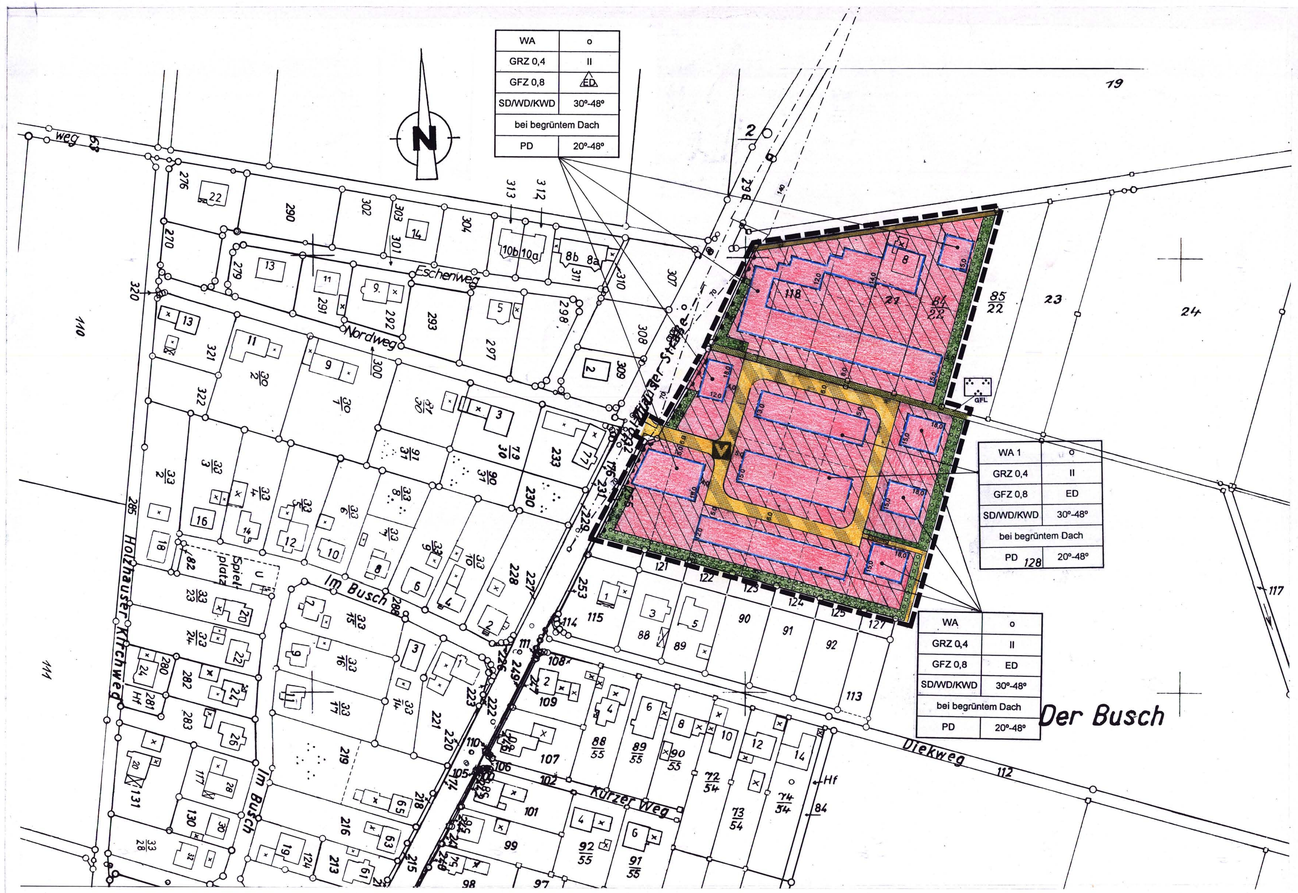


M 1 : 1000

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 Straße "Neuer Landsweg"
Im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 85 / 22 sowie mit einem Versatz von 12 m nach Osten in der südlichen Verlängerung dieser Flurstücksgrenze
Im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 127, 125, 124, 123, 122, 121 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Flurstück 255
Im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der "Holzhäuser Straße", Flurstücke 255 und 296

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Hartum 21, 84 / 22, 117 (tlw.), 118 und 128 (tlw.).

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 Maßnahmen G) 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 31.07.1984 (GV NW S. 419), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432) in der jeweils gültigen Fassung
~~19.07.1994~~ 666

1.2.5 Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom ~~16.08.1984~~ (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.144)~~, in der jeweils gültigen Fassung
1995

1.2.6 Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02.~~1988~~, in der jeweils gültigen Fassung

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan und den textlichen Festsetzungen.

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

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dicnenden 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, 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 2 Wohneinheiten zulässig sind.

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 50 % 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. Für jeden m² der über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 hinausgeht, muß ein m² begrünte Dachfläche oder zwei m² Fassadenbegrünung erstellt werden. Die Bepflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu unterhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. **In dem als WA 1 bezeichneten Bereich muß das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.**

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

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 gem § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

1.9 Fußwege § 9 (1) Nr.11

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

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzten Flächen sind zugunsten der Gemeinde Hille, des Wasserverbandes bzw. der Erschließungsträger belastet. Diese Flächen sind entsprechend der Empfehlungsliste der Begründung mit Sträuchern zu bepflanzen.(s.a. Punkt 1.11)

1.11 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die von Westen nach Osten verlaufende, öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Empfehlungsliste der Begründung zu bepflanzen und zu unterhalten. Den Versorgungsträgern, den nördlich angrenzenden Anliegern sowie der Gemeinde Hille wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

1.12 Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187

Die Flächen dienen als bau- und straßenbaubedingte Ersatz- und Ausgleichsflächen dieses Bebauungsplanes.

