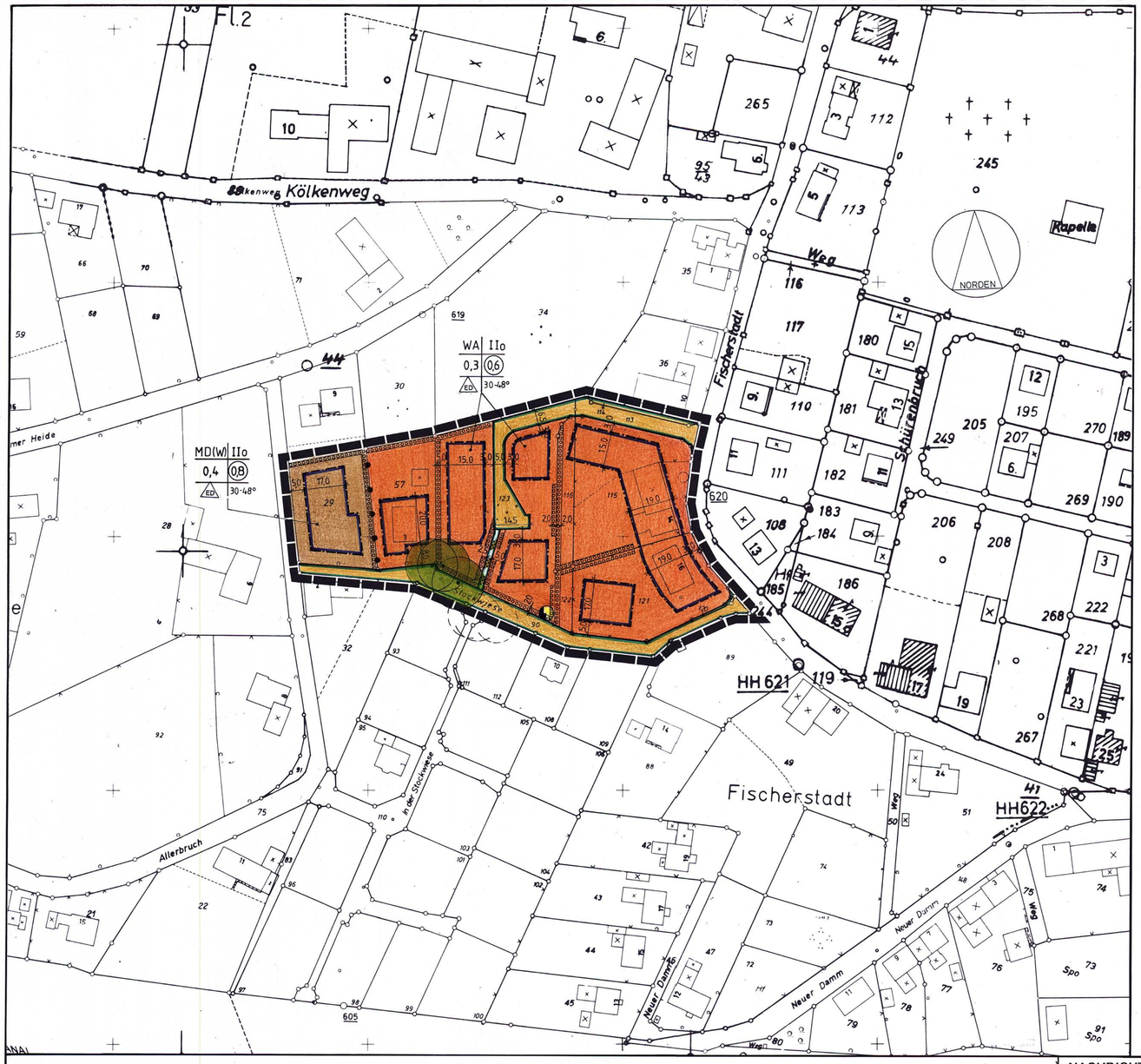




ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB , BauNVO und BauO NW)

