

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

Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom ~~15.08.1994~~ (GV NW S.~~470~~), ~~geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141)~~, in der jeweils gültigen Fassung

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

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 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Erhaltung von Bäumen

Flächen für Wald § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Flächen für Wald § 9 (1) BauGB Nr. 18 b

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

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 "Am Spitzenend"
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 105 / 106 (tlw.) und eine nach Süden verlängerte Flurstücksgrenze des Flurstücks 106
im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 106
im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Flurstücks 172 / untere Böschungskante des Weges zur Brücke über den Mittellandkanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Hartum:106 (tlw.), 107 und 150.

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 ~~15.08.1994~~ 14.07.1994 (GV NW S.~~470~~ 666), ~~geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141)~~, in der jeweils gültigen Fassung

1.2.6 Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom ~~23.02.1988~~ 23.2.1995, 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. § 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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

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. Das zweite Vollgeschoß muß 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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Flurstück 106) dienen als Ausgleichsflächen für straßenbau- und bebauungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft für diesen Bebauungsplan. Die Flächen sind entsprechend den Anregungen der Begründung und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und zu unterhalten.

1.10 Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Die gem § 9 (1) Nr. 18 b festgesetzten Waldflächen dienen als Ausgleichsflächen für straßenbau- und bebauungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft für diesen Bebauungsplan. Die Flächen sind entsprechend den Anregungen der Begründung und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und zu unterhalten.

1.10 Fußweg § 9 (1) Nr.11

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

1.11 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW

1.12.1 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.

1.12.2 Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Verbundsteinen oder mit Breitfugenpflaster zu befestigen. Die Entwässerung der Stellplätze darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

1.12.3 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.

1.12.4 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.

1.12.5 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD). Die Dachneigung wird 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.

1.12.6 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.

1.13 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

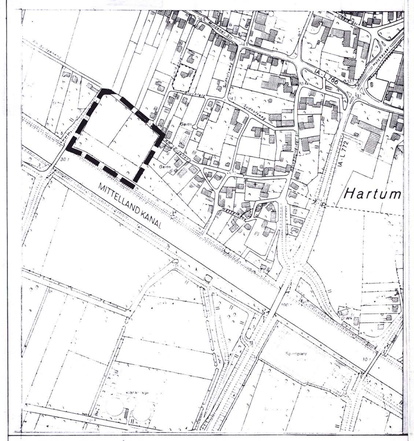
Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisterne geleitet werden. Das Fassungsvermögen muß mindestens 10 l / m² der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen.

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.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"AM MITTELLANDKANAL" 4.
Ortschaft / Hartum

~~OFFENLEGUNGS~~AUSFERTIGUNG

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 14.12.93

DER GEMEINDEDIREKTOR
(BEAUFTRAGT)

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

MINDEN, DEN 20.6.94

(SIEGEL)
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Reinhard Cleber
Öffentl. Best. Verm.-Ing.

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

Gemeinde Hille
Kreis Minden-Lübbecke

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 (1) UND (6) DES BAUGESETZBUCHES VOM 08.12.1986 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 23.6.1994 WORDEN.

HILLE, DEN 24.6.1994

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

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 27.12.1994 BIS 27.1.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM 13.12.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 2001.1995

Gemeinde Hille
Kreis Minden-Lübbecke

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 13.08.1994 VOM RAT DER GEMEINDE AM 2302.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 2302.1995

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

31.5.1995

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 8.6.1995 WORDEN SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTENVOM 31.5.1995

AZ.3.5. 2111- 603/M.12

DETMOLD, DEN 31.7.1995

L.S.

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag :
Gez.
(Reike)

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

Eine "Verletzung von Rechtsvorschriften" wird nicht geltend gemacht, wenn die Gemeinde der mit diesem Anzeigeverfahren verbundenen Nebenbestimmung entspricht (§ 11 (3) BauGB i.V.m. Zif. 2.6.2.6 des Rd.Erl./MBWV v. 01.07.1987 - I A4 - 16.16 -). Hinweis: Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 letzter Satz (Das zweite Vollgeschoß muß im Dachgeschoß liegen.) ist zu streichen, da sie gegen § 9 BauGB verstößt.

Der Beitritt der Gemeinde Hille zur Nebenbestimmung der Bezirksregierung Detmold vom 11.07.1995 ist am 13.09.1995 durch den Rat der Gemeinde bestätigt worden.

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"AM MITTELLANDKANAL"

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. 48 "Am Mittellandkanal" 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 "Am Spitzenend"
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 105 / 106 (tlw.) und eine nach Süden verlängerte Flurstücksgrenze des Flurstücks 106
im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 106
im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Flurstücks 172 / untere Böschungskante des Weges zur Brücke über den Mittellandkanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Hartum:106 (tlw.), 107 und 150.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,16 ha.