1.13 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (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 ausnahmswelse Maschendrahtzäune (Höhe max. 0,8 m) mit lebender Hecke zulässig.

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. Die Oberflächenentwässerung der Stellplätze darf nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

1.13.3 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu 50 % gärtnerisch anzulegen und entsprechend der Vorschlagsliste der Begründung mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

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) und Krüppelwalmdächer (KWD). Die Dachneigung wird für alle Dachformen zwischen 30° und 48° festgelegt.

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.

Drempel sind über dem ersten Vollgeschoß bis 1 m Höhe zulässig.

Extensiv begrünte Dächer und Solarkollektoren sind zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 48° 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 gem. § 79 BauO NW

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 81 BauO NW enthaltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können gem. § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Verwertung und Versickerung von Regenwasser der Dachflächen gem. § 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.

2.2 Bodendenkmale gem § 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.

2.3 Sichtdreiecke

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung sowie Bewuchs von 0,80 m bis 2,50 m Höhe auf Dauer freizuhalten.

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 Maßnahmen G) 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 31.07.1984 (GV NW S. 419), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432) in der jeweils gültigen Fassung
~~19.07.1994~~ 666

Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom ~~16.08.1984~~ (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.144)~~, in der jeweils gültigen Fassung
1995

Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02.~~1988~~, in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

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
WD Walmdach
SD Satteldach

PD Pultdach

38° z.B Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

Anpflanzen von Bäume

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

Öffentliche Grünfläche

mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Sonstige Planzeichen

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

GFL bei schmalen Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung §§ 1 (4), 16 BauNVO

Sichtdreieck

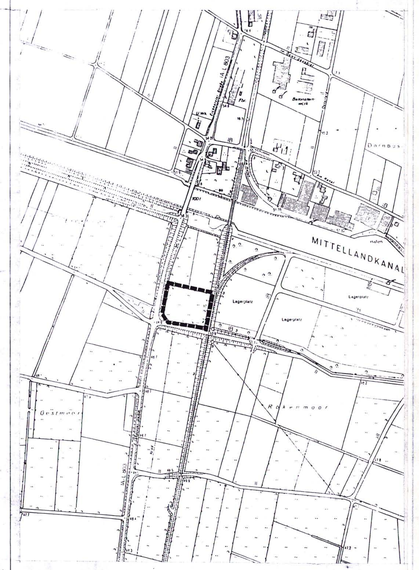
Erläuterungen

Geplante Grundstücksteilung (nicht rechtsverbindlich)

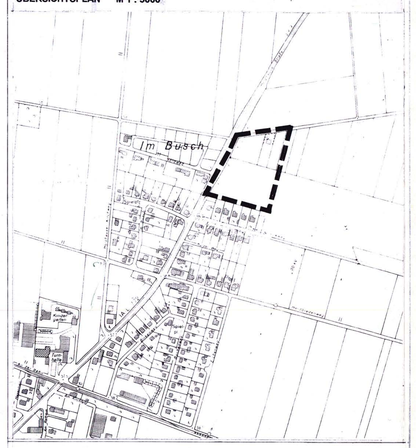
Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes (o.M.), Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht, wenn die Gemeinde der mit dem Anzeigeverfahren verbundenen Aufforderung entspricht (§ 11 (3) BauGB i.V.m. Ziff. 2.8.2.6 der Rd.Erl.MSWKim 06.07.1987 - I A 4 - 16.18 -). Hinweis: Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 letzter Satz (Das zweite Vollgesch.: muß im Dachgesch. liegen.) ist zu streichen, da sie gegen § 9 BauGB verstößt.

Der Beschluß der Gemeinde Hille zur Nichtbestimmung der Bezirksregierung Detmold vom 11.~~12~~.1995 ist am 13.09.1995 durch den Rat der Gemeinde bestätigt worden.

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 47
"HOLZHAUSER STRASSE" 4. ~~OFFENLEGUNGS~~AUSFERTIGUNG

Ortschaft / Hartum

Stand 15.03.1995

Datum/ Sachbearbeiter
Datum/ gezeichnet von
Datum/ geprüft von

Entwurfsverfasser Dipl.-Ing. Volker Mohr
Planungsgruppe Nord
34127 Kassel / Hegelsbergstraße 21
Tel.: 0561 / 897113 / Fax: 0561 / 893471

VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG

GEMEINDE HILLE
BAUAMT

HILLE, DEN 16.12.93

DER GEMEINDEDIREKTOR
(IM AUFTRAG)

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 16.2.94 ÜBEREIN.ES WIRD BESCHEINIGT, DAS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSGEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 20.4.94

(SIEGEL) ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 BauGB IN DER FASSUNG DERBEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04. 1993 (BGBl. I, S. 466) HAT AM 26.4.94 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 27.4.94

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 (1) UND (6) DERBAUGESETZBUCHES VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04. 1993 (BGBl. I, S. 466) HAT AM 26.4.94 STATTGEFUNDEN.

