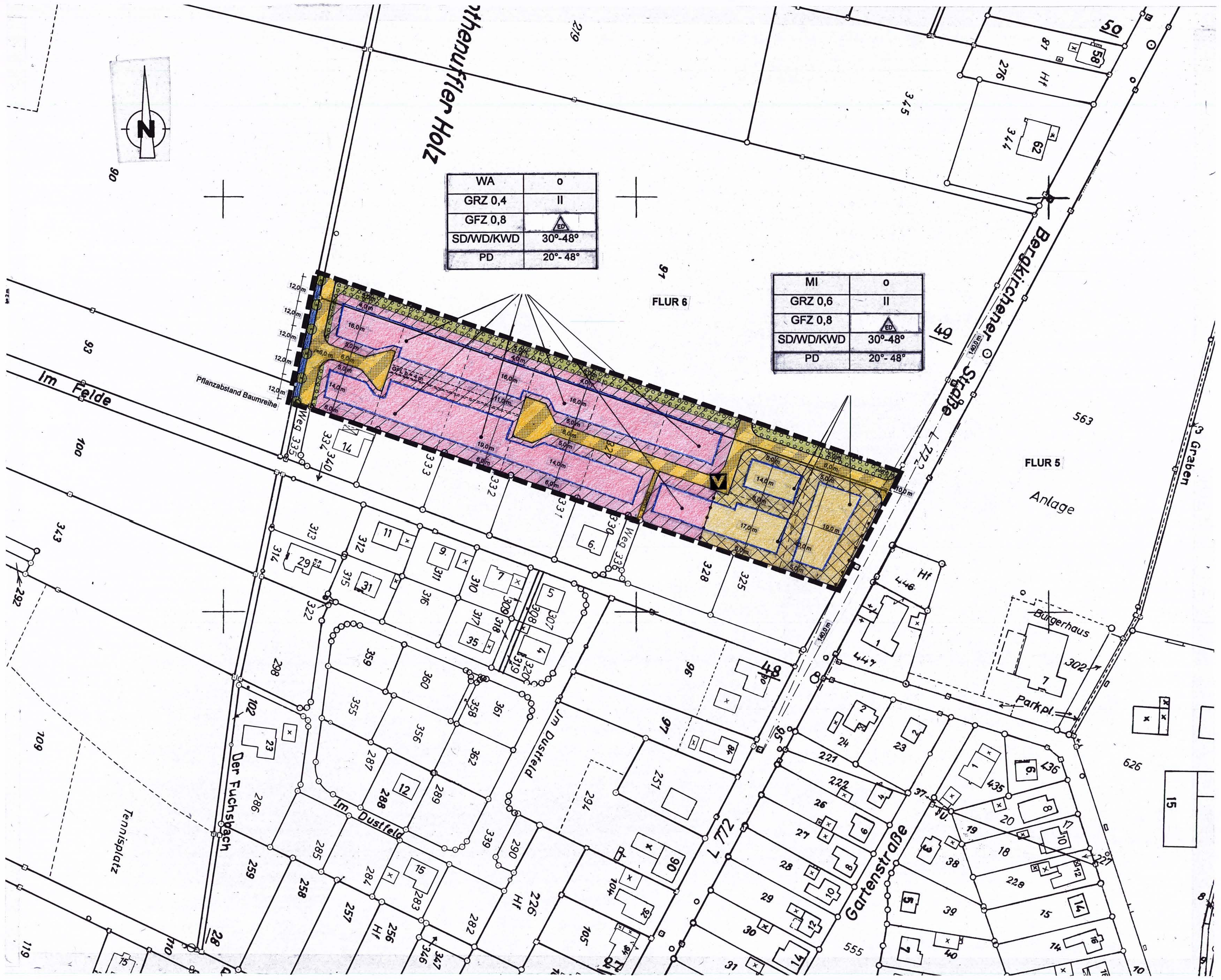


M. 1: 1000

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 18.08.1984 (GV NW S.475), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S.141), in der jeweils gültigen Fassung

Hauptsatzung der Gemeinde Hille vom 23.02.1988, in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet § 6 BauNVO

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

GRZ 0,4	z.B.	Grundflächenzahl
GFZ 0,7	z.B.	Geschoßflächenzahl
II	z.B.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
KWD	Krüppelwalmdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
38°	z.B Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche — Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Wasserfläche § 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB

Wasserfläche

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 Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a)

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

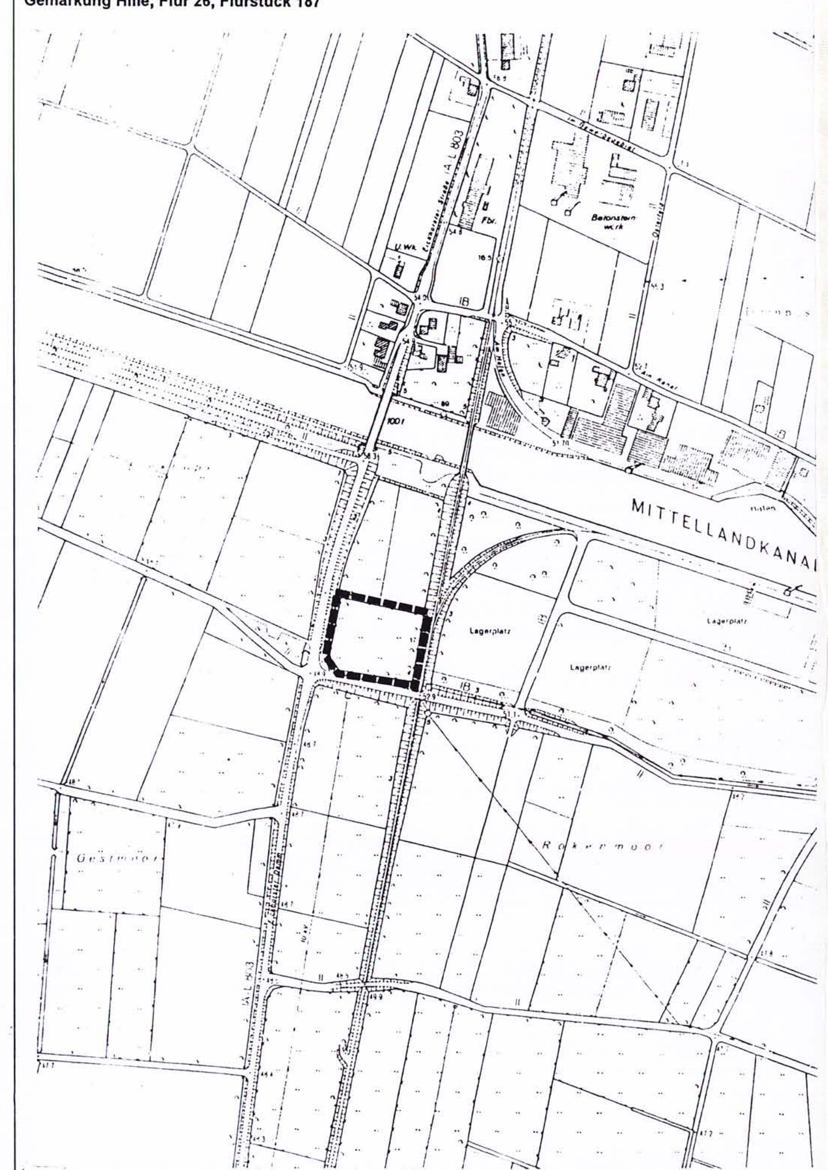
Geplante Grundstücksteilung (nicht rechtsverbindlich)