1.2 Anlaß und Zielsetzung der Planung

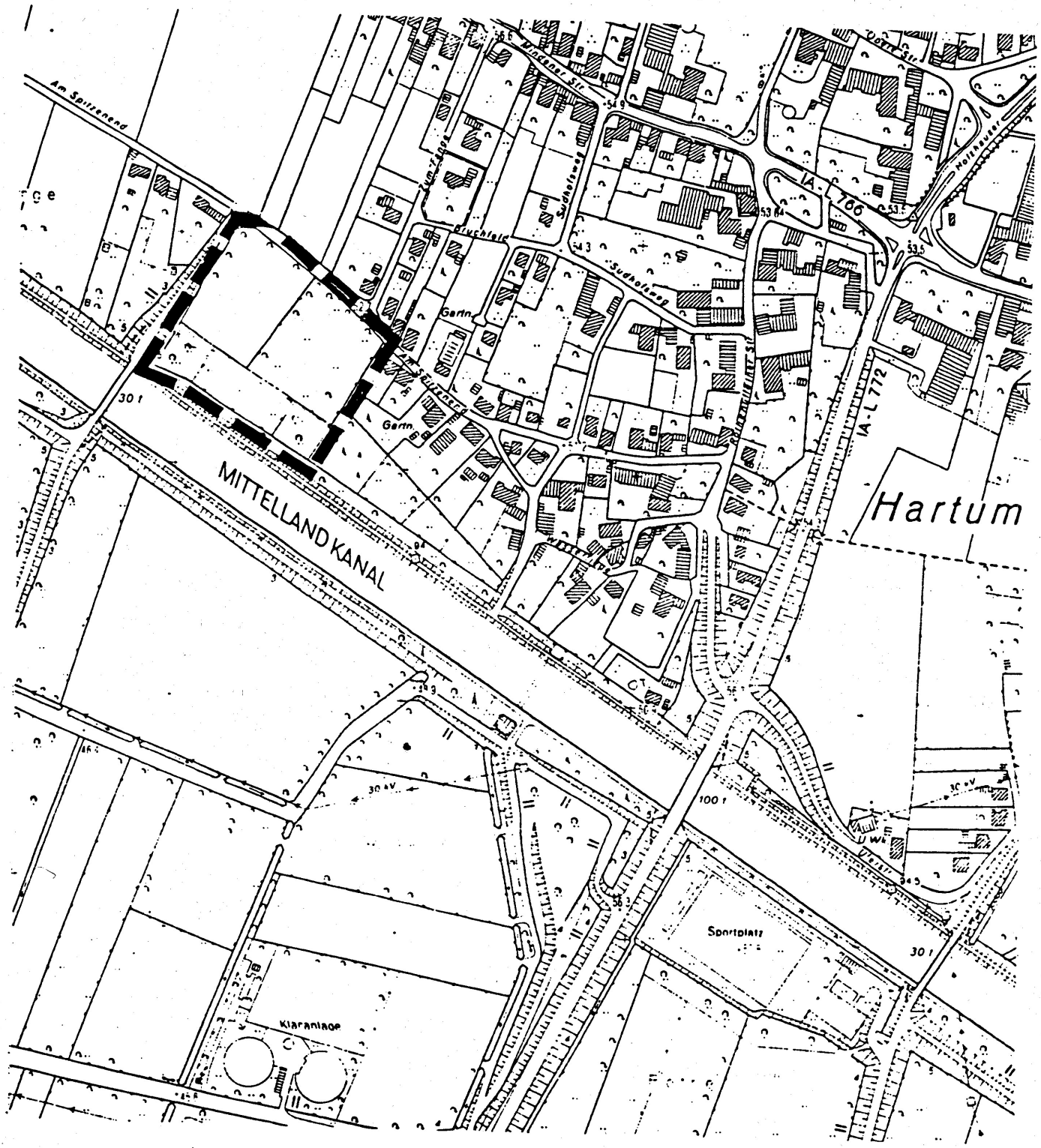
Die Gemeinde Hille beabsichtigt zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Rahmen des Bebauungsplanes die Festsetzung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
Es ist besonders beabsichtigt, das Plangebiet entsprechend dem anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen 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 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 unbebaute Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hartum direkt am Mittellandkanal. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Brücke über den Mittellandkanal. Südlich des Plangebietes befindet sich der Deich des Mittellandkanales. Dieser ist mit einem Fußweg ausgestattet und an seiner Böschung in einem schmalen Streifen bewaldet. Zwischen diesem Streifen und der Straße "Am Spitzenend" als nördliche Begrenzung befindet sich das Bebauungsplangebiet. In seinem südlichen Bereich befinden sich noch Reste eines Bruchwaldes.

Die beiden Parzellen nördlich davon werden noch landwirtschaftlich genutzt. An der Parzellengrenze sowie noch im südöstlichen Bereich des Flurstücks 107 stehen noch alte, das Plangebiet prägende Einzelbäume. Entlang der Straße "Am Spitzenend" und an der Brückenböschung befinden sich zahlreiche Bäume. An der Straße bilden diese eine deutliche aber lückenhafte Baumreihe. In einzelnen Abschnitten ist dieser Grünstreifen mit sehr pflegeintensiven Arten unterpflanzt worden.