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 (2) BauGB VOM 08.12.1986 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 27.12.1993 BIS 28.1.1994 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN, DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 9.12.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 24.6.94

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

HILLE, DEN 20.3.1995

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM 8.12.1986 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN VOM 13.05.1994 VOM RAT DER GEMEINDE AM 23.2.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 23.2.1995

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 31.5.1995 WORDEN.EINE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTENVOM 11.7.1995

AZ:35.21.11-5.03/H.11

DETMOLD, DEN 11.7.1995

L.S.

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag
gez.
(Reine)

GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE GENEHMIGUNGEN SOWIE DIE AUSLEGUNG AM 6.10.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 10.10.1995 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.

HILLE, DEN 7.10.1995

BÜGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 47
"HOLZHAUSER STRASSE"

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL

STAND: 15.03.1995

AUFTRAGGEBERIN:

GEMEINDE HILLE
DER GEMEINDEDIREKTOR
AM RATHAUS 4

32479 HILLE

AUFTRAGNEHMERIN:

PGN
PLANUNGSGRUPPE NORD
INGENIEURGESELLSCHAFT
HEGELSBERGSTR. 21

34127 KASSEL

TEL.: 0561 / 897113
FAX: 0561 / 893471

BEARBEITUNG:

DIPL. - ING. VOLKER MOHR
(PROJEKTLEITER)

DIPL. - ING. FRANK KOHMANN
DIPL. ING. HOLGER KRÜGER
DIPL. - ING. BIRGIT SCHWARZE
DIPL.- ING. CLAUDIA TIEMANN

Begründung und Textteil zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Holzhauser Straße" der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum

A Begründung

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Neuer Landsweg"
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 85 / 22 sowie mit einem Versatz von 12 m nach Osten in der südlichen Verlängerung dieser Flurstücksgrenze
im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 127, 125, 124, 123, 122, 121 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Flurstück 255
im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der "Holzhäuser Straße", Flurstücke 255 und 296.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,08 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.

Es ist besonders beabsichtigt, das Plangebiet entsprechend dem anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen in Abschnitten zu bebauen und landschaftsgerecht einzubinden. Hierfür sind im Flächennutzungsplan bereits entsprechende Grünflächen dargestellt.

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

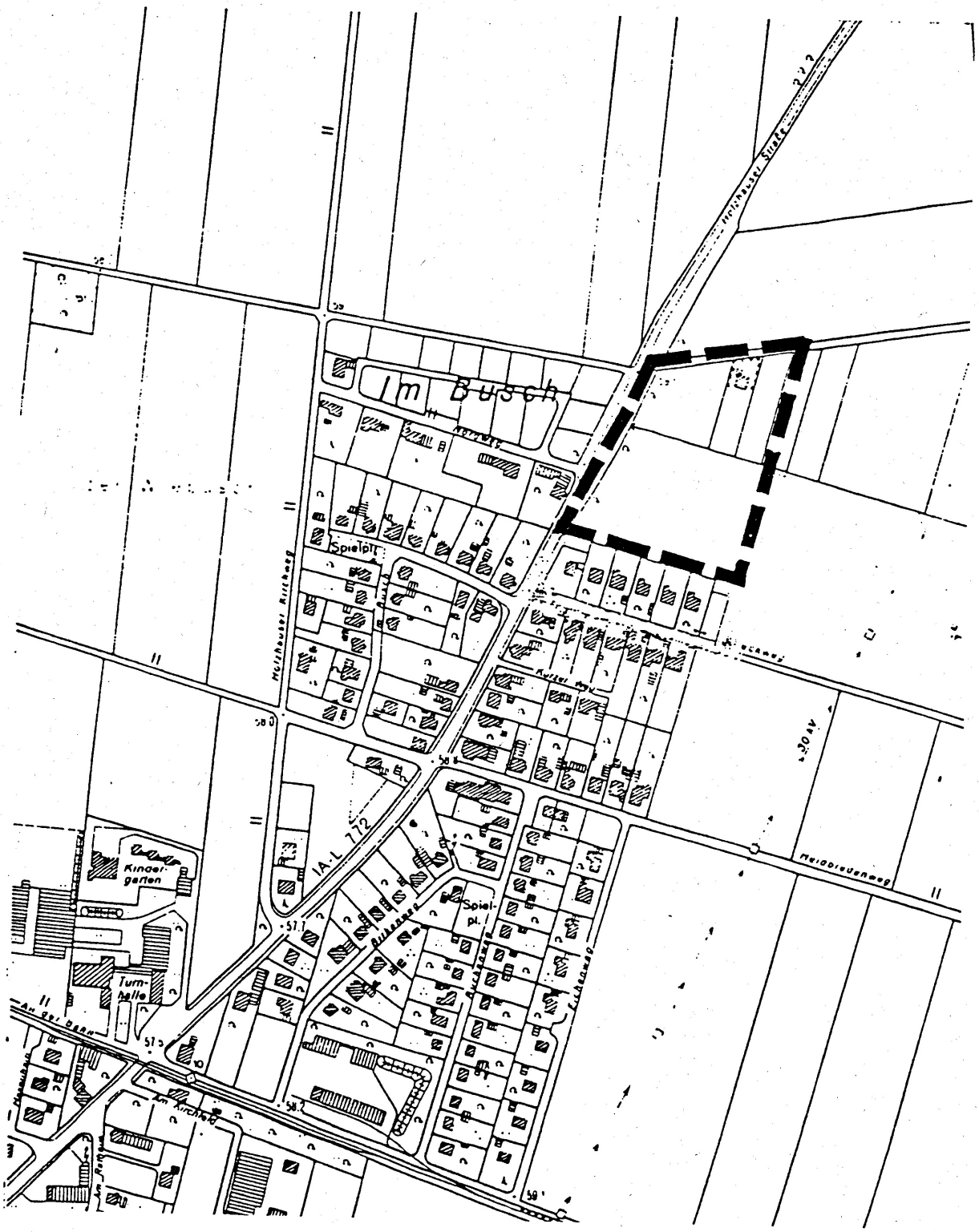
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford / Minden - Lübbecke stellt für Hille - Hartum einen Wohnsiedlungsbereich mit siedlungsstruktureller Schwerpunktentwicklung und für das eigentliche Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (50 Einwohner / ha) dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche vorgesehen.

