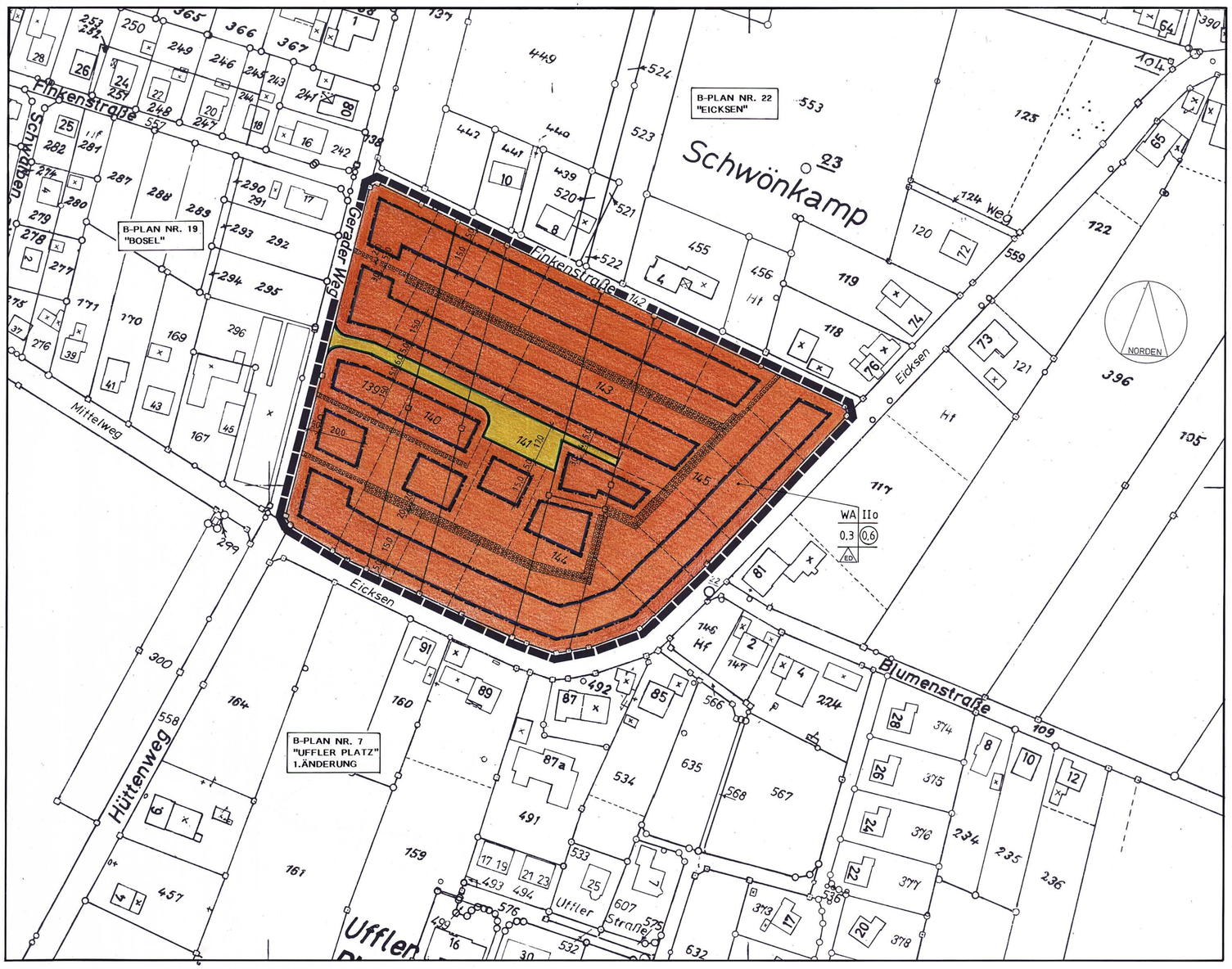