1.5 Landschaftsplanung

1.5.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" 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), Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Land-schaftspflege (Hrsg.), Bad Godesberg 1966] Sie bestimm(t)en die Bodenbeschaffenheit, die potentiell natürliche Vegetation und vorallem die anthropogenen Nutzungsformen der lokalen Kulturlandschaft.

1.5.2.2 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 geneigten Plangebiet sind keine ganzjährig wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Allerdings ist durch die Benachbarung zum Landschaftsgebiet Bastauwiesen mit seinen feuchten Wiesen- und Moorflächen und durch den direkt angrenzenden Mittellandkanal mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen. Als Indiz dafür können zwei Gräben gewertet werden, die am südlichen Rand des Plangebietes bzw. parallel dazu etwa 35 m entfernt und unterhalb des Mittellandkanales verlaufen. Sie ermöglichen eine temporäre Oberflächenentwässerung der angrenzenden Bereiche.

1.5.2.3 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 Plangebiet selbst besteht ein kleinräumiges Flurwindsystem mit geringer Auswirkung auf die bestehende Ortsrandlage, was sich vor allem in der geringen Flächengröße begründet.

1.5.2.4 Realnutzung / Vegetation

Die Flächen im Planungsgebiet werden landwirtschaftlich genutzt, wobei der westliche Bereich als Acker und der östliche Teil als extensive Weidefläche bewirtschaftet werden. Die Weide ist mit Großgehölzen (Pappel, Eiche, Hainbuche, Weide) bestanden, die mehrheitlich entlang der Grenze

zwischen Acker und Weide stehen und z.T. ein beträchtliches Alter aufweisen. Auch die Eichen und Buchen, die am westlichen Rand des Ackers eine geschlossene Baumreihe bilden, gehören zum alten Baumbestand des Gebietes.

Zur Straße "Am Spitzenend" hin wird das Planungsgebiet durch einen, in jüngerer Zeit angelegten, Grünstreifen begrenzt. Die Wahl unterschiedlicher Baumarten (Linde, Esche, Eiche) und unterschiedlicher Pflanzabstände (von 4,50 m bis 10 m) erscheinen etwas unglücklich. Im Kreuzungsbereich "Zum Fange" stehen zwei weitere ältere Bäume, die mit pflegeintensiven Sträuchern und einer Kiefer unterpflanzt sind. Diese zählen nicht zu den landschaftstypischen Gehölzen und wirken etwas fehl am Platze. Nach TRAUTMANN würde sich auf den mäßig bis basenreichen Parabraunerden im Plangebiet als potentiell natürliche Vegetation ein hygrophiler Eichen-Hainbuchenwald entwickeln, der im Übergangsstadium als Erlenbruchwald ausgepräg ist.