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 Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns der Ortschaft Hartum.

Es befindet sich östlich der "Holzhauser Straße" und südlich der Straße "Neuer Landsweg". Nach Süden wird das Gebiet durch die bestehende Bebauung am "Diekweg" begrenzt, deren östliche Begrenzung nach Norden weitergeführt wird.

Die wesentlichen Teile des Plangebietes selbst sind unbebaut.

1.4.1. Städtebau

Der Bereich wird zur Zeit bis auf ein isoliert stehendes Wohnhaus landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung dieses Gebietes besteht die Chance, den undefinierten Ortseingang und Ortsrand zu bestimmen und durch eine Zonierung des Ortsrandes den Übergang zur Landschaft und die Begrenzung des bebauten Ortsteiles festzusetzen. Zudem wird die Möglichkeit angeregt, die "Holzhauser Straße" als innerörtliche Straße umzubauen, Querungshilfen einzubauen und eine neue Gestaltung und Zonierung zu geben.

1.4.2 Landschaftsplanung

1.4.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Holzhauser Straße" 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.[TRAUTMANN, Erläuterungen zur Karte der potentiell natürlichen Vegetation, in: Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 1, Bad Godesberg, Hrsg.: Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege, 1966] 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 Lößablagerungen sind die bezeichnenden Böden diese Gebietes mäßig bis basenreiche Parabraunerden. Sie kennzeichnen sich durch gute physikalische Eigenschaften bezüglich Wasserhaushalt, Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit als fruchtbare Agrarböden.
Auf dem leicht nach Süden und Osten geneigten Plangebiet sind keine ganzjährig wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. In Ost-West-Richtung durchzieht ein Graben das Gelände, der nur temporär Wasser führt und vorrangig zur Aufnahme der Oberflächenwasser dient.