PLANNUNGSRECHTLICHE FESTETZUNGEN

- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD(W) — DORFGEBIET, VORRANG WOHNEN
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSSWEG)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (TRAFOSTATION)
- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (BAUGEBIETE)

ART U. MASS D. BAUL. NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAU-GEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHST-GRENZE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUS-GRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGE-BÄUDE	GEB. HÖHE DREMPELHÖHE Ü. ROHDECKE EG	GEB. HÖHE DACHNEIGUNG
WA	-	II	0,3	0,6	-	o	-	ED	-	-	-	max 1,0 m	30 - 48°
MD(W)	-	II	0,4	0,8	-	o	-	ED	-	-	-	max 1,0 m	30 - 48°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHAUFBAUTEN/-EINSCHNITTE DÜRFEN IN IHRER AUSDEHNUNG DIE 1/2 DER LÄNGE UND 1/4 DER FLÄCHE DES DACHES NICHT ÜBERSCHREITEN (BEZOGEN AUF DIE FRONTANSICHT). DIE FESTGESETZTEN NEIGUNGSWINKEL BEZIEHEN SICH AUF HAUPTBAUKÖRPER.
   GEM. § 81 (1) BauONW
2. ALS DACHFORMEN SIND NUR SATTEL-, WALM- UND KRÜPPELWALMDACH ZULÄSSIG (GILT NICHT FÜR NEBENANLAGEN i.S.d. § 14 BauNVO, EINSCHL. GARAGEN UND CARPORTS)
   § 81 (1) BauONW

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

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIA DES WASSERSCHUTZGEBIETES HILLE-SÜDHEMMERN. ES GILT DIE ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG EINES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGEN HILLE-SÜDHEMMERN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES "AM WIEHEN" (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG HILLE-SÜDHEMMERN) VOM 15.08.1975 (AMTSBLATT REGIERUNG DETMOLD).

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- 6 — VORHANDENE GEBÄUDE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

HINWEISE

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

NACH DEN (PRIVATRECHTLICHEN) BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 18.02.1975 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUHALTEN:

STARK WACHSENDE BÄUME:	6,0 M
ÜBRIGE BÄUME	4,0 M
STARK WACHSENDE ZIERSTRÄUCHER:	2,0 M
ÜBRIGE ZIERSTRÄUCHER:	1,0 M

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F. V. 08.12.1986 (BGBl. I. 2253), GEÄNDERT DURCH DAS MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG V. 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622), DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486).
- DIE §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) I.D.F. VOM 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW 2023).
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D.F. V. 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763), GEÄNDERT DURCH DIE VERORDNUNG V. 23.01.1990 (BGBl. I.S. 127) SOWIE ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN- UND DIE AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND V. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG I.D.F. V. 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
- DIE LANDESBAUORDNUNG (BauONW) I.D.F. V. 07.03.1995 (GVNW.S. 218).

2. VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF UND BEARBEITUNG

PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH
MINDENER STRASSE 205
OSNABRÜCK, DEN 05.01.1996

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 01.95 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 25.01.1996

(GEIER)
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) HAT AM 10.5.1995 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 11.07.1995

GEMEINDEDIREKTOR

DIESE(R) BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. § 2 (1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 DURCH BESCHLUß ~~DES RATES~~ DER GEMEINDE VOM 21.11.1995 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 21.11.1995

Ausschußvorsitzender

AUSSCHUßMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 5.2.1996 BIS 5.3.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 26.1.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 05.03.1996

GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.06.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 14. 5.96 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 14.05.1996

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄß § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 29.7.1996 ANGEZEIGT WORDEN:

SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM 28.06. AZ.: 35.21.11 603 / 5.5

DETMOLD, DEN 29.8.1996
i. A.
gez.
Nieling

DIESER PLAN IST AM 26.9.96 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG (§§ 214-216 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. GLEICHZEITIG IST AUF DIE UMSTÄNDE DES ERLÖSCHENS VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN.

