „Hauptstraße", hat die Funktion einer Hauptverkehrsstrasse in Oberlübbe, die Straße „Unterm Berge" einer Sammelstraße, die beiden anderen Straßen sind Anliegerwege. Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine als Schleife eingehängte Straße vom „Rodelweg" aus. An die Schleife sind kurze Stichstraßen zur Erschließung innen- oder hinterliegender Grundstücke angehängt. Angestrebt wird ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straße in einer Breite von 6 m. Die kurzen Stiche haben eine Breite von 5 m.

2.6 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Versorgungseinrichtungen (Gas, Elektrizität, Telekommunikation) § 1 (5) Nr. 8 BauGB / § 9 (1) Nr.12 - 14

Das Plangebiet kann durch ein zu erweiterndes Versorgungsnetz durch den Wasserbeschaffungsverband mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Abwasserentsorgung - im Trennsystem - ist an das vorhandene Netz anzuschließen. Hierzu müssen entsprechende Trassen im Erschließungssystem vorgehalten werden. Die Abwasserreinigung wird in der Zentralkläranlage der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum, vorgenommen.

Die geplante Siedlungserweiterung kann durch die örtlichen Energieversorgungsunternehmen mit Strom und Gas (Gas: Gasversorgung Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen / Elektrizität: Elektrizitätswerke Minden - Ravensberg GmbH, EMR; Herford) versorgt werden. Im Planungsgebiet wird der Platz für eine Trafostation der Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH festgesetzt.

Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Bundespost - Telekom - ist auf das Baugebiet zu erweitern.

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

Entsprechende Leitungsrechte für Versorgungs- / Entsorgungsleitungen bzw. für die Vorflut werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2.7 Altablagerungen § 1 (5) Nr. 7 u. 8 BauGB / §9 (5) BauGB

Ablagerungen in der Form einer Aufschüttung aus den letzten Jahren sind derzeit auf dem südlichen Teil des Flurstückes 536 (Quellenweg / Unterm Berge) vorhanden. Inwieweit davon Gefährdungen ausgehen, kann z.Z. nicht abgeschätzt werden. Im Fall einer geplanten Bebauung der Aufschüttungsfläche ist vom Bauherrn eine Bodenuntersuchung durchführen zu lassen.

Weitere Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.8 Kostenschätzung für Erschließung

Straßenverkehrsflächen:	ca. 2 203 m²	x 180.- DM /m²	= 396 540.- DM
Fußweg Neubefestigung:	ca. 114 m²	x 30.- DM /m²	= 3 420.- DM
Kanal (Trennsystem):	ca. 170 m	x 880.- DM /m	= 149 600.- DM

2.9 Städtebauliche Werte

Bruttowohnbauland:	3, 80 ha
davon: Verkehrsflächen:	0, 22 ha
davon: Nettowohnbauland:	3, 45 ha
davon:überbaubare Flächen	1, 95 ha
nicht überbaubare Flächen	1, 45 ha
davon: Private Grünfläche	0, 13 ha

Wohneinheiten geplant: 21 - 23 WE

Wohneinheiten vorhanden: 12 WE

Belegungsziffer: 3 EW / WE x 33 / 35 WE = 99 / 105 EW

Brutttowohndichte: 26, 4 / 28 EW / ha

Nettowohndichte: 28, 6 / 29 EW / ha

2.10 Bodenordnung

Die zur geordneten Bebauung und Erschließung der Grundstücke ggf. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Können die erforderlichen Flächen nicht im Wege einer gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 BauGB erworben werden, könnten bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB erforderlich werden.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Planungsgebiet befindet sich in privatem Besitz.

2.11 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz § 9(6) BauGB i.V.m. §§ 15,16 u. 20 DSchG

Belange des Denkmalschutzes bzw. des Bodendenkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Sollten jedoch im Verlauf von Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Teile davon gefunden werden, so ist entsprechend den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen zu verfahren.