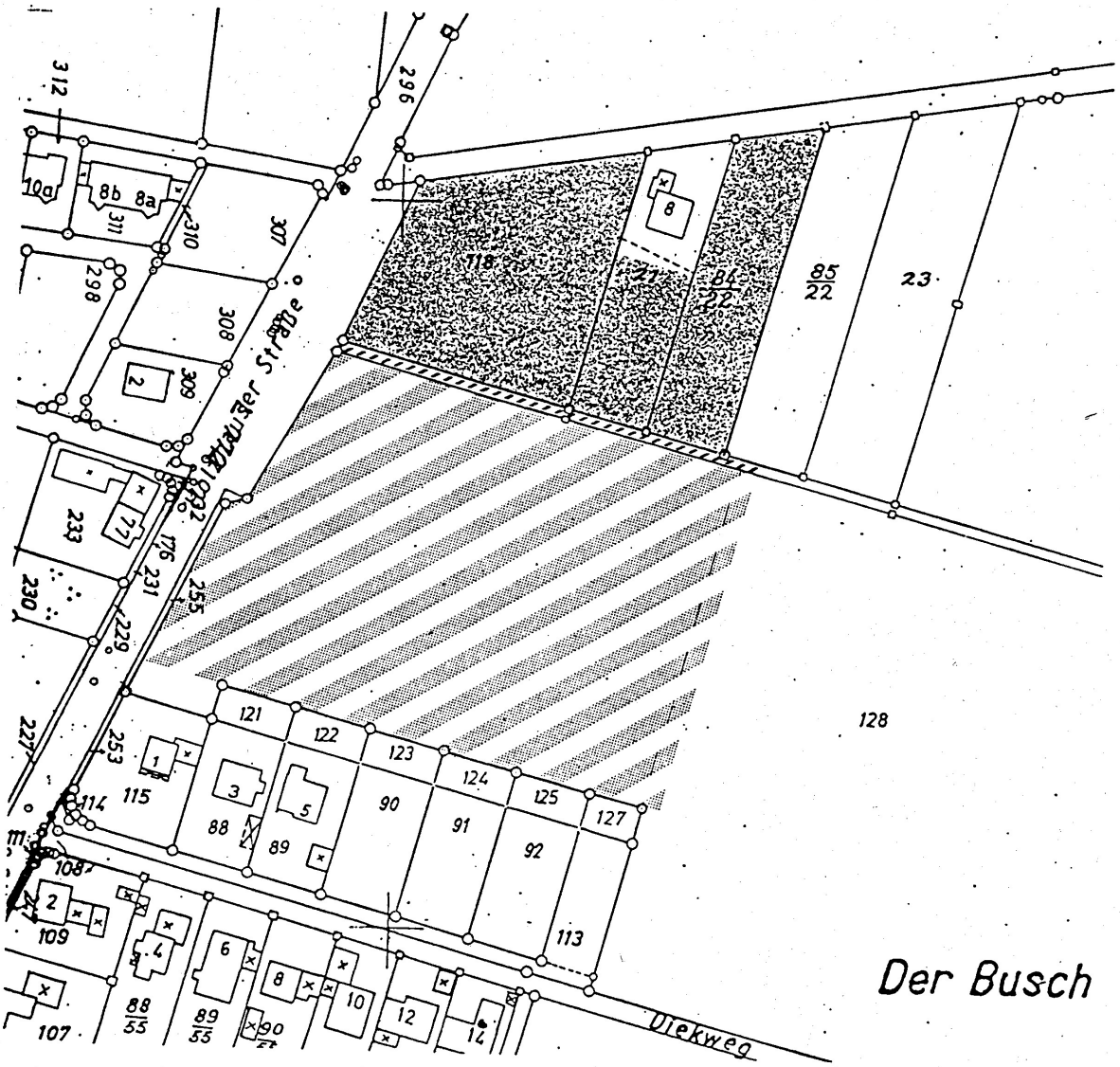
1.4.2.3 Klima

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 650-700 mm im mittleren Bereich.
Im Bereich des Plangebietes gewährleisten die offene Ortsrandlage und die angrenzenden Ebenen der landwirtschaftlichen Flächen eine ausreichende Frischluftversorgung, so daß die Planungsfläche selbst aufgrund der geringen Flächengröße praktisch keine Rolle spielt.

1.4.2.4 Realnutzung / Vegetation

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Der in diesem Bereich angelegte Graben verhindert eine langanhaltende Vernässung sowohl des Ackerbodens, als auch der nördlich angrenzenden Weidefläche, die als extensive Mähweide bewirtschaftet wird. Die große Flurparzellierung, auch der benachbarten Flächen, und die fehlende rasterhafte Erschließung

Karte 2: Realnutzung



Bestand

- Acker
- Weide
- Graben

mit Wegen begründen sich in Maßnahmen zur Flurbereinigung. Darauf ist auch das Fehlen von Gehölzbeständen entlang der Fluren zurückzuführen.

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.

1.5 Verkehr

Wie eingangs erwähnt, begrenzt die L 772 "Holzhauser Straße" das Plangebiet im Westen. Die Funktion der Landesstraße ist auf die Verbindung zwischen dem südlichen Kreisgebiet (Stadt Bad Oeyhausen / BAB 2) und dem nördlichen Kreisgebiet ausgelegt.

Der Gesamtverkehrsplan für das Land Nordrhein - Westfalen (Karte 1: Straßenverkehrszählung 1985) weist für die L 772 nördlich der Ortschaft Hartum eine Verkehrsbelastung von 830 KFZ / 24 h (DTV) auf. Damit liegt diese Straße unter dem durchschnittlichen Wert von ca. 2 500 KFZ / 24 h auf nordrheinwestfälischen Landesstraßen. Bedingt durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens dürfte die Belastung 1994 bei ca. 1 000 - 1 500 KFZ / 24 h (DTV) liegen.

Insgesamt handelt es sich bei der o.g. Verkehrsmenge noch um eine verträgliche Verkehrsbelastung.

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.

Der Entwurf strebt die Gestaltung des Ortseinganges und des Ortsrandes an. Mit der Verlängerung der Straße "Nordweg" östlich der "Holzhauser Straße" wird der Ortseingang bestimmt. Verstärkt wird dies durch zwei auf beiden Seiten dicht an der "Holzhauser Straße" stehenden Gebäude. Der verlängerte "Nordweg" wird im südlichen Bereich als Ringerschließung weitergeführt.

Entlang der Straße "Neuer Landsweg" befinden sich ebenfalls giebelständige Häuser. Hier existiert auch das einzige schon bestehende Gebäude.

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. 2.5.3.5) 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° - 48° 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 sollen ca. 22 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern entstehen. Bei einer angenommenen Belegung von 3 Einwohner pro Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 66 Einwohner geschaffen. Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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).

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.

Die Festsetzung einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung dient der Einbindung des Baugebietes an den sensiblen Ortsrand. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des Plangebietes ist das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß 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:

- Schaffung eines attraktiven Fußwegenetzes
- Schaffung von unterschiedlich strukturierten Lebensräumen und Vegetationsflächen
- Verwertung und Versickerung von Dachflächenwasser
- 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 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Der das Plangebiet in Ost - West - Richtung durchschneidende Entwässerungsgraben (I 14 04 21) ist in seinem Bestand und in seiner Funktion nicht zu erhalten und wird deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der nördlich angrenzenden Anlieger belastet.

Zur Erschließung der nördlich der öffentlichen Grünfläche gelegenen Grundstücke ist die Anlage von Ein- / Ausfahrten (b = 3 m) in Absprache mit der Kommune möglich.