HILLE, DEN 24.9.1996

BÜRGERMEISTER

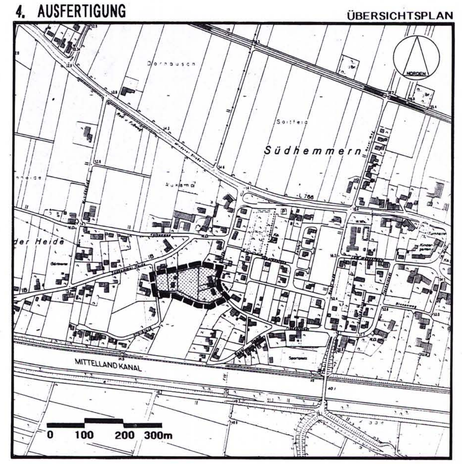
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 " FISCHERSTADT " – ORTSCHAFT SÜDHEMMERN –

ENTWURF **M. 1:1000**

4. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN



GEMARKUNG: SÜDHEMMERN

FLUR: 5

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 1,2 ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH, VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG-PLANUNG-BAULEITUNG
OSNABRÜCK - MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-218

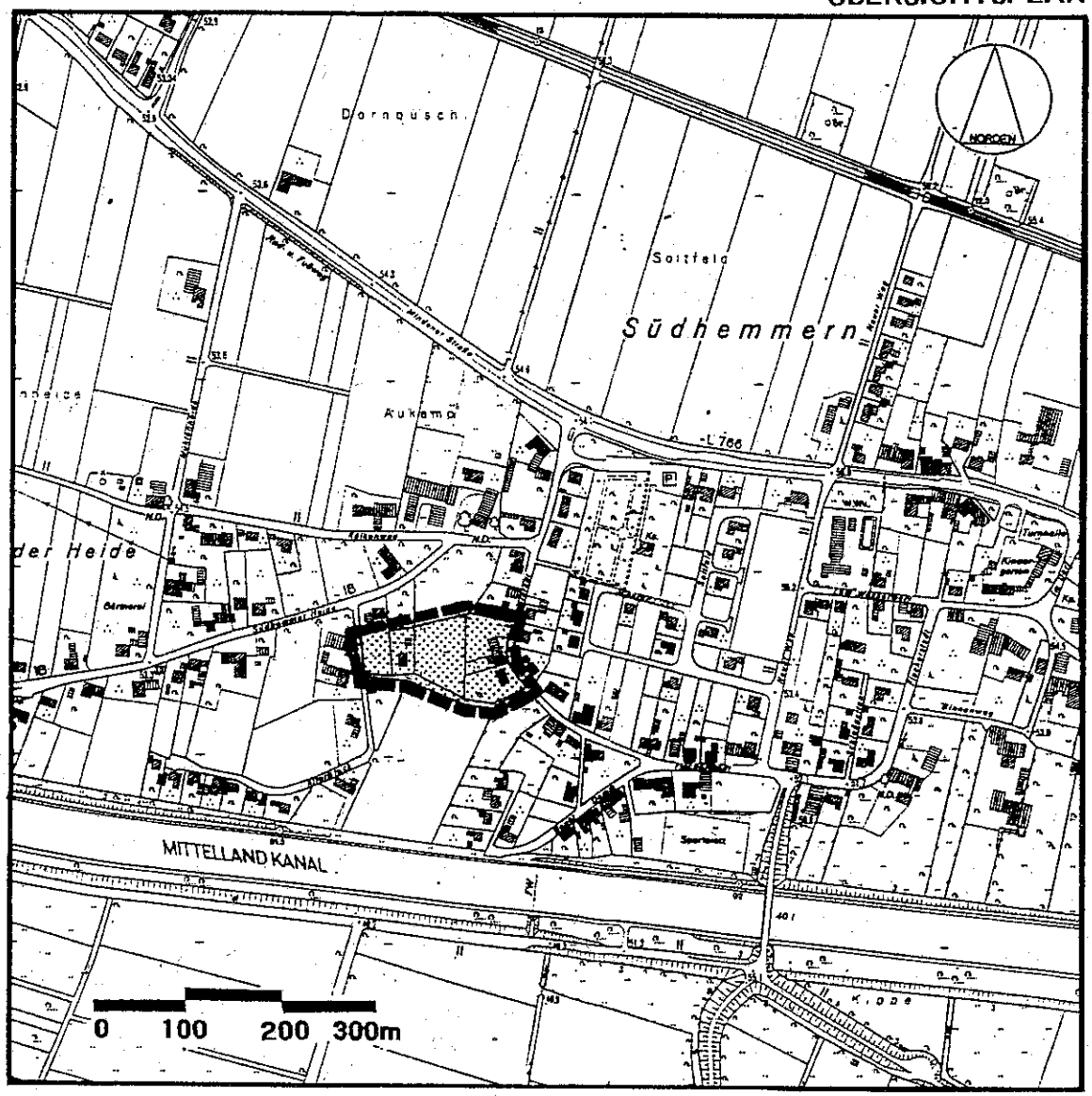
PROJ. NR. 94060 121

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 50
FISCHERSTADT
– ORTSCHAFT SÜDHEMMERN –

BEGRÜNDUNG zum Satzungsbeschluß

ÜBERSICHTSPLAN



GEMARKUNG: SÜDHEMMERN

FLUR: 5

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 1,2ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-218

PROJ. NR. 94060

Ri/Nu-94060-02
07.05.1996

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 50 "Fischerstadt" - Ortschaft Südhemmern -

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Hille
Am Rathaus 4
32479 Hille

Ausführung: Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541/7102-201

Bearbeitung:
Abteilung 12 - Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung
Norbert Reimann
Sigrun Müller

Januar 1996

ergänzt: Mai 1996

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes	3
3. Rechtsgrundlagen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Planunterlagen	4
5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
6. Topographie/Altlasten	5
7. Trinkwasserschutz	5
8. Inhalt des Bebauungsplanes	5
9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	6
10. Natur und Landschaft	6
11. Denkmalschutz/-pflege	7
12. Verkehrserschließung/Immissionsschutz	7
13. Ver- und Entsorgung	8
14. Flächenermittlung	8
15. Kostenschätzung	9
16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung	9
17. Verfahrensvermerke	9

Anlagen

Pflanzenliste