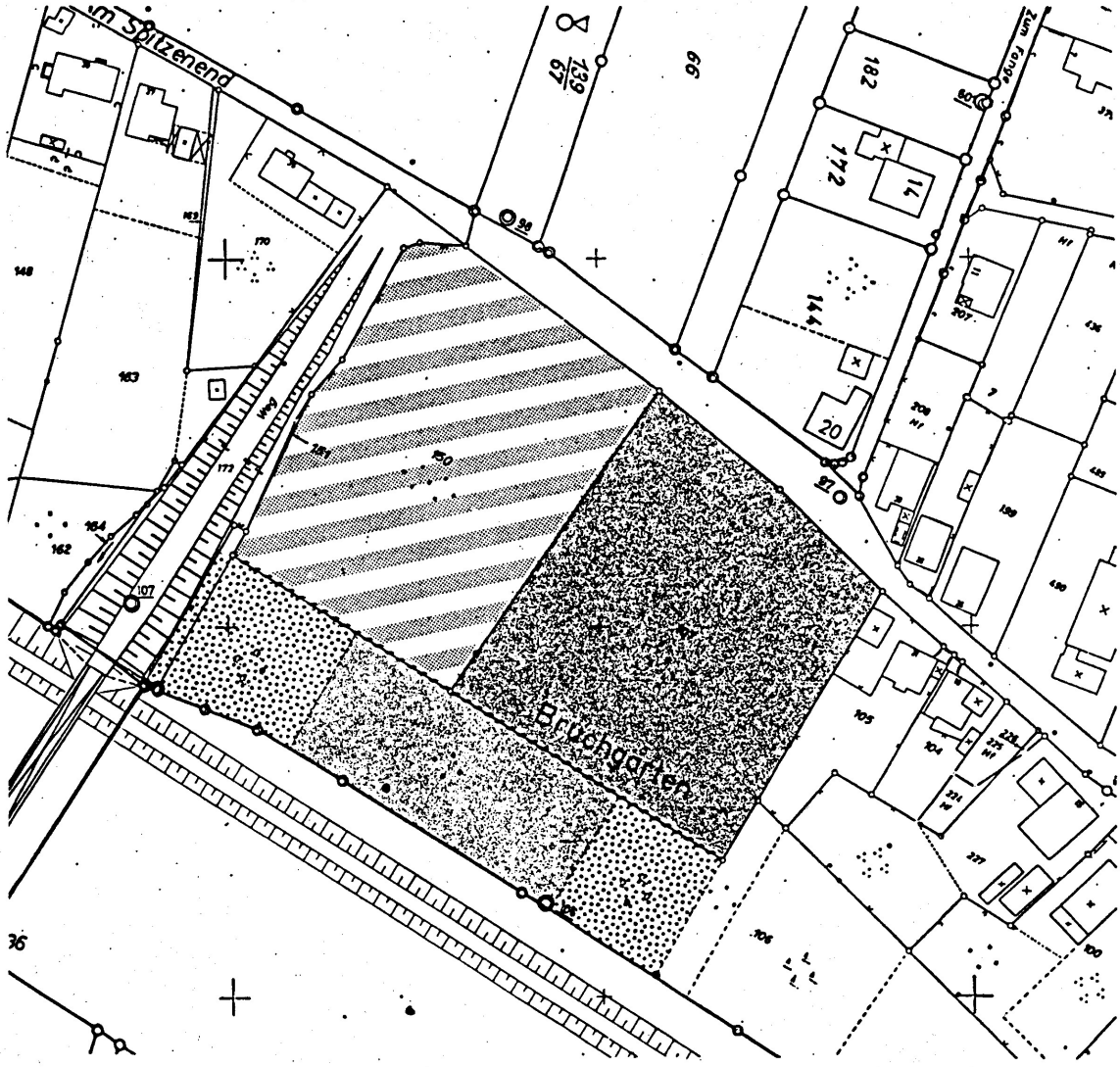
1.5.2.5 Naturschutz und Landespflege

Im Sinne des Naturschutzes und der Landespflege sind die im Plangebiet stehenden Einzelbäume als erhaltenswert einzustufen. Gleiches gilt für die am westlichen Rand stehende Baumreihe mit Eichen und Buchen. Als lineare Grenz- und Wirtschaftsbäume sind sie Indizien der bäuerlichen Wirtschaftsweisen.

Auch die südlich an das Bebauungsgebiet angrenzenden Bruchwaldreste und die in der Mitte gelegene Weidefläche sind als Relikte der lokalen, bäuerlich geprägten Kulturlandschaft als erhaltenswert einzustufen.

Darüberhinaus sind für das Plangebiet selbst keine seltenen und schützenswerten (Tier-) Arten oder Pflanzengesellschaften nachzuweisen.