Die öffentliche Grünfläche soll mit ortstypischen Sträuchern bepflanzt werden.

Empfohlen werden für Strauchpflanzungen:

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Forsythie	Forsythia spec.
Sal-Weide	Salix caprea

2.4.3.2 Fußwegenetz

Zusätzlich zu der ringförmigen Erschließungsstraße ist ein Verbindungsweg vorgesehen, um einerseits die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes zu erhöhen und andererseits die Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes (Flurstücke 127 und 113) sicherzustellen. Die Fußwege im Plangebiet sollen mit einer wasserdurchlässigen und vegetationsfähigen wassergebundenen Decke befestigt werden.

2.4.3.3 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 können 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 und sind entlang des neuen Ortsrandes zugleich Übergang zur freien und durch Ackerbau geprägten Landschaft. 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 Grenzen des Bebauungsplanes als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Desweiteren sind die nicht überbaubaren Flächen zu mindestens 50 % 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:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißbirke	Betula pendula
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, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind jedoch noch in einem zu erarbeitenden Straßenausbauplan, der nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, detailliert festzulegen.

Artenvorschlag:

Crataegus carrierii	Apfeldorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde

2.4.3.4 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 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. 47 "Holzhauser Straße" 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 nachhaltigen 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 (Prognosewerte)	**Eingriffsminderung**
Boden / Wasser	-Bebauung bis II Geschosse -Oberflächenversiegelung überbaute Flächen neu: 23 Grundst. x 200 m² = **4.600 m²** -Nichtüberbaute Grundstücksfläche von 13.502 m², davon Flächen mit Pflanzgebot mit 1.992 m², es bleiben 11.510 m², davon können zu 50 % versiegelt werden = **5.755 m²** -Gesamtversiegelung auf Baugrundstücken **10.355 m²**	
	-Flächenbedarf für Verkehrserschließung 2.323 m² davon versiegelt **2.200 m²**	Stellplätze, Fußwege, Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen
	-Verrohrung des Grabens **360 m²**	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
	-Verlust von Versickerungsflächen und damit	Maßnahmen in Form von Zisternen und Dachbegrünung
	-Reduzierung der Grundwasserneubildung	Versickerung von Dachflächenwasser auf Freiflächen
Klima / Luft-hygiene	-Ausweitung der Bebauung und Versiegelung führen zu einer lokalklimatischen Erwärmung	Straßenorientierte Gebäudestellung und zusammenhängende Gartenflächen Begrünungsmaßnahmen Erhalt des Luftaustausches

Vegetation / Nutzung	-Die Bebauung zerstört landwirtschaftlich genutzte Vegetationsflächen -Bezogen auf die Bewertungskategorien, Seltenheit, Artenvielfalt, Biotopvielfalt, liegt im Bestand sehr geringe 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, Wiesenflächen

Maßnahmen	**Eingriffsflächen**	**Ausgleichsflächen**
Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen	10.355 m²	
	2.200 m²	
Graben	360 m²	
Private Grünflächen mit Pflanzgeboten		1.992 m²
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten		360 m²
Gärtnerisch anzulegende private Freiflächen 50 % der nicht überbaubaren Flächen		5.755 m²
Summe:	**12.915 m²**	**8.107 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. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die straßenbau- und baubedingten Eingriffe werden in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden - Lübbecke auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187 durchgeführt. (s. Karte 4, S. 15)

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

Die äußere Erschließung des neuen Baugebietes kann aus topographischen und stadtgestalterischen Gründen nur über die "Holzhauser Straße" erfolgen.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine schleifenförmige Erschließungsstraße, deren Ausbaustandart noch in einem zu erstellenden Ausbauplan festgelegt wird. Die Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke geschieht über die bereits existierende Sraße "Neuer Landsweg". Die Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

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. 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.

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

Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Bewirtschaftung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers, des Wasserverbandes oder der Gemeinde Hille vorgesehen. Diese Flächen sind von jeglicher Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Das Anpflanzen von Sträuchern ist entsprechend der Empfehlungsliste möglich.(s.a. Punkt 2.4.3.1, S. 7)

2.9 Kostenschätzung für Erschließung

Straßenverkehrsflächen:	ca. 2 200 m²	x 180.- DM /m²	= 396 000.- DM
Fußwege:	ca. 123 m²	x 30.- DM /m²	= 3 690.- DM
Öffentliche Grünfläche:	ca. 360 m²	x 60.- DM	= 21 600.- DM
Kanal (Trennsystem)	ca. 290 m	x 880.- - DM /m	= 255 200.- DM (30% RW 70% SW)

2.10 Städtebauliche Werte

Bruttowohnbauland:	2,08 ha
davon: Verkehrsflächen:	0,23 ha
Öffentliche Grünfläche :	0,04 ha
Nettowohnbauland:	1,81 ha
davon:überbaubare Flächen	0,65 ha
nicht überbaubare Flächen	1,16 ha
Wohneinheiten geplant:	23 WE
Wohneinheiten vorhanden:	1 WE
Belegungsziffer: 3 EW / WE x 24 WE =	72 EW
Brutttowohndichte:	34 EW / ha
Nettowohndichte:	39 EW / ha