Flurstücksgrenze

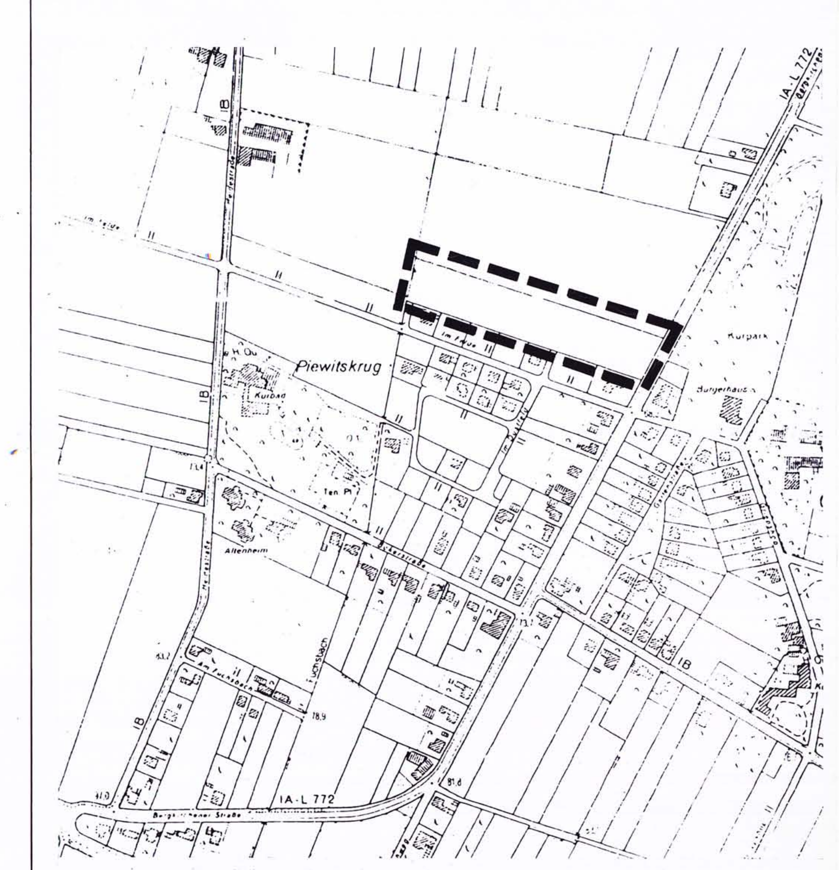
2 — Gebäudebestand

Bau NVO 1990

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



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch eine um 10 m nach Norden verschobene parallele Linie zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 91, Flur 6
im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Bergkirchener Straße" (L 772)Flurstück 95, Flur 6
im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 325, 328, 336, 330, 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 6
im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 102, Flur 6 des Fuchsbaches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Rothenuffeln: 327, 102 (tlw.) 91 (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

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

1.2.5. 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

1.2.6. Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 14.07.1994 (GV NW S.666), in der jeweils gültigen Fassung

1.2.7. 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

1.4.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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 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 im WA-Gebiet maximal nur 2 Wohneinheiten zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und eine Begrenzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (z.B. Wohnungen für Familienangehörige, Behinderte o.ä.).

1.4.2. Mischgebiet gem § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (3), (5) und (6) BauNVO sowie § 9 (1) BauGB

Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonst gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen und gem § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) und im Mischgebiet die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) für die einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt.

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

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

Gem. § 16 (6) BauNVO können im Einzelfall von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung Ausnahmen vorgesehen werden. Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden m² der über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0.6 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 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) bei Hauptgebäuden max. 1, 20m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Ausnahmen sind möglich im Bereich der Grundstücke, die unmittelbar an das Mischgebiet angrenzen.

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. Flächen für das Anpflanzen von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste der Begründung innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. 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. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW

1.9.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Hecken oder als Holzzäune aus senkrecht angebrachten Staketen oder Latten (Höhe max. 1,2 - 1,4 m) zulässig. Holzzäune können mit lebenden Hecken kombiniert werden.
Sollte die Anlage von Holzzäunen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise Maschendrahtzäune (Höhe max. 0,8 m) mit lebender Hecke zulässig.
Für Einzelzufahrten zu Stellplätzen sind Einfriedungen höchstens in einer Breite von 3 m, bei Doppelzufahrten in einer Breite von 5 m zu unterbrechen.

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

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben, geschnittene Hecken bis 2 m Höhe 1 m und über 2 m Höhe 2 m. Bei Hecken sind die Abstände von den Seitenflächen aus zu messen. (s.a. unter C, Punkt 4, S. 22)

1.9.2. Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Verbundsteinen oder mit Breitfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen zu befestigen. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straßenfläche abgeleitet werden.

1.9.3. Grundstücksfreiflächen

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

1.9.4. 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.

1.9.5. Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD). Die Dachneigung wird zwischen 30° und 48° festgelegt. Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig.

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

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

Drempel sind unter Beachtung des Punktes 1.5 zulässig.

Extensiv begrünte Dächer und Solarkollektoren sind zulässig.

1.9.6. 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.

1.10. 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.

C Nachrichtliche Übernahmen gem § 9 (6) BauGB

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. 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 Boden-denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Quellenschutz gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. Verordnung des RP Detmold vom 06.03.81 (Az. 54.1-85.24.09 I R 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Quellenschutzgebiet.