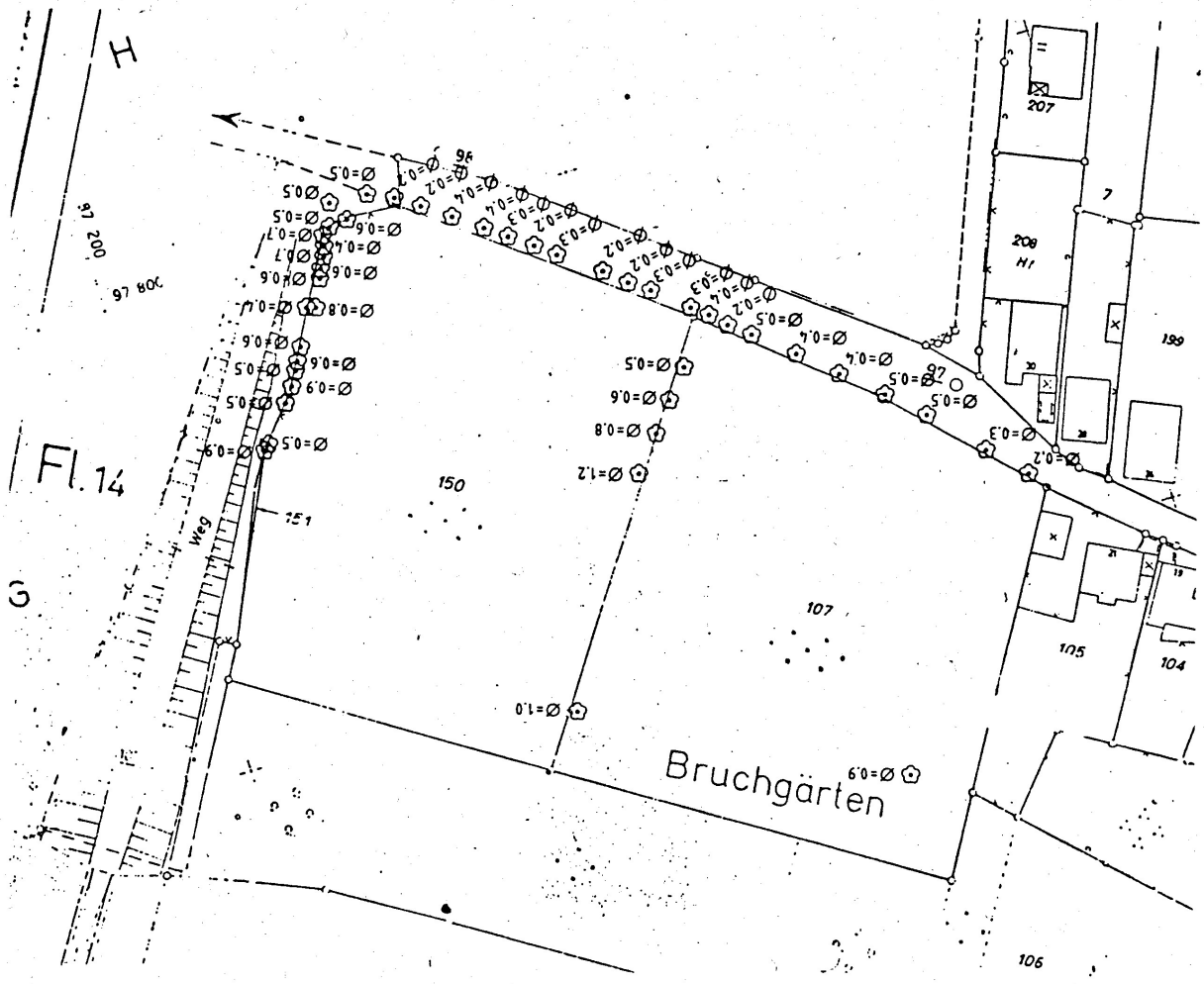
Karte 2: Realnutzung



Bestand

- Acker
- Weide
- Bruchwald
- Graben

Karte 3: Baumkartierung



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 sieht die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Wohngebiet vor. Der vorhandene Bruchwaldrest und die den Standort prägende Bäume bleiben als Relikte der lokalen Kulturlandschaft erhalten. Das Gebiet wird durch eine Stichstraße mit zwei Wendeanlagen erschlossen. Diese werden durch zwei Hausgruppen baulich gefaßt.

Entlang der Straße "Am Spitzenend" orientiert sich die Bebauung mit giebelständigen Einzelhäusern an der benachbarten vorhandenen Ortsbebauung. Diese sollten zweigeschossig gebaut werden, um mit ihrer Kubatur an die Raumbildung der alten Gebäude der Hiller Ortskerne anzuschließen. Deren eingeschossige Bauweise mit sehr steilem und hohen Satteldach bedingt durch die damalige Wirtschaftsweise ist heute nicht mehr zeitgemäß, durch eine zweigeschossige giebelständige Bebauung wird das Straßenbild und das Profil der Straße weiterentwickelt.

Die Stichstraße wird mit einem Fußweg zum Bruchwald verlängert.

Insgesamt sollen ca. 16 Wohneinheiten entstehen. Bei einer angenommenen Belegung von 3 Einwohnern pro Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 48 Einwohner geschaffen.

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. 2.4.6) 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.

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. Aus diesem Grund ist das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig. 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 weitgehende Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sein.

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

- Schaffung vernetzter Grünstrukturen

- Schaffung eines attraktiven Fußwegenetzes

- Schaffung von unterschiedlich strukturierten Lebensräumen und Vegetationsflächen

- Verwertung und Versickerung von Dachflächenwasser

- Verwendung von wasserdurchässigen Materialien bei Stellplätzen, Wegen und Einfahrten

- Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes an der Straße "Am Spitzenend".

- Erhalt prägender Elemente der Naturlandschaft.

Im folgenden werden Empfehlungen zur Gestaltung / Begrünung des Straßenraumes, des Fußwegenetzes und der privaten Grünflächen gegeben.

2.4.2 Darstellung des geplanten Eingriffes

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

Der Eingriff setzt sich 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 dazu verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Eine genaue Auflistung der eingriffsmindernden Maßnahmen erfolgt unter Punkt 2.4.7.

2.4.3.1 Fußwegenetz

In Verlängerung der Erschließungsstraße ermöglicht ein Fußweg den direkten Zugang zur Weide und zum Deich vom neuen Wohngebiet aus. Hier wird das Prinzip des alten Ortskerns, bei dem die angrenzenden Häuser und Höfe jeweils über eigene Zugänge verfügten, ansatzweise wieder aufgenommen. Dieser Verbindungsweg sowie alle anderen Fußwege im Plangebiet sind mit einer wasserdurchlässigen und vegetationsfähigen wassergebundenen Decke zu befestigen.

2.4.3.2 Private Freiflächen / Nichtüberbaubare Grundstücksflächen / Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Grundstücksflächen sind durch Zäune und / oder 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 angebracht werden.