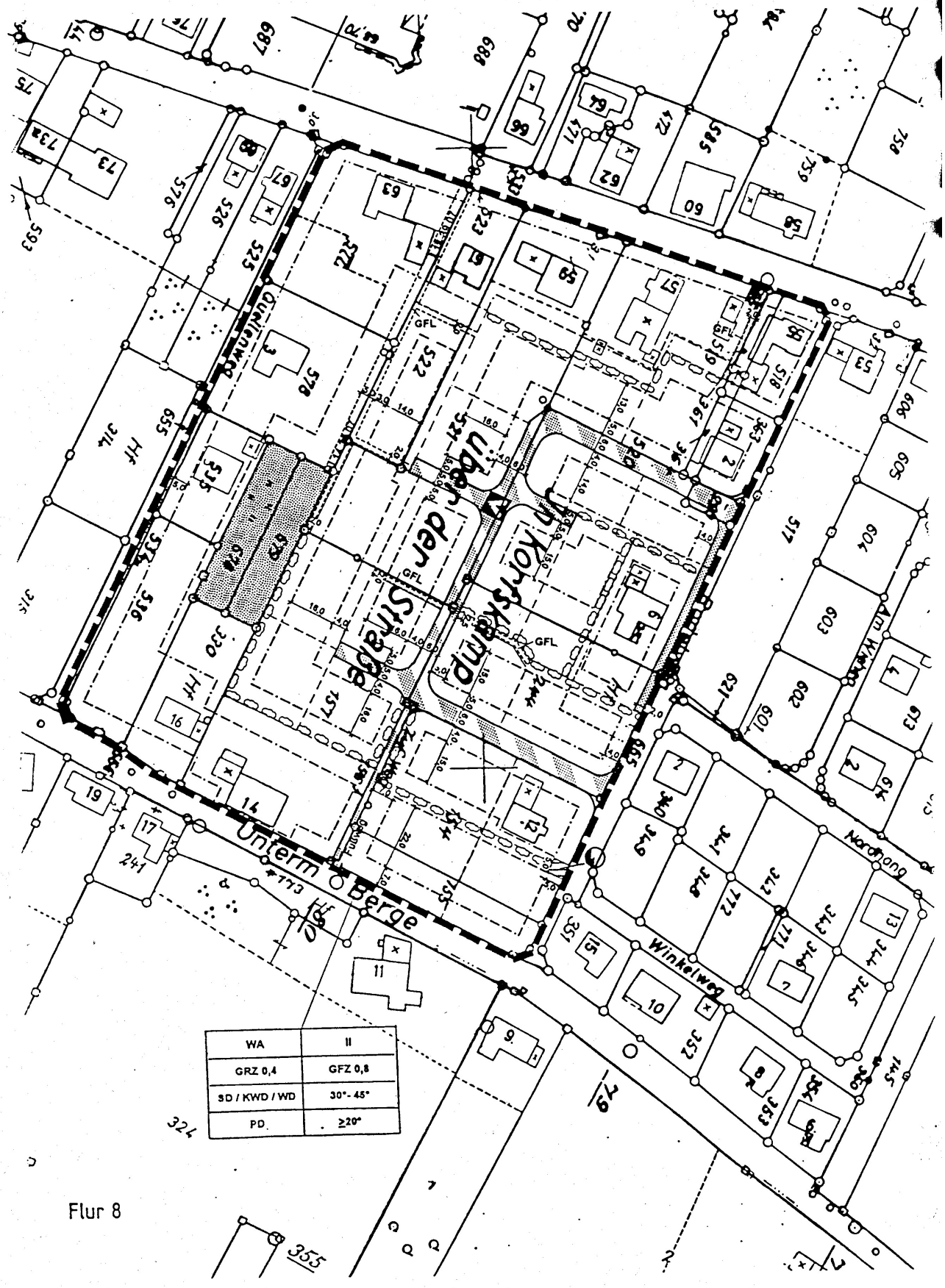
2.12 Bergbau § 9(6) BauGB

Das Plangebiet liegt auf einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkseigentum. Nach den dem Bergswerkamt Kamen vorliegenden Unterlagen ist kein Abbau umgegangen, geht um oder wird in naher Zukunft umgehen.

2.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9(1) Nr. 12 BauGB

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Baugebietes werden die im Bebauungsplan mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hille, der Versorgungsträger sowie des Wasserverbandes belastet.

Karte 3: Vorentwurf des Bebauungsplanes (o.M.)



B Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße" (K 15) Flurstück 701, Flur 4
im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des „Quellenweges", Flurstück 655, Flur 4
im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Unterm Berge", Flurstück 666, Flur 4
im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des „Rodelweges", Flurstück 665, Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Oberlübbe: 154, 155, 156, 157, 244, 290, 330, 361, 363, 364, 518,519, 520, 521, 522, 523, 534, 535, 536, 577, 578, 678 und 679

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch EVertr vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 v. 28.04.1993, S. 466) in der jeweils gültigen Fassung

1.2.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I Nr. 19 v.06.05.1993, S. 622)

1.2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch EVertr vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 v. 28.04.1993, S. 466) in der jeweils gültigen Fassung

1.2.3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.2.4 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218,982),

1.2.5 Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 18.08.1984 (GV NW S.475), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141), geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV NW S.666), in der jeweils gültigen Fassung

1.2.6 Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02.1995, in der jeweils gültigen Fassung

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

1.4 Art der Baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO BauNVO i .V. m. § 1 (3) und (6) sowie § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die sonst gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (3) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß je Baugrundstück maximal nur 3 Wohneinheiten zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (z.B.: Behindertenwohnung, ältere Familienangehörige, ...).