2.11 Bodenordnung

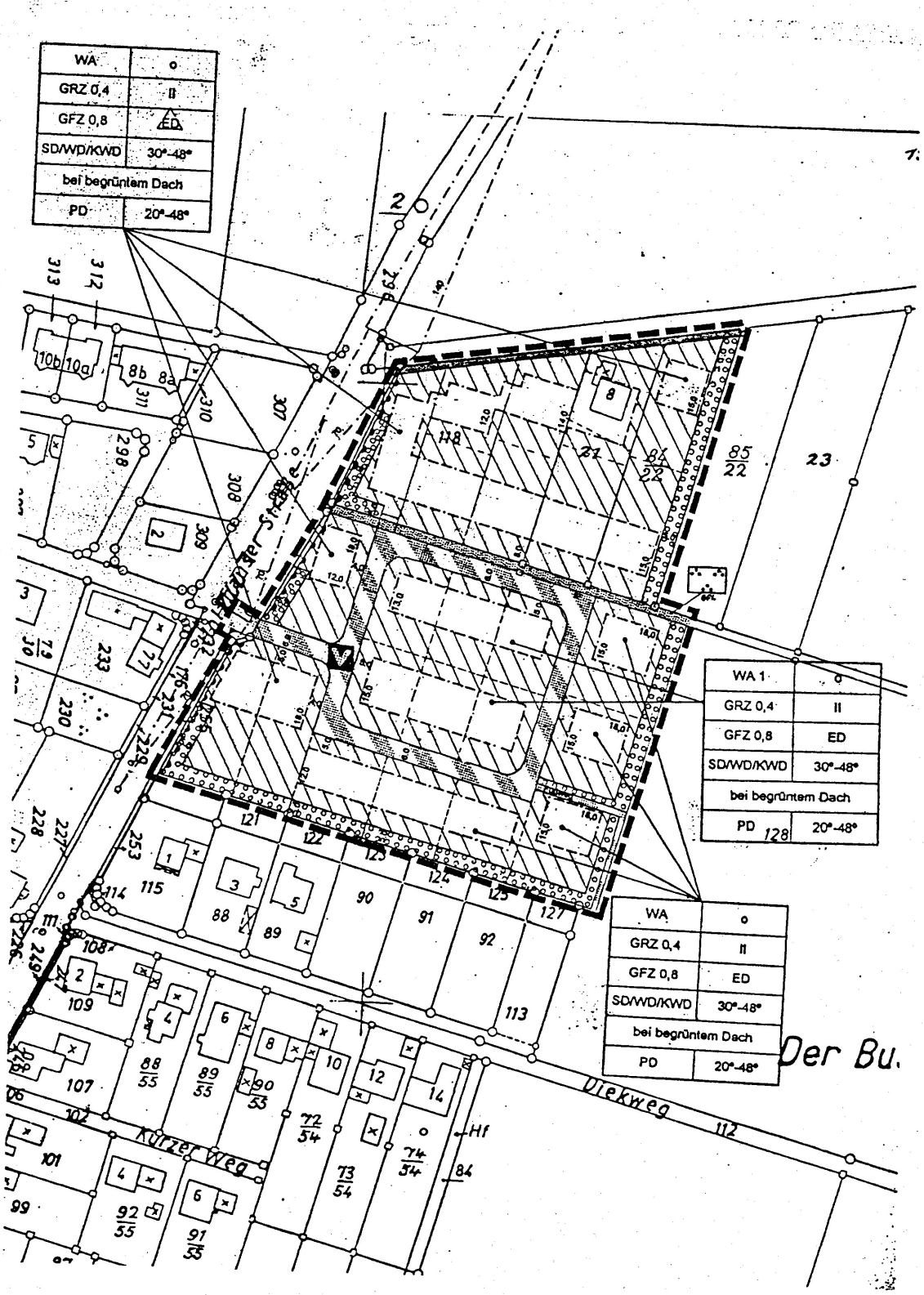
Die zur geordneten Bebauung und Erschließung der Grundstücke ggf. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Können die erforderlichen Flächen nicht im Wege einer gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 BauGB erworben werden, könnten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

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde.