4. Nachbarschutz gem. Nachbarrechtsgesetz NW

Nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW vom 15.04.1969 sind gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen folgende Abstände einzuhalten:

- stark wachsende Bäume	6 m
- übrige Bäume	4 m
- stark wachsende Sträucher	2 m
- übrige Sträucher	1 m.

Siehe auch unter B Punkt 1.9.1 (S. 19).

5. Sichtdreiecke

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung sowie Bewuchs von 0,8 m bis 2, 5 m Höhe auf Dauer freizuhalten.

VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG
GEMEINDE HILLE
BAUAMT

DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAG
[Unterschrift]

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 04.1994 ÜBEREIN.ES WIRD BESCHEINIGT, DAS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGGEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 29.03.1995

(GEIER)
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 22.9.1994 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 15. Sep. 1995

DER GEMEINDEDIREKTOR

Gemeinde Hille Kreis Minden-Lübbecke 10

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 23.2.1995 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 15. Sep. 1995

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 ZEITGÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 10.05.95 BIS 12.06.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 28.04.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 15. Sep. 1995

DER GEMEINDEDIREKTOR

Gemeinde Hille Kreis Minden-Lübbecke 10

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 13.08.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 04.07.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 15. Sep. 1995

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT WORDEN.SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTENVOM

AZ.35.21.11-603/R.14

DETMOLD, DEN 25.10.1995

L.S.

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag:
gez.
(Klemm)

GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE GENEHMIGUNGEN SOWIE DIE AUSLEGUNG AM 24.11.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 24.11.1995 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.

HILLE, DEN 24.11.1995

BÜGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "IM FELDE - TEIL II"	Ortschaft Rothenuffeln Flur 6

OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG 4

Datum/ Sachbearbeiter

Datum/ gezeichnet von

STAND 15.03.1995

Datum/ geprüft von

Entwurfsverfasser : Dipl.- Ing. Volker Mohr

Planungsgruppe Nord
34127 Kassel / Hegelsbergstraße 21
Tel.: 0561 / 897113 / Fax.: 0561 / 893471

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 49
"IM FELDE TEIL II"

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL

STAND: 15.03.1995 / - 4. Juli 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. 49 "Im Felde - Teil II" der Gemeinde Hille, Ortschaft Rothenuffeln

A Begründung

1. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch eine um 10 m nach Norden verschobene parallele Linie zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 91, Flur 6
im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der "Bergkirchener Straße" (L 772) Flurstück 95, Flur 6
im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 325, 328, 336, 330, 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 6
im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 102 (tlw.), Flur 6, des Fuchsbaches.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,74 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.

Weiter ist beabsichtigt, mit dem Planungsgebiet den Ortseingang und Siedlungsrand Rothenuffelns auszubilden und landschaftsgerecht einzubinden. Hierfür sind im Flächennutzungsplan am nördlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes bereits entsprechende Grünflächen dargestellt.

Neben dem Bedarf an Wohnbauflächen gilt es die Nachfrage nach Standorten für Handel und Dienstleistungen nachzukommen. Dafür sind insbesondere die Flächen westlich der "Bergkirchener Straße" vorgesehen.

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

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

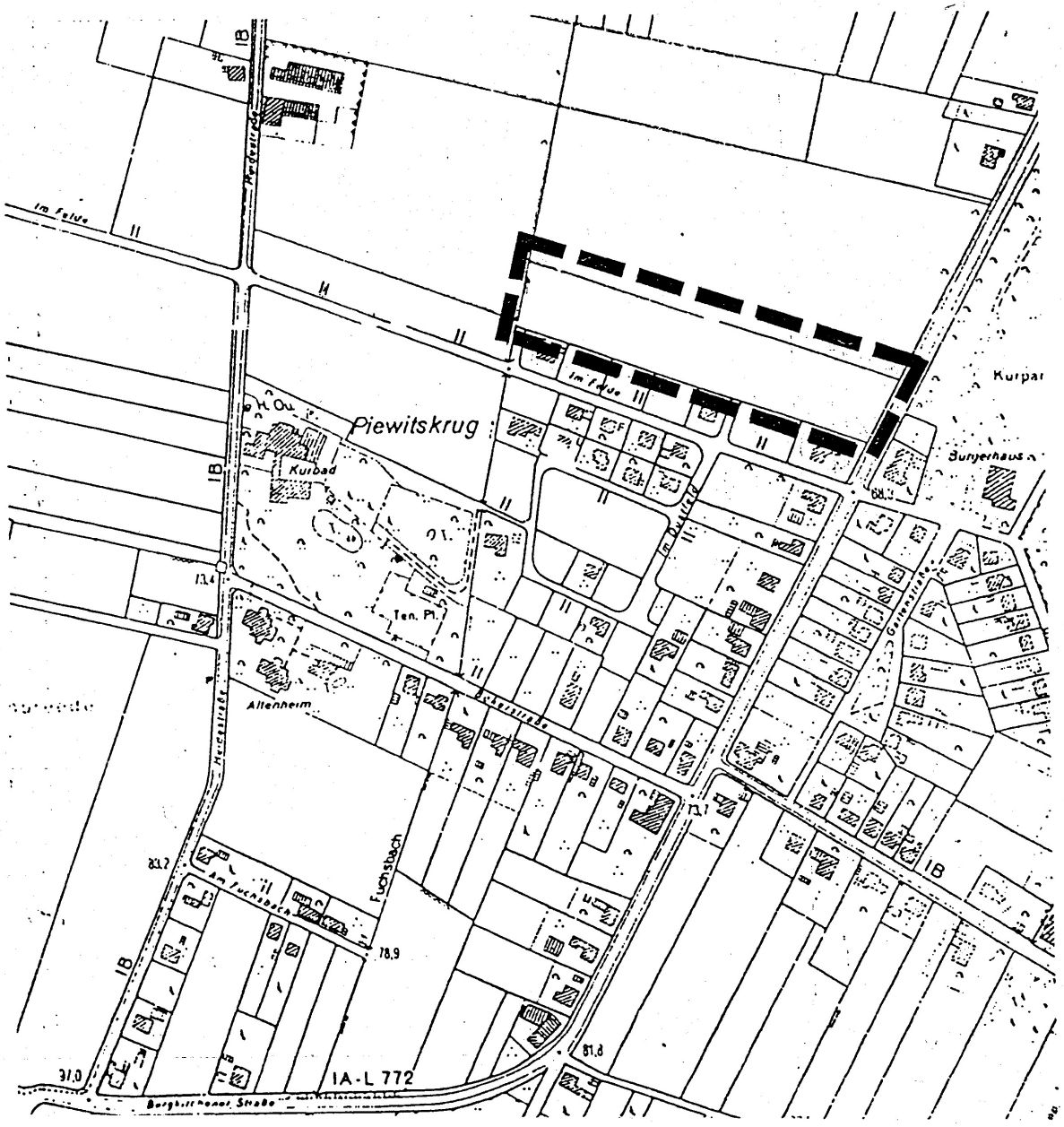
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als "Gemischte Baufläche" (M) dargestellt. Lediglich am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche vorgesehen.