Für die rückseitigen Gärten wird entlang der Grenzen die Anlage von Hecken- und / oder Strauchpflanzungen empfohlen. 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 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
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
Asch-Weide	Salix cinerea

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

Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißbirke	Betula pendula
Roterle	Alnus glutinosa
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica

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

2.4.4 Maßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr.25 b BauGB

Die im Planungsgebiet vorhandenen alten Baumbestände sind als Relikte der lokalen Kulturlandschaft zu erhalten. Dies gilt sowohl für Bäume auf zukünftigen privaten, als auch für Bäume auf zukünftigen gemeindeöffentlichen Grundflächen. Bei baulichen Maßnahmen der Siedlungs- und Verkehrserschließung ist darauf zu achten, daß in den Trauf- und Wurzelbereichen der Bäume keine Eingriffe erfolgen, um die Alterungsfähigkeit und Vitalität der Bäume nicht zu beeinträchtigen. Im Sinne einer vegetationshandwerklichen Erhaltung sind die Bäume in ihrem natürlichen Wuchs zu belassen und **nicht** durch Baumschnitt zu pflegen.

2.4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die zwischen den Bruchwaldresten gelegene Weidefläche ist im Sinne der Pflege und Entwicklung von Landschaft als Waldfläche zu bepflanzen. Die vom Heimatverein an dieser Stelle bereits begonnene Pflanzung von sog. Hochzeitsbäumen sollte auf diese Zielsetzung abgestimmt werden und zukünftig als Pflanzung eines standorttypischen Hochzeitswaldes angesehen werden. Dabei ist darauf zu achten, daß ausschließlich Baumarten verwendet werden, die auf den benachbarten Bruchwaldflächen bereits vorhanden sind. Dazu zählen:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus alba	Silberpappel
Populus canescens	Graupappel
Betula pendula	Weißbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Quercus robur	Stieleiche

Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen mit einem Holzpfahl und Kokosstrickbindung im anstehenden Boden zu pflanzen. Auf eine Düngung der Bäume und eine Rindenmulchung der Oberflächen ist zu verzichten.

Bei der Pflanzung der Bäume wird empfohlen, einen Abstand der Bäume von 6 m untereinander nicht zu unterschreiten. Weiterhin empfiehlt es sich, diesen Abstand innerhalb der Fläche, auf der zum heutigen Zeitpunkt bereits mit der Pflanzung begonnen worden ist, zunächst auszuschöpfen, um so allen Bäumen eine annähernd gleiche Altersentwicklung zu ermöglichen. Erst im Anschluß an diese Pflanzungen sollten die Bäume auf der benachbarten Fläche gesetzt werden.

Die nördliche Seite der Weidefläche ist in Abgrenzung zu den benachbarten Baugrundstücken durch die initiale Anpflanzung einer 5 m breiten Strauchschicht abzustufen. Auch hier ist darauf zu achten, daß ausschließlich Straucharten verwendet werden, die für den hier vorhandenen feuchten Standort als typisch angesehen werden können. Dies sind:

Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Ohrweide
Prunus padus	Traubenkirsche
Coryllus avellana	Haselnuß
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Pflanzungen sind mit Sträuchern, Höhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen im anstehenden Boden, ohne Düngung der Pflanzen vorzunehmen. Auf eine Rindenmulchung der Fläche, wie bereits vorgenommen, sollte auch hier ebenfalls verzichtet werden. Im Gegenteil sollte eine Pflege der Pflanz- und Baumscheibenflächen, z.B. in Form von Unkrauthacken, gerade nicht erfolgen, um die Entwicklung einer standortgerechten Krautschicht nachfolgend zu begünstigen. Diese ist in den ersten drei Jahren nach den Pflanzungen durch eine einmal jährliche Mahd Anfang Juni zu pflegen. Nach Ablauf der Dreijahresfrist ist dieser Pflegegang einzustellen.

Die vom Heimatverein bereits vorgenommenen Strauchpflanzungen sind vor dem Hintergrund der hier angegebenen Arten z.T. als etwas unglückliche Auswahl anzusehen und sollten stellenweise durch ortstypische Strauchpflanzungen ersetzt werden. So sind z.B. die gepflanzten Spieren (Spirea spec.), der Bauernjasmin (Philadelphus coronarius) und die Forsythien (Forsythia intermedia) als standortuntypische Sträucher anzusehen, die der vegetationstypischen Zusammensetzung eines Bruchwaldes in keinster Weise gerecht werden, sondern eher das Bild einer gepflegten Gartenanlage vermitteln.

2.4.6 Flächen für Wald § 1 (1) Nr. 7 BauGB / § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Die südlich an das Bebauungsgebiet angrenzenden Bruchwaldreste dokumentieren die kulturhistorische Landnutzung auf der Grundlage der naturbürtigen lokalen Voraussetzungen. In Benachbarung des Naturschutzgebietes 'Bastauwiesen' sind sie daher als erhaltenswert anzusehen und in der Ausweisung zukünftig als Waldflächen festzusetzen.

Um die Erhaltung des Bestandes sicherzustellen, sind die Waldflächen unter Beachtung eines naturgemäßen Waldbaues und einer einzelbaumorientierten Vorgehensweise zu pflegen, d.h.