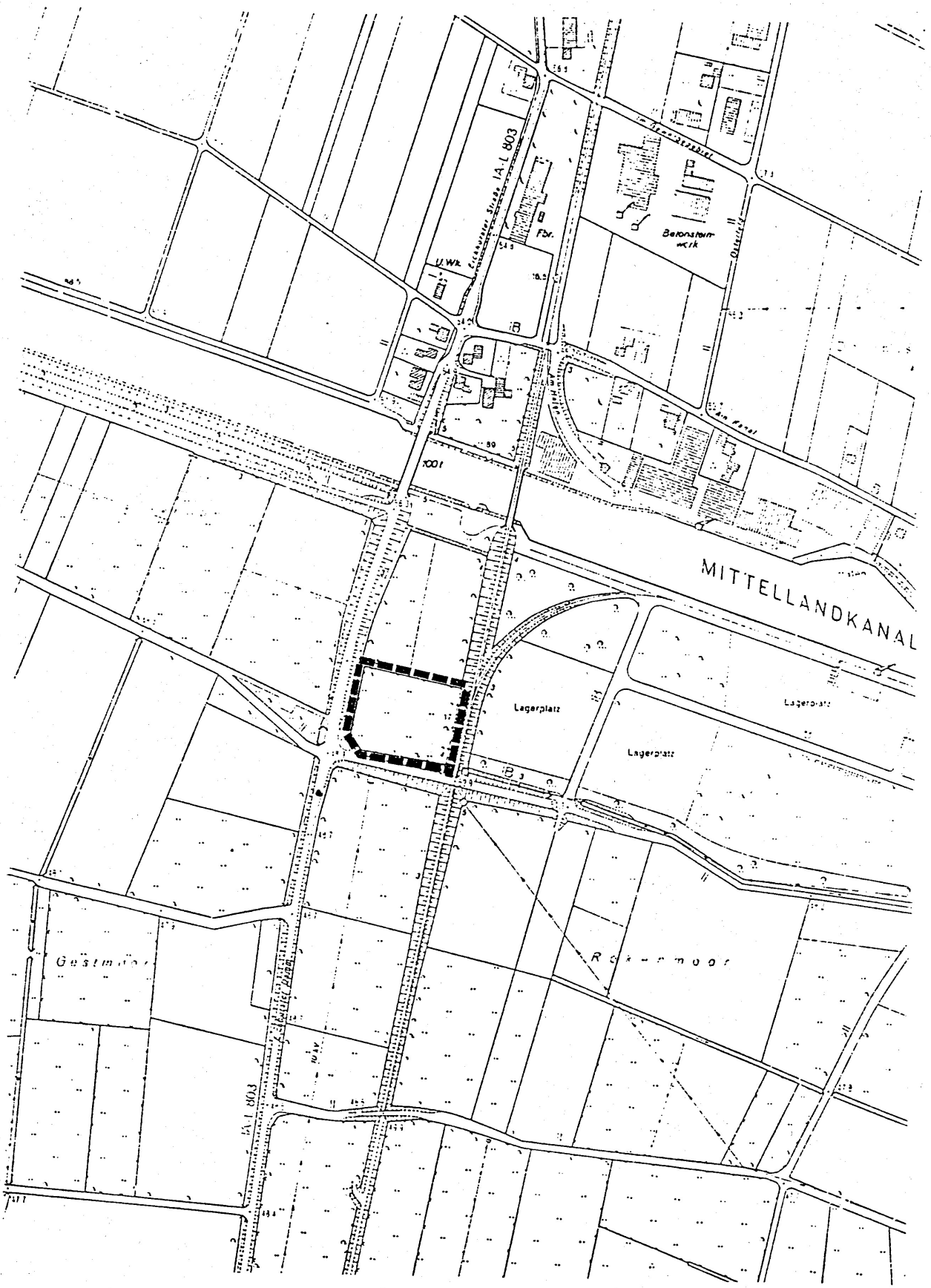
2.12. Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

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

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



Karte 4: Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes (o.M.), Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187



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 Straße "Neuer Landsweg"
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 85 / 22 sowie mit einem Versatz von 12 m nach Osten in der südlichen Verlängerung dieser Flurstücksgrenze
im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 127, 125, 124, 123, 122, 121 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Flurstück 255
im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der "Holzhäuser Straße", Flurstücke 255 und 296

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Hartum 21, 84 / 22, 117 (tlw.), 118 und 128 (tlw.).

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 31.07.1984 (GV NW S. 419), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432) in der jeweils gültigen Fassung

1.2.5 Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 14.7.1994 (GV NW S.666), in der jeweils gültigen Fassung

1.2.6 Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02. 1995.

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 2 Wohneinheiten zulässig sind.

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 50 % 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. Für jeden m² der über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 hinausgeht, muß ein m² begrünte Dachfläche oder zwei m² Fassadenbegrünung erstellt werden. Die Bepflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu unterhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. **In dem als WA 1 bezeichneten Bereich muß das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.**

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 gem. § 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 gem § 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB auf privaten Grundstücken

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzten Flächen sind zugunsten der Gemeinde Hille, des Wasserverbandes bzw. der Erschließungsträger belastet. Diese Flächen sind entsprechend der Empfehlungsliste der Begründung mit Sträuchern zu bepflanzen.(s.a. Punkt 1.11)

1.11 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die von Westen nach Osten verlaufende, öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Empfehlungsliste der Begründung zu bepflanzen und zu unterhalten. Den Versorgungsträgern, den nördlich angrenzenden Anliegern sowie der Gemeinde Hille wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

1.12 Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Hille, Flur 26, Flurstück 187

Die Flächen dienen als bau- und straßenbaubedingte Ersatz- und Ausgleichsflächen dieses Bebauungsplanes.

1.13 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (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.

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. Die Oberflächenentwässerung der Stellplätze darf nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

1.13.3 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu 50 % gärtnerisch anzulegen und entsprechend der Vorschlagsliste der Begründung mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

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) und Krüppelwalmdächer (KWD). Die Dachneigung wird für alle Dachformen zwischen 30° und 48° festgelegt.

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.

Drempel sind über dem ersten Vollgeschoß bis 1 m Höhe zulässig.

Extensiv begrünte Dächer und Solarkollektoren sind zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 48° 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 gem. § 79 BauO NW

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 81 BauO NW enthaltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können gem. § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Verwertung und Versickerung von Regenwasser der Dachflächen gem. § 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.

2.2 Bodendenkmale gem. § 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.

2.3 Sichtdreiecke

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung sowie Bewuchs von 0,80 m bis 2,50 m Höhe auf Dauer freizuhalten.