Das Planungsgebiet liegt im Quellenschutzbereich (Verordnung des RP Detmold vom 06.03.81, Az: 54.1-85.24.09 I R 1).

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

Der Flächennutzungsplan sollte in einem weiteren Verfahren geändert werden, damit im Bebauungsplan die angestrebte differenzierte städtebauliche Ordnung eines "Allgemeinen Wohngebietes" und eines "Mischgebietes" rechtsverbindlich festgesetzt werden kann.

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



1.4. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortschaft Rothenuffeln im Bereich Griepshop. Dort liegt es am nordwestlichen Siedlungsrand westlich der "Bergkirchener Straße" (L 772). Die westliche Begrenzung bildet der Fuchsbach, die südliche wird durch die vorhandene Bebauung an der Straße "Im Felde", dem ersten Teilbereich des Bebauungsplanes, gebildet.

Das Planungsgebiet wird noch landwirtschaftlich genutzt, ebenso die angrenzenden nördlichen Flächen.

1.4.1. Städtebau

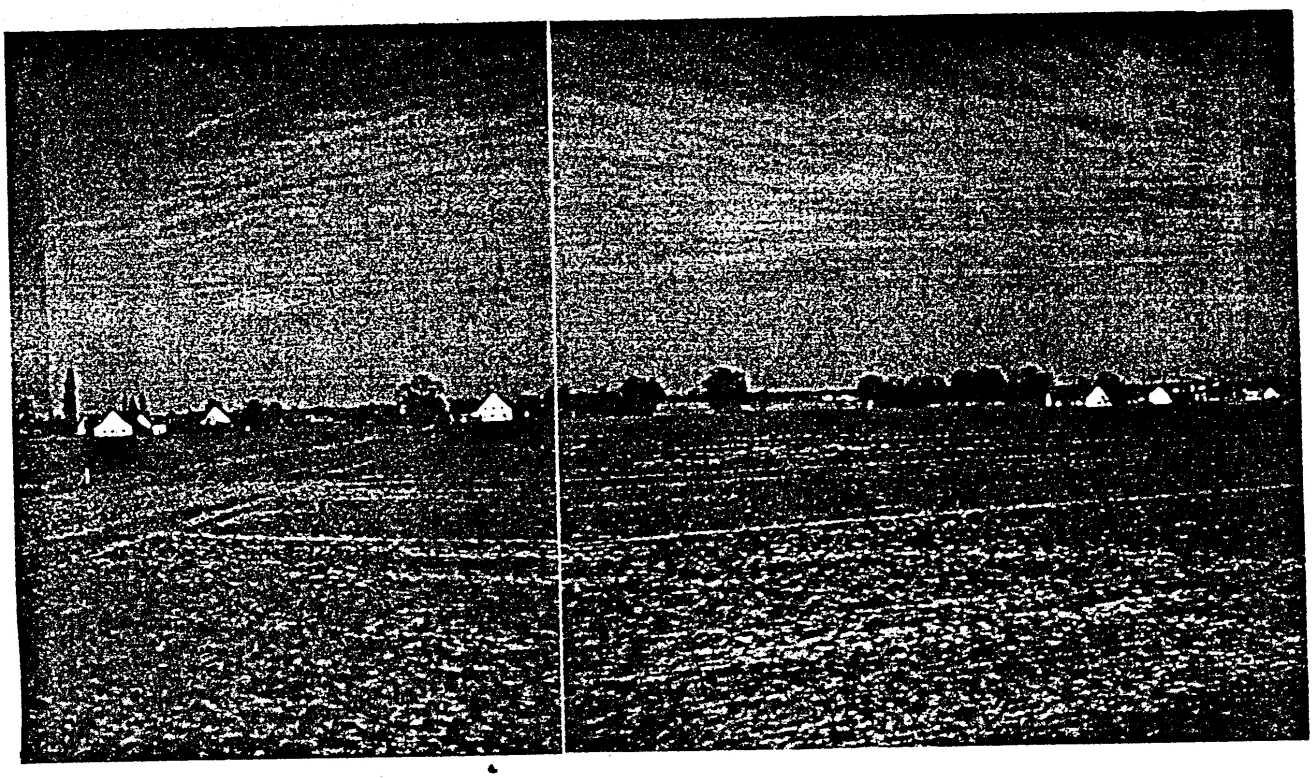


Abb. 1: Blick vom Planungsgebiet zur gegenüberliegenden Bebauung

Mit diesem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit einen Ortsrand zu schaffen, der den Übergang zur Landschaft und die Fernwirkung des Ortsbildes bestimmt. Ausgangspunkt sollen dabei neben der vorhandenen Bebauung an der Straße "Im Felde", die nördlich der landwirtschaftlichen Flächen liegenden älteren Hofanlagen sein, die mit giebelständigen Gebäuden umrahmt von Baumgruppen sichtbare Zeichen in der Landschaft bilden (siehe Foto). Gleichzeitig soll der Ortseingang im Sinne des § 1(5) Nr. 4 BauGB städtebaulich ausgebildet werden.

In Rothenuffeln-Griepshop befinden sich mehrere Kureinrichtungen, die für die Entwicklung des Fremdenverkehrs von Hille Bedeutung besitzen. Eine mögliche Ansiedlung weiterer Kureinrichtungen sollte überprüft und langfristig nicht ausgeschlossen werden. Mit dem Kurpark östlich der "Bergkirchener Straße" sowie dem Bürgerhaus und dem historischen Ensemble des "Griepshop" befindet sich eine wichtige Anlage in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Hier befindet sich ein kleines Ortszentrum. Eine weitere Kureinrichtung (Kurbad) befindet sich am westlichen Siedlungsrand. Diese beiden Einrichtungen sind im nördlichen Siedlungsbereich nur unzureichend miteinander vernetzt.