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll die Erschließung von Bauflächen rechtlich ermöglichen, die zur Deckung des akuten Bedarfes dringend erforderlich sind. Dabei handelt es sich um Wohnbauflächen.

2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf eine, entsprechend dem vorhandenen Charakter der Ortslage Südhemmern, für den ländlichen Raum verdichtete Wohnbebauung. Es ist eine homogene Weiterentwicklung der Bebauung, vor allem im Anschluß an das südlich bereits realisierte Neubaugebiet "Stockwiese" beabsichtigt.

In dem etwa 1,2 ha großen Plangebiet sollen Grundstücke für Einfamilienhausbebauung entstehen. Zwischen den Erschließungsanlagen können Baugrundstücke in der Größenordnung von ca. 700 bis 900 m² parzelliert werden. Eine Halbierung für Doppelhaushälften ist dabei möglich.

3. Rechtsgrundlagen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlagen des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 2253), geändert durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BBGl. I. S. 622), das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486).

- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung von Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666/SGV NW 2023).

- Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

- Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 - SGV.NW 232).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt im vorliegenden Plangebiet etwa zur Hälfte Dorfgebiet mit der Vorrangfunktion Wohnen (MD (W)) und zur anderen Hälfte "Wohnbaufläche" (W) dar.

Da Beeinträchtigungen durch etwa vorhandene landwirtschaftliche Betriebe nicht vorliegen, wird es als sinnvoll angesehen, im vorliegenden Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festzusetzen. Diese Festsetzung stellt eine Entwicklung gemäß § 8 (2) BauGB dar, die nicht den Festsetzungen des FNP und seiner 1. Änderung widerspricht.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 37 "In der Stockwiese" an, der ebenfalls WA festsetzt.