- Vermeidung von Kahlschlägen und Abkehr von der sog. Altersklassenbewirtschaftung
- Orientierung der Holznutzung, Durchforstung und Pflege an der Wertentwicklung der Einzelbäume

Neben der Erhaltung der strukturreichen und standortangepaßten Bruchwaldflächen kommt der Förderung der Vertikalstruktur des Waldgefüges besondere Bedeutung zu. Daher werden folgende Pflegemaßnahmen empfohlen:

- Ausholzung der abgestorbenen Bäume
- Erhaltung und Förderung der natürlichen Verjüngung durch sich spontan ansiedelnde Laubbaumarten
- Jungbestandspflege durch ggf. notwendige Läuterungen und Erstdurchforstungen
- Beachtung einer Umtriebszeit von 80 - 120 Jahren

Bei der Flächenbilanzierung sind die Pflege- und Forstmaßnahmen mit 800 qm als Ausgleich einzubringen.

Zusätzlich ist auf eine Instand- und Freihaltung der im Plangebiet verlaufenden Gräben zu achten, um auch weiterhin die temporär notwendige Oberflächenentwässerung der Flächen zu gewährleisten.

2.4.7 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 Plangebiet sollen 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, wie z.B. die beiden Gräben im Plangebiet, eingeleitet werden kann und die gemeindliche Entwässerungsatzung keinen Anschlußzwang vorsieht.

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

2.4.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend wird der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 48 "Am Mittellandkanal" in Bezug zu den einzelnen Landschaftspotentialen dargestellt. Darüber wird deutlich, welche Landschaftspotentiale im einzelnen betroffen sind und inwieweit sie durch eingriffsmindernde Maßnahmen gestützt werden.

Auch unter Berücksichtigung der eingriffsminderenden Maßnahmen bleibt der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich und nachhaltig wirksam, kann jedoch in diesem Bebauungsplan ausgeglichen werden.

Insbesondere die Tatsache des Flächenverlustes von potentiell wertvollen Flächen im Sinne einer 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 16 Grundst. x 200 m² = **3.200 m²** -Nichtüberbaute Grundstücksfläche von 11.224 m², davon Flächen mit Pflanzgebot 1 130 m², es bleiben 10.094 m², davon können zu 50 % versiegelt werden = **5.047 m²** -Gesamtversiegelung auf Baugrundstücken **8.247 m²** -Flächenbedarf für Verkehrserschließung **1.150 m²**	Stellplätze / Zufahrten / Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen
	-Verlust von Versickerungsflächen und damit	Maßnahmen in Form von Zisternen und Dachbegrünung
	-Reduzierung der Grundwasserneubildung	Versickerung von Dachflächenwasser auf Freiflächen
Klima / Lufthygiene	-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 eine 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, Wiesenfläche, Erhaltung *alter Baumbestände*, Vernetzung mit angrenzenden Gehölzbeständen

Maßnahmen	Eingriffsflächen	Ausgleichsfächen
Versiegelung		
durch Bau- und	8.247 m²	
Verkehrsflächen	1.150 m²	
Private Grünflächen mit Pflanzgeboten		1.130 m²
Gärtnerisch anzulegende private Freiflächen		
50 % der nicht überbaubaren Flächen		5.047 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege		
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		3 1 72 m²
Flächen für Wald		2 740 m²
Summe:	**9.397 m²**	**12.089 m²**

Anhand der Bilanzierung der Flächen wird deutlich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang ausgeglichen werden können.

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

Die Erschließung des neuen Baugebietes ist über die Straße "Am Spitzenend" vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt mittig über eine Stichstraße, die in zwei Wendehämmern endet. Durch die Anlage der Wendehämmer ist die stufenweise Erschließung des Baugebietes gewährleistet.

2.6 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Versorgungseinrichtungen 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 Mischsystem - 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 Kostenschätzung für Erschließung

Straßenverkehrsflächen:	ca. 1.009 m²	x 180.- DM /m²	= 181 620.- DM
Fußwege:	ca. 141 m²	x 30.- DM /m²	= 4 230.- DM
Kanal (Mischsystem)	ca. 180 m	x 600 - DM /m	= 108 000.- DM