1.4.2. Landschaftsplanung

1.4.2.1. Naturräumliche Gliederung

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

1.4.2.2. Boden / Wasser

Die Ablagerungen aus Löß über Geschiebesand und -lehm kennzeichnen die Böden dieses Gebietes als Pseudogley und Braunerde-Pseudogley. Zusätzlich bedingt durch auftretende Staunässe handelt es sich um Böden mittlerer Ertragsstufe, so daß neben einer Ackernutzung auch Grünland und Waldflächen vorhanden sein können.
Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Fuchsbach, der nur temporär Wasser führt und vorrangig zur Aufnahme von Oberflächenwasser dient.

1.4.2.3. Klima

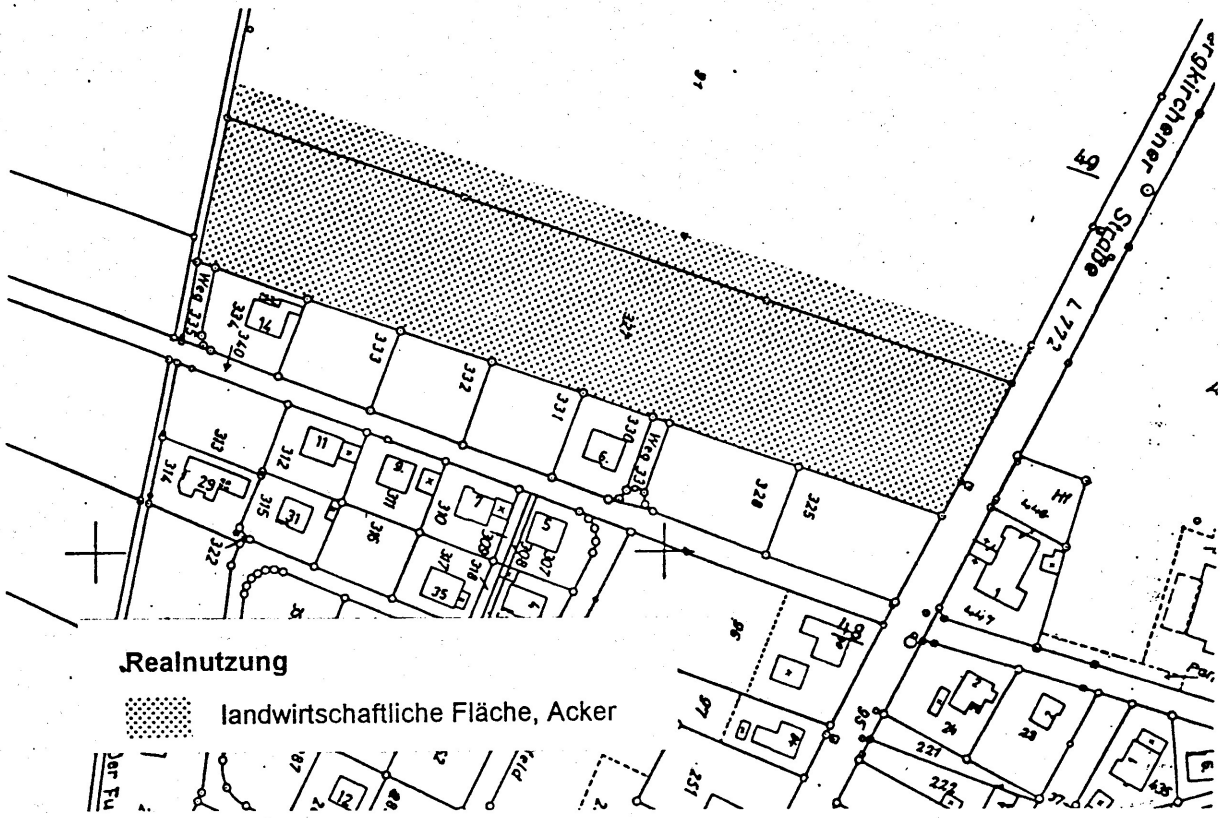
Die Gemeinde Hille gehört zum nordwestdeutschen Klimabereich mit vorherrschenden atlantisch-feuchten West- und Südwestwinden. Aus diesen maritimen Einflüssen ergeben sich gemäßigte Sommer und relativ milde Winter mit einer ausgeglichenen Temperaturkurve. Die Jahresniederschlagsmengen liegen mit 700-750 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] Trautmann, Werner (1966): Erläuterungen zur Karte der potentiell natürlichen Vegetation, in: Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.): Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 1. Bad Godesberg.

1.4.2.4. Realnutzung / Vegetation

Das Plangebiet wird flächig als Acker bewirtschaftet, Gehölzbestände entlang der Flur sind nicht vorhanden. Nach TRAUTMANN[2] würde sich auf den Pseudogleyböden im Plangebiet als potentiell natürliche Vegetation ein artenarmer feuchter Eichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Karte 2: Realnutzung (o.M.)



[2] a.a.O.

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

Die "Bergkirchener Straße" (L 772) ist die wichtigste Hauptverkehrstraße der Ortschaft Rothenuffeln. Sie dient als Landesstraße der Verbindung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Kreisgebiet.

Der Gesamtverkehrsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (Karte 1: Straßenverkehrszählung 1985) weist für die L 772 nördlich der Ortschaft Rothenuffeln eine Verkehrsbelastung von 3980 Kfz/24h (DTV) auf. Damit liegt diese Straße über dem durchschnittlichen Wert von ca. 2500 Kfz/24h auf nordrheinwestfälischen Landesstraßen. Bedingt durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens dürfte die Belastung 1994 vermutlich bei etwa 4000-4500 Kfz/24h liegen. Umbaumaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität sowie zur Reduzierung der Geschwindigkeit sind hier wünschenswert, um diese Verkehrsmenge verträglich zu führen.

Die Gestaltung und Zonierung der Straße (Fuß- und Radwege, Straßenbäume) sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortschaft (Ortseingangsschild an der Einmündung der Straße "Im Felde") sind nur unzureichend ausgeprägt. Insbesondere die Markierung und Gestaltung des Ortseinganges als städtebauliches Zeichen und zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit fehlt. Die Querung der "Bergkirchener Straße" ist für FußgängerInnen nur bedingt möglich.

2. Planung

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

Der Zweck des Bebauungsplanes besteht in der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum, der Bereitstellung von Flächen für Handel und Dienstleistungen sowie dem Erhalt des Charakters des angrenzenden Wohngebietes.
Der Bebauungsplan beinhaltet rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung und ist die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Mit diesem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit einen klar definierten Ortseingang und einen Ortsrand zu schaffen, der den Übergang zur Landschaft und die Fernwirkung des Ortsbildes bestimmt.
Das Gebiet wird im westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Differenzierung an der bereits im ersten Teil des Bebauungsplanes festgestellten Nutzung. Dort ist jedoch das gesamte Gebiet als Mischgebiet festgesetzt, im westlichen Bereich haben sich jedoch nur Nutzungen angesiedelt, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Daher wird im Teil II des Bebauungsplanes dieser Nutzungsmischung entsprochen.

Somit entsteht an der "Bergkirchener Straße" für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ein Angebot an einem verkehrsgünstigen Standort. Durch architektonische Gestaltung und verkehrliche Umbaumaßnahmen sollte hier gleichzeitig der Ortseingang ausgebildet werden. Aus diesem Grunde wird hier eine zweigeschossige Bauweise angeregt.

Im westlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauweise vorgeschlagen. Für die nördliche Gebäudezeile werden giebelständige Einzelhäuser vorgeschlagen, die somit historische Elemente und Zeichen der umliegenden Hofanlagen aufgreifen.

Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen. Die westliche Stichstraße beginnt an dem bereits vorhandenen Weg direkt östlich des Fuchsbaches. Die zweite Stichstraße mündet in die "Bergkirchener Straße" (L 772). Sie verläuft zu Beginn entlang des Ortsrandes, verschwenkt danach in den mittleren Bereich des Planungsgebietes. Beide Stichstraßen sind als Anliegerwege auszubilden und sollten so schmal wie möglich ausgebaut werden.

Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

Der Ortsrand wird im Norden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgebildet. Zum überwiegenden Teil werden diese als private Flächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Diese Flächen mindern den Eingriff in den Naturhaushalt.

Der Westen des Plangebietes wird der Ortsrand durch den Fuchsbach, der teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und anzupflanzenden Bäumen definiert.

Zum Ausgleich der durch die Bebauung bedingten Versiegelung von Grund und Boden sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes extensiv begrünte Dächer ebenfalls zulässig sein (s.a. 2.4.3.2.). Begrünte Dächer dienen u.a. der vorläufigen Verzögerung des Wasserabflusses, der Klima- und Luftverbesserung und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Im Gegensatz zu den mit Ziegeln gedeckten Satteldächern sind begrünte Dächer als Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

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

Insgesamt sollen ca. 12 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet sowie ca. 4 Wohneinheiten in Kombination mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Mischgebiet entstehen. Bei einer angenommenen Belegung von 3 Einwohner pro Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 48 EinwohnerInnen geschaffen. Um den Charakter eines nur mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebauten Wohngebietes zu erhalten, sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB grundsätzlich je Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen sind möglich.

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

Um den in § 1 (5) BauGB geforderten Belangen (z.B.: Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wirtschaftliche Belange,...) gerecht zu werden, wird im westlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

Das Mischgebiet dient darüberhinaus der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in diesem Bebauungsplangebiet jedoch nicht zulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4) und der Geschoßflächenzahl 0,8 (GFZ 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen 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.

Im Mischgebiet werden durch das festgesetze Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,6 (GRZ 0,6) und der Geschoßflächenzahl 0,8 (GFZ 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen die besonderen Bedürfnissen von gewerblichen Einrichtungen, insbesondere der höhere Stellplatzbedarf, berücksichtigt, ohne dabei den einheitlichen Charakter innerhalb des Bebauungsplangebietes einzuschränken.

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 von unterschiedlich strukturierten Lebensräumen und Vegetationsflächen

- Verwertung, Versickerung oder Rückhaltung von Dachflächenwasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen, Wegen und Einfahrten.

- Erhalt des Fuchsbaches

2.4.2. Darstellung des geplanten Eingriffes

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit den Planungszielen "Mischgebiet" (MI) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aufgestellt. Die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und Gebäuden mit Wohnnutzung 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 (Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen)

- Änderung der Oberflächenstruktur, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges (Verdichtung)

- Veränderung des lokalen Mikroklimas.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung bis zu 8.398 m² zu erwarten.

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. 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. in der nördlichen und westlichen Bauzeile als Pflanzgebot 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 70 % der Fläche gärtnerisch anzulegen, entsprechend der unten beigefügten Empfehlungen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Empfohlen werden für Hecken- / Strauchpflanzungen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Coryllus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
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 Erschließungsstraßen, 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

2.4.3.2. Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das Planungsgebiet liegt im Quellenschutzgebiet.

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/Rückhaltung 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 bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Festsetzung einer Zisternengröße von ca. 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).

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. in den Fuchsbach im Plangebiet, eingeleitet werden kann und die gemeindliche Entwässerungssatzung keinen Anschlußzwang vorsieht.

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. 49 "Im Felde - Teil II" 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 eingriffsmindernden Maßnahmen bleibt der Eingriff in Natur und Landschaft in gewissen Umfang wirksam.

Insbesondere die Tatsache des Flächenverlustes von potentiell wertvollen Flächen zur 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, daß 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 -Annahme Oberflächenversiegelung 15 Grundstücke á 200 m² = **3.000 m²** (Nettobauland 14.860 m²) -Nichtüberbaute Grundstücksfläche von 11.840 m², davon Flächen mit Pflanzgebot mit 1.117 m², es bleiben 10.723 m², davon können zu 30 % versiegelt werden = **3.216 m²** -Gesamtversiegelung auf Baugrundstücken **6.275 m²**	
	-Flächenbedarf für Verkehrserschließung **2.123 m²**	Stellplätze, Fußwege, Zufahrten 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/ 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**	**Ausgleichsfächen**
Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen	6.275 m² 2.123 m²	
Grünflächen mit Pflanzgeboten sowie		1.025 m²
Wasserflächen mit Pflanzgeboten		186 m²
Gärtnerisch anzulegende private Freiflächen (ohne Rasen) 50 % der nicht überbauten Flächen		5.970 m²
Summe:	**8.398 m²**	**7.181 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. Geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden - Lübbecke auf dem Flurstück 187, Flur 26, Gemarkung Hille, zeitnah mit der Bebauung des Gebietes durchgeführt. (s. Karte)

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

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über zwei Stichstraßen, die zum einen auf die Straße "Im Felde" und zum anderen auf die "Bergkirchener Straße" münden.

Die Stichstraßen sind als Anliegerwege einzuordnen, deren Ausbaustandard noch in einem zu erstellenden Ausbauplan festgelegt wird.

Entlang der L 772 wird auf den privaten Grundstücksflächen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Desweiteren sind Sichtdreiecke dargestellt, denen Nutzungsbeschränkungen in Bezug auf die Höhe des Bewuchses auferlegt 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 Wasserflächen § 1 (5) Nr.7 u. 8 BauGB / § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Der Fuchsbach wird in seinem jetzigen Zustand belassen und zur Betonung des Ortsrandes mit Eschen (fraxinus excelsior / Pflanzabstand 12 m) bepflanzt.

2.9. Kostenschätzung für Erschließung

Straßenverkehrsflächen:	ca. 2.123 m²	x 180.- DM /m²	= 382.140.- DM
Kanal (Trennsystem)	ca. 300 m	x 880.- - DM /m	= 264.000.- DM

2.10. Städtebauliche Werte

Bruttobauland:		1,74 ha
davon:	Verkehrsflächen:	0,21 ha
	Wasserflächen	0,02ha
	Mischgebiet	0,36 ha
	davon: überbaubar	0,17 ha
	nicht überbaubar	0,19 ha
	allgemeines Wohngebiet	1,05 ha
	davon: überbaubar	0,58 ha
	nicht überbaubar	0,47 ha
Wohneinheiten geplant:		16 WE
Belegungsziffer: 3 EW / WE x 16 WE =		48 EW
Bruttowohndichte:		28 EW / ha
Nettowohndichte:		32 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.

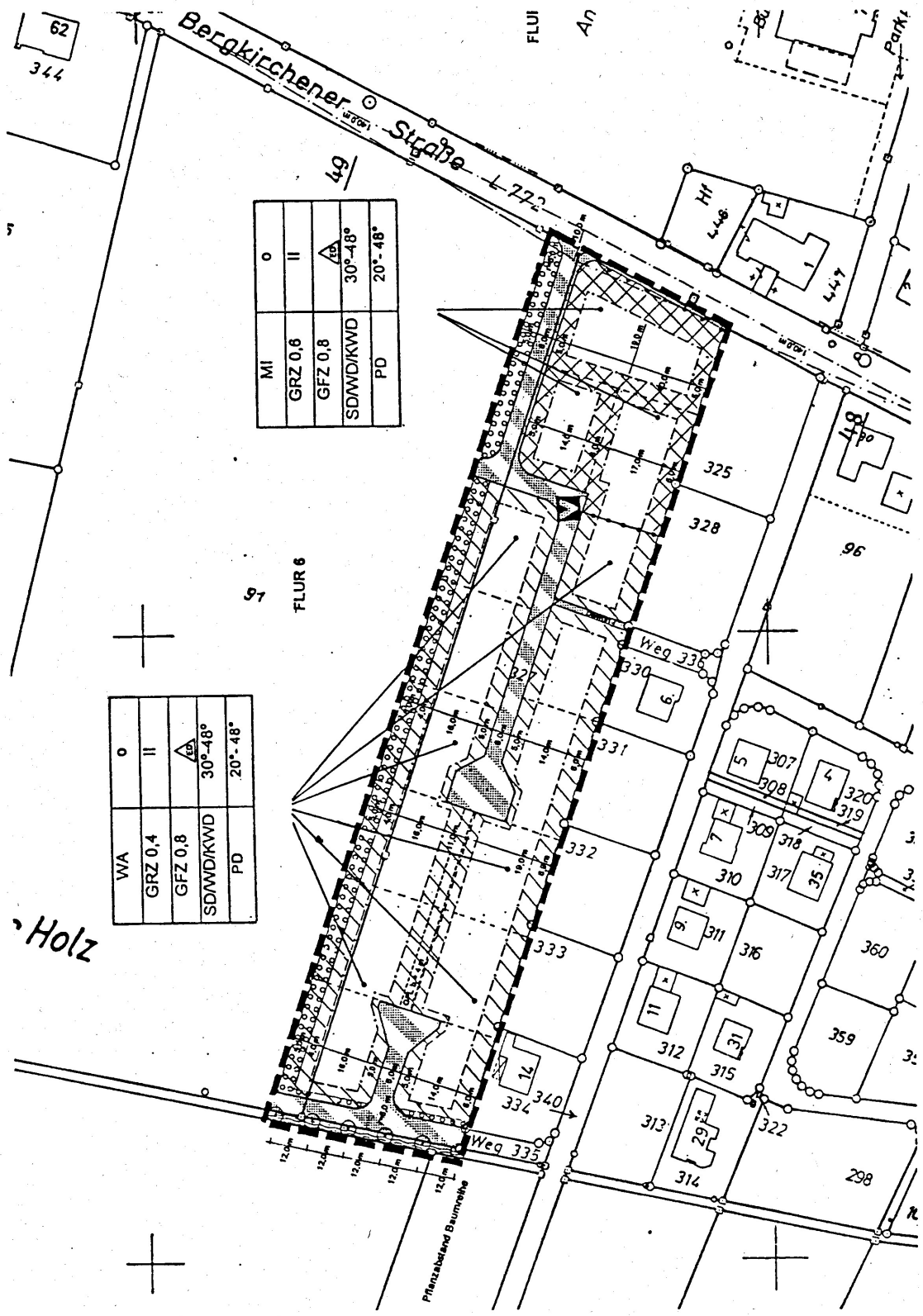
2.12. Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz § 1 (5) Nr. 5 BauGB

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

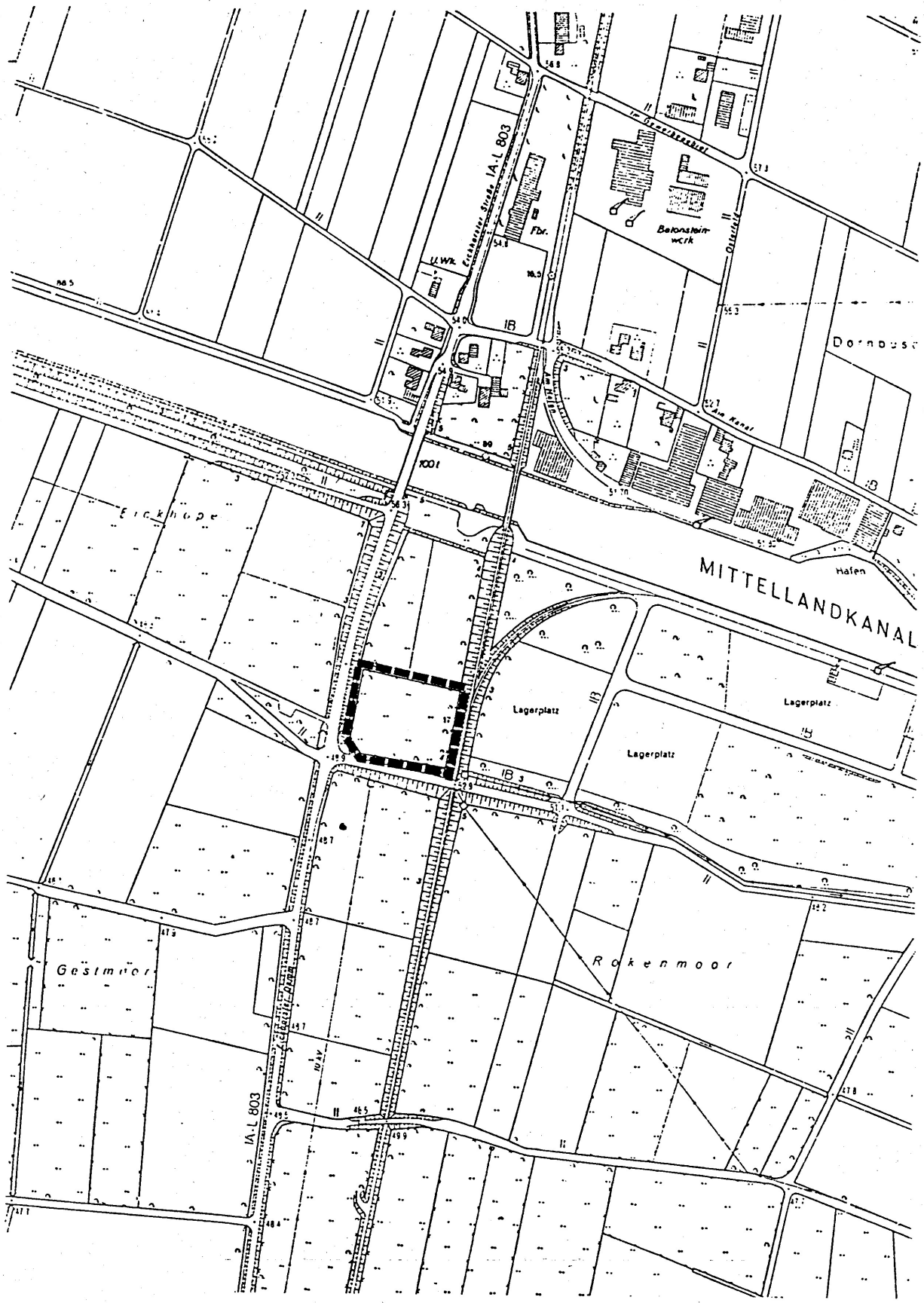
2.13. Nachbarschutz

Nachbarschutzrechtliche Belange im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes NW betreffen in erster Linie die Grundstücke, die an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzen. Von daher werden unter C "Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise" Abstandsregelungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgegeben.

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 eine um 10 m nach Norden verschobene parallele Linie zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 91, Flur 6
im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Bergkirchener Straße" (L 772) Flurstück 95, Flur 6
im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 325, 328, 336, 330, 331, 332, 333, 334 und 335, Flur 6
im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 102, Flur 6 des Fuchsbaches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Rothenuffeln: 327, 102 (tlw.) 91 (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

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

1.2.5. 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

1.2.6. Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 14.07.1995 (GV NW S. 666) in der jeweils gültigen Fassung

1.2.7. 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

1.4.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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 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 im WA-Gebiet maximal nur 2 Wohneinheiten zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und eine Begrenzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (z.B. Wohnungen für Familienangehörige, Behinderte o.ä.).

1.4.2. Mischgebiet gem § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (3), (5) und (6) BauNVO sowie § 9 (1) BauGB

Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonst gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen und gem § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) und im Mischgebiet die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und die Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8) für die einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt.

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

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

Gem. § 16 (6) BauNVO können im Einzelfall von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung Ausnahmen vorgesehen werden. Die Zulassung der Ausnahme ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätztlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden m² der über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0.6 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 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) bei Hauptgebäuden max. 1, 20m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Ausnahmen sind möglich im Bereich der Grundstücke, die unmittelbar an das Mischgebiet angrenzen.

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. Flächen für das Anpflanzen von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen an Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste der Begründung innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. 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. Die im Bereich des Gewässers Fuchsbach festgesetzten Bäume sind entsprechend der Vorgabe der Begründung zu pflanzen.
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB können im Einzelfall für die Anlage von Zufahrten für private Grundstücke zu diesem Zweck unterbrochen werden.

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

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

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

1.9.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Hecken oder als Holzzäune aus senkrecht angebrachten Staketen oder Latten (Höhe max. 1,2 - 1,4 m) zulässig. Holzzäune können mit lebenden Hecken kombiniert werden.
Sollte die Anlage von Holzzäunen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise Maschendrahtzäune (Höhe max. 0,8 m) mit lebender Hecke zulässig.
Für Einzelzufahrten zu Stellplätzen sind Einfriedungen höchstens in einer Breite von 3 m, bei Doppelzufahrten in einer Breite von 5 m zu unterbrechen.

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

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben, geschnittene Hecken bis 2 m Höhe 1 m und über 2 m Höhe 2 m. Bei Hecken sind die Abstände von den Seitenflächen aus zu messen. (s.a. unter C, Punkt 4, S. 22)

1.9.2. Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wassergebundener Decke oder Verbundsteinen oder mit Breitfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen zu befestigen. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straßenfläche abgeleitet werden.

1.9.3. Grundstücksfreiflächen

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

1.9.4. 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.

1.9.5. Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD). Die Dachneigung wird zwischen 30° und 48° festgelegt. Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig.

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

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

Drempel sind unter Beachtung des Punktes 1.5 zulässig.

Extensiv begrünte Dächer und Solarkollektoren sind zulässig.

1.9.6. 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.

1.10. 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.

C Nachrichtliche Übernahmen gem § 9 (6) BauGB

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. 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.

3. Quellenschutz gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. Verordnung des RP Detmold vom 06.03.81 (Az. 54.1-85.24.09 I R 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Quellenschutzgebiet.

4. Nachbarschutz gem. Nachbarrechtsgesetz NW

Nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW vom 15.04.1969 sind gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen folgende Abstände einzuhalten:

- stark wachsende Bäume 6 m
- übrige Bäume 4 m
- stark wachsende Sträucher 2 m
- übrige Sträucher 1 m.

Siehe auch unter B Punkt 1.9.1 (S. 19).

5. Sichtdreiecke

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung sowie Bewuchs von 0,8 m bis 2, 5 m Höhe auf Dauer freizuhalten.