Außer der freien Fläche, die direkt nördlich anschließt, ist der gesamte Planbereich unmittelbar von Bebauung umgeben, so daß eine städtebauliche Einbindung gewährleistet ist.

4. Planunterlagen

Bei der zeichnerischen Grundlage zum vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Flurkarte des Katasteramtes im Maßstab 1:1.000. Der Übersichtsplan ist ein Teilbereich der Deutschen Grundkarte DGK 1:5.000.

5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hille grenzt im Osten an das Stadtgebiet von Minden und im Süden an das Wiehengebirge. Ein Teil des Mittellandkanales liegt mittig auf dem Gebiet der Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Südhemmern - ca. 200 m nördlich des Mittellandkanals. Die Entfernung zur nächstliegenden übergeordneten Straße - der L 766 - beträgt etwa 250 m, so daß die Verkehrserschließung in ausreichender Weise sichergestellt ist.

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 innerhalb der Gemarkung Südhemmern und wird begrenzt

im Westen	- durch die Gemeindestraße "Allerbruch" (Flurstück 75)
im Norden	- durch die Südgrenze der Flurstücke 36, 34, 30 und deren Verlängerung durch Flurstück 29
im Osten	- durch die Gemeindestraße "Fischerstadt"
im Süden	- durch die südliche Grenze der Gemeindestraße "Stockwiese" (Flurstück 90)

Der Geltungsbereich geht aus der Übersichtskarte auf der Umschlagseite der vorliegenden Begründung hervor und ist in der Planzeichnung des B-Planes festgesetzt.

6. Topographie/Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast ebenes Gelände mit einer Höhendifferenz von maximal 1,0 m. Topographische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bau und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Hille-Südhemmern" (Grundwasserschutzgebiet). Es liegt in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone). Auf diesen Sachverhalt wird in der Planzeichnung hingewiesen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, daß auf den geplanten Baugrundstücken sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser in offener Bauweise realisiert werden können.

Entsprechend des vorhandenen Charakters der Ortschaft Südhemmern ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die durch Einschränkung der Drempelhöhe optisch in ihrer Bauhöhe beschränkt wird. Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Das Maß der Nutzung liegt unterhalb der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung und orientiert sich an der bereits vorhandenen Verdichtung der Umgebung.

Für den überwiegenden Teil des Gebietes wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) ist maximal 0,3 zulässig, um die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Geschossigkeit mit 0,6 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, um die Baugebiete städtebaulich zu strukturieren. Um den Bauwilligen einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum zu lassen, sind die Baufelder großzügig dimensioniert worden. Je nach möglicher Grundstückstiefe wurden sie durchschnittlich mit 17 m Tiefe festgesetzt. Ungeachtet der Festsetzungen sind die Abstandvorschriften aus der Landesbauordnung einzuhalten.

Für den westlichsten Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend § 5 der BauNVO ein Dorfgebiet mit Vorrang für die Wohnnutzung festgesetzt. Diese Gliederung des Plangebietes ist erforderlich, um vorhandene Nachbarnutzungen angemessen zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um einen westlich gelegenen Nebenerwerbsbetrieb mit Rindvieh (Mutterkuhhaltung) sowie einem nordwestlich gelegenen Betrieb mit Pferdehaltung (s. auch Punkt 12). In Anlehnung

an die Staffelung der Dichtewerte der BauNVO wird hier mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 eine etwas höhere Ausnutzung des Grundstückes zugelassen. Die sonstigen Festsetzungen entsprechen denen des Allgemeinen Wohngebietes.

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Entsprechend des allgemeinen Bedarfs in der Ortschaft sollen geneigte Dächer festgesetzt werden. Die Dachneigungen sollen zwischen 30° und 48° liegen. Die Dachform wird auf Satel- und Walmdächer sowie Walmdächer mit der Sonderform Krüppelwalmdach festgelegt.

Um eine harmonische Einpassung von Neu- und Umbauten zu fördern, werden dem vorhandenen Ortsbild widersprechende, überdimensionierte Dachaufbauten und -einschnitte ausgeschlossen. Diese sind daher auf die Hälfte der Länge und ein Viertel der Fläche des Daches zu beschränken.

10. Natur und Landschaft

Die unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden als Grünland, Acker und Hausgärten genutzt. Die Grünlandbrache im Inneren des Plangebietes ist durch Bodenablagerungen und Grünabfall beeinträchtigt. Ökologisch erwähnenswerte Ackerrandstrukturen sind nicht vorhanden. Beiderseits der Straße "Stockwiese" -etwa auf Höhe des festgesetzten Rad-/Fußweges- stehen jedoch 6 großkronige erhaltenswerte Laubbäume. Die drei im Plangebiet befindlichen Bäume werden planungsrechtlich festgesetzt und erhalten einen zusätzlichen Schutz durch zurücktretende Baugrenzen.

Durch eine Bepflanzung der Baugrundstücke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Obstbäumen) soll eine ökologische Bereicherung des Ortsbildes erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes wurde in erster Linie durch Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Abstand der Baukörper zu den großkronigen Laubbäumen, geringe Straßenbreite) eine Eingriffsminimierung betrieben. Ein Ausgleich soll durch Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken selbst erfolgen. Zwischen den festgesetzten Pflanzstreifen und den Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um die Realisierung und den dauernden Erhalt der Anpflanzung zu gewährleisten.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden folgende Eingriffsflächen ausgewiesen:

- überbaubare Flächen (neu)	ca. 2.350 m²
(3.050 m² - 800 m² bereits versiegelt)	
- Verkehrsflächen (neu)	ca. 950 m²

Die in Anspruch genommenen Flächen besitzen unter Anwendung der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL 1986" -entsprechend der o.g. Bestandsdarstellung- einen ökologischen Wertefaktor von 3 (Mittelwert). Ausgleichs- und Ersatzflächen kommt der Wertigkeitsfaktor 5 zu (zum Vergleich: Acker, Nutzgarten, junge Ziergärten = 2, intensives Wirtschaftsgrünland = 3, extensives Wirtschaftsgrünland, Acker, Brache = 4):

2.300 m² überbaubare Fläche x 3 / 5	=	1.410 m²
Die Verkehrsflächen (neu) werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen	=	~ 950 m²
Ausgleichsbedarf Summe:		2.360 m²

Nachweis der Ausgleichsflächen:
Innerhalb des Plangebietes entstehen Hausgärten mit einer prognostizierten Gesamtgröße von rd. 3.000 m² (Allgem. Wohngebiet/Dorfgebiet 9.850 m², abzüglich überbaubare Grundstücksfläche 2.360 m² = 7.490 m². Davon werden bereits 4.500 m² als Hausgärten genutzt). Darüber hinaus sind davon ca. 720 m² der Baugrundstücke als Pflanzfläche für standortgerechte Gehölze, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Ein Pflanzenkatalog (Anhang) macht Vorschläge/Empfehlungen für die Bepflanzung.

Da auch Hausgärten als Ausgleichsflächen nach der Tabelle "Ökologische Funktionserfüllung der Biotoptypen - Bestandsneuanlage für Kompensationsflächen" herangezogen werden können, werden somit hinreichend Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung eine nach Lage der Dinge gebotene Gewichtung erhalten haben.

11. Denkmalschutz/-pflege

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Wenn bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen dieses unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Telefon-Nr. 0521/5200250) anzuzeigen. Darüber hinaus ist die Fundstätte für 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung).

12. Verkehrserschließung/Immissionsschutz

Die Erschließung der Grundstücke im B-Plan-Geltungsbereich erfolgt zum einen über die bereits vorhandenen Straßenabschnitte der Straßen "Allerbruch" und "Fischerstadt" sowie "Stockwiese". Zum anderen ist zur Erschließung von Grundstücken im Inneren des Plangebietes eine ca. 100 m lange Stichstraße, abzweigend von der Straße "Fischerstraße", eingeplant worden. Diese endet in einer Wendeanlage.

Die Stichstraße ist bis zum Knick Richtung Süden in mind. 6,50 m festgesetzt, bis zum Wendehammer in einer Breite von 5,00 m. Hier soll eine Mischverkehrsfläche (Kfz, Fuß-/Radweg) mit der Bezeichnung "Verkehrsberuhigter Bereich" hergestellt werden. In einem "Verkehrsberuhigten Bereich" sind Kfz-Parkplätze auszuweisen.

Es können ca. 8 - 10 Parkplätze, je im Wechsel mit Einzelbäumen am nördlichen Rand der Stichstraße, angelegt werden.

In der näheren Umgebung des B-Plan-Geltungsbereiches sind überwiegend wenig befahrene Erschließungsstraßen vorhanden.

Wegen der relativ großen Entfernung von ca. 200 m zur L 766 (Mindener Straße) und sogar 600 m zur Industriebahnlinie Minden - Industriehafen Hille sind keine Schallschutzfestsetzungen gegen Verkehrslärm getroffen worden. Zudem haben die zwischen den Verkehrstrassen und dem B-Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Gebäude in ihrer Anordnung zusätzlich eine lärmmindernde Wirkung.

Sonstige Lärmbelästigungen liegen nicht vor. Möglicherweise gelegentlich auftretende Gerüche von landwirtschaftlichen Betriebsstellen im Westen und Nordwesten des Plangebietes finden in der Gliederung der Baugebietstypen ihre Berücksichtigung. Die Festsetzung eines Dorfgebietes im westlichen Planteil erlaubt die evtl. auftretenden ortstypischen Gerüche.

13. Ver- und Entsorgung

Das Netz der vorhandenen Trinkwasserhauptleitungen läßt die Versorgung des vorliegenden Wohnbaugebietes zu. Dasselbe gilt für den Bereich Schmutz- und Regenwasserentwässerung. Das Schmutz- und Regenwasser wird im Trennsystem den zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen zugeführt. Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers werden im Rahmen der abwassertechnischen Planung geprüft.

Soweit technisch und rechtlich möglich, soll das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Regenwasser dem Grundwasser durch Versickerung auf den Baugrundstücken zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept vom 09.09.1994 enthalten.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz erfolgen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation sichergestellt. Diese Station weist einen Flächenanspruch von ca. 3,5 x 4,5 m auf und ist im Plan durch Symbol festgesetzt.

Die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung wurde im Rahmen der Baugrunderkundung des Erdbaulabors H.-P. Schemm, Borgholzhausen, 12.04.1996 folgendermaßen begutachtet:

"Nach ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kommen für die Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren

k_f-Werte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s

liegen. Diese Forderung ist im untersuchten Bereich nicht erfüllt".

"Insgesamt läßt sich feststellen, daß aufgrund der vorliegenden Kenntnisse im Baubereich eine Regenwasserversickerung auf Grundlage des ATV-Regelwerkes nicht möglich bzw. der Grenzbereich unterschritten ist".

14. Flächenermittlung

Die Flächen im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende:

allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet	ca.	9.850 m²
Verkehrsfläche	ca.	2.150 m²
(davon neu)		(950 m²)
Gesamtfläche	ca.	12.000 m²

15. Kostenschätzung

Der von der Gemeinde zu tragende Finanzierungsaufwand wird in den Haushalt eingestellt.

16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich in privatem Besitz. Die neuen Verkehrsflächen wurden von der Gemeinde erworben.

17. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	10.03.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.05.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	18.08.1995
Offenlegungsbeschluß:	21.11.1995

Aufgestellt:
Osnabrück, 07.05.1996
Ri/Nu-94060-02

Planungsbüro Hahm GmbH

Pflanzenliste

Für die landschafts- und dorfgerechte Gestaltung der Baugrundstücke werden folgende Gehölze empfohlen:

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

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

Standorgerechte Gehölze

Roßkastanie
Walnuß
Sommerlinde
Bergblume
Pfaffenhütchen
Holunder