1.5 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen / Bauweise § 16 - § 23 BauNVO

Gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO werden die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) für die einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 9 (1) Nr. 2 BauGB sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mindestens zu 70 % zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und entsprechend den Bepflanzungsvorschlägen der Begründung zu bepflanzen.

Gem. § 16 (6) BauNVO können im Einzelfall von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung Ausnahmen vorgesehen werden. Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätztlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.6 Gebäude und Räume für freie Berufe § 13 BauNVO

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Alle gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind in nicht versiegelte Flächen, vorzugsweise in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m oder, wenn dies nicht möglich ist, in Pflanzgruben von mindestens 4 qm Fläche zu pflanzen. Die Stamm- und Wurzelbereiche der Bäume sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

1.8 Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Dachflächen baulicher Anlagen können dauerhaft flächig und extensiv begrünt werden.

1.9 Fußwege § 9 (1) Nr.11 BauGB

Der Fußweg ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

1.10 Wasserflächen § 9 (1) N. 16 BauGB / Quellenschutz § 9 (6) BauGB

Die auf dem Flurstück 678 befindliche Quelle und das daraus entspringende Gewässer I 14.39.07 ist zu erhalten und gem. § 9 (1) Nr.25 b BauGB naturnah zu gestalten und zu unterhalten.
Zur Aufnahme des Gewässers außerhalb der festgesetzten Grünfläche wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

1.11 Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.12 Versorgungseinrichtungen § 1 (5) Nr. 8 BauGB / § 9 (1) Nr. 12-14

Auf dem Flurstück Nummer 154 wird an der westlichen Flurstücksgrenze eine Fläche für eine Trafostation der Elektrizitätswerke Minden-Ravensberg GmbH festgesetzt.

1.13 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

1.13.1 Einfriedungen

Einfriedigungen sind als lebende Hecken oder als Holzzäune aus senkrecht angebrachten Staketen oder Latten (Höhe max.1,2 - 1,4 m) zulässig. Holzzäune können mit lebenden Hecken kombiniert werden.

Sollte die Anlage von Holzzäunen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise Maschendrahtzäune (Höhe max. 0,8 m) mit lebender Hecke zulässig.

Für Einzelzufahrten zu Stellplätzen sind Einfriedungen höchstens in einer Breite von 3 m, bei Doppelzufahrten in einer Breite von 5 m zu unterbrechen.

Grundstücksbegrenzungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

1.13.2 Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Verbundsteinen oder mit Breitfugenpflaster zu befestigen. Das auf den Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche geleitet werden.

1.13.3 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu 70 % gärtnerisch anzulegen und entsprechend der Vorschlagsliste der Begründung mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens zwei Laubbäume entsprechend der Empfehlungsliste der Begründung zu pflanzen und zu unterhalten.

1.13.4 Stellplätze für bewegliche Abfallanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallanlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind, falls sie nicht baulich integriert, sind zu bepflanzen.

1.13.5 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung wird für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 30° und 45° festgelegt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch mit abweichenden Dachneigungen und als Flachdach zulässig.

Dachaufbauten dürfen, senkrecht gemessen, nicht höher als 1,60 m über der Dachfläche liegen. Sie dürfen 2/3 der Länge und 1/3 der Fläche des Daches - bezogen auf jede Dachseite - nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind ebenso wie ungleiche Dachneigungen, unzulässig.

Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.

Extensiv begrünte Dächer und Solarkollektoren sind zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

1.13.6 Ausnahmen und Befreiungen

Von den gestalterischen Festsetzungen kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung der gestalterischen Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

1.14 Ordnungswidrigkeiten § 79 BauO NW

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NW enthaltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können gem. § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

1.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Baugebietes werden die im Bebauungsplan mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hille, der Versorgungsträger sowie des Wasserverbandes belastet.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Verwertung und Versickerung von Regenwasser der Dachflächen § 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisterne geleitet werden. Das Fassungsvermögen muß mindestens 10 l / m² der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Andere Rechtsvorschriften, z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, bleiben hiervon unberührt.

2. Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten 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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Bergbau § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt auf einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkseigentum. Nach den dem Bergswerkamt Kamen vorliegenden Unterlagen ist kein Abbau umgegangen, geht um oder wird in naher Zukunft umgehen.

Karte 4: Übersichtslageplan für erforderliche Ausgleichsflächen in der Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187 (o.M.)