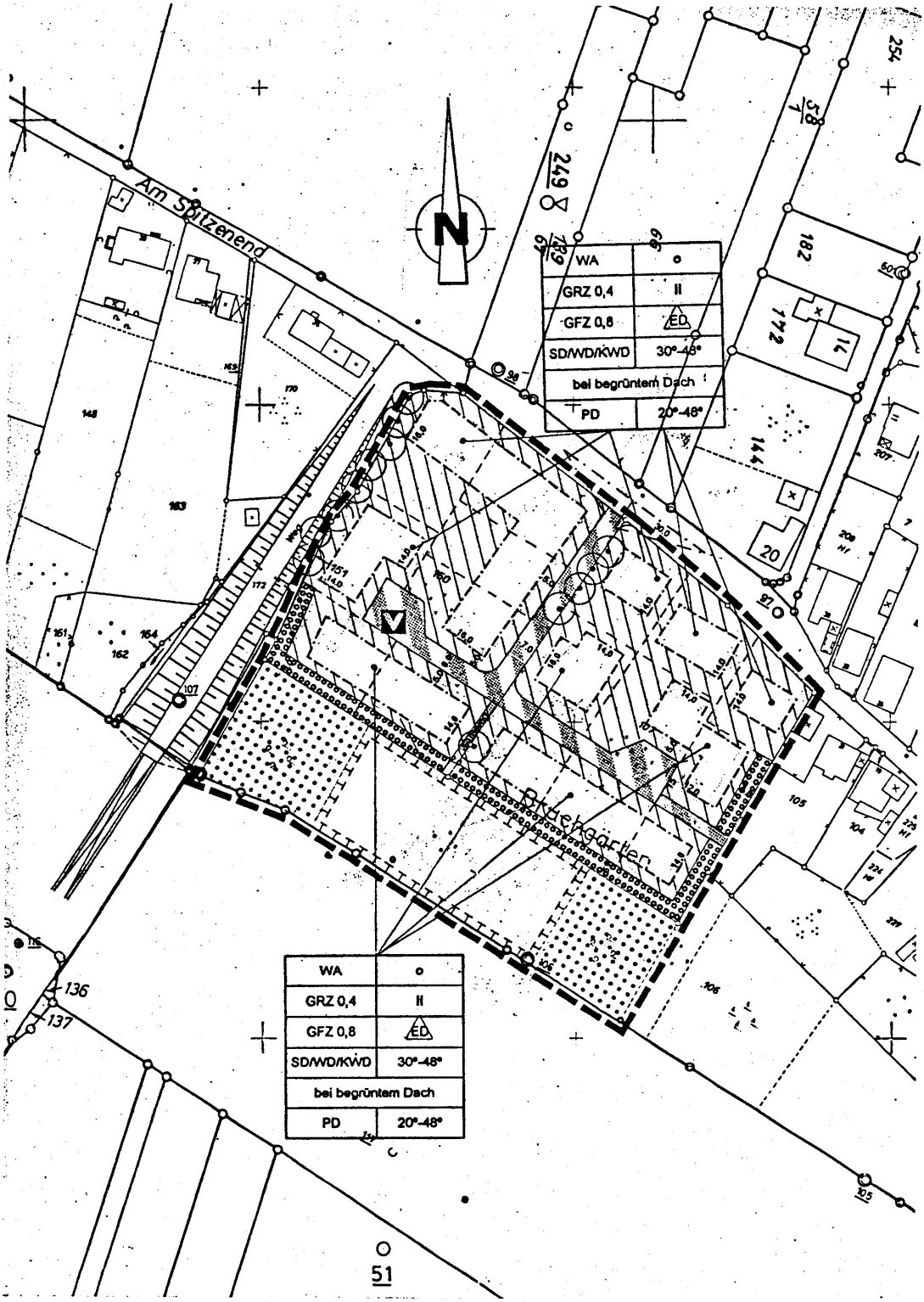
2.9 Städtebauliche Werte

Bruttowohnbauland:		2,16 ha
davon Verkehrsflächen:		0,12 ha
Nettowohnbauland:		1,45 ha
davon: überbaubare Flächen:		0,56 ha
nicht überbaubare Flächen:		0,89 ha
davon Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB		0,31 ha
davon Flächen für Wald		0,27 ha
Wohneinheiten geplant:	16 WE	
Belegungsziffer: 3 EW / WE x 16 WE =	48 EW	
Brutttowohndichte:	32 EW / ha	
Nettowohndichte:	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.

Karte 4: 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 Straße "Am Spitzenend"
im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 105 / 106 (tlw.) und eine nach Süden verlängerte Flurstücksgrenze des Flurstücks 106
im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 106
im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Flurstücks 172 / untere Böschungskante des Weges zur Brücke über den Mittellandkanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Hartum:106 (tlw.), 107 und 150.

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 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. § 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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

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. **Das zweite Vollgeschoß muß 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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Flurstück 106) dienen als Ausgleichsflächen für straßenbau- und bebauungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft für diesen Bebauungsplan. Die Flächen sind entsprechend den Anregungen der Begründung und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und zu unterhalten.

1.10 Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Die gem § 9 (1) Nr. 18 b festgesetzten Waldflächen dienen als Ausgleichsflächen für straßenbau- und bebauungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft für diesen Bebauungsplan. Die Flächen sind entsprechend den Anregungen der Begründung und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und zu unterhalten.

1.10 Fußweg § 9 (1) Nr.11

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

1.11 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW

1.12.1 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.

1.12.2 Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Verbundsteinen oder mit Breitfugenpflaster zu befestigen. Die Entwässerung der Stellplätze darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

1.12.3 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.

1.12.4 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.

1.12.5 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD). Die Dachneigung wird 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.

1.12.6 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.

1.13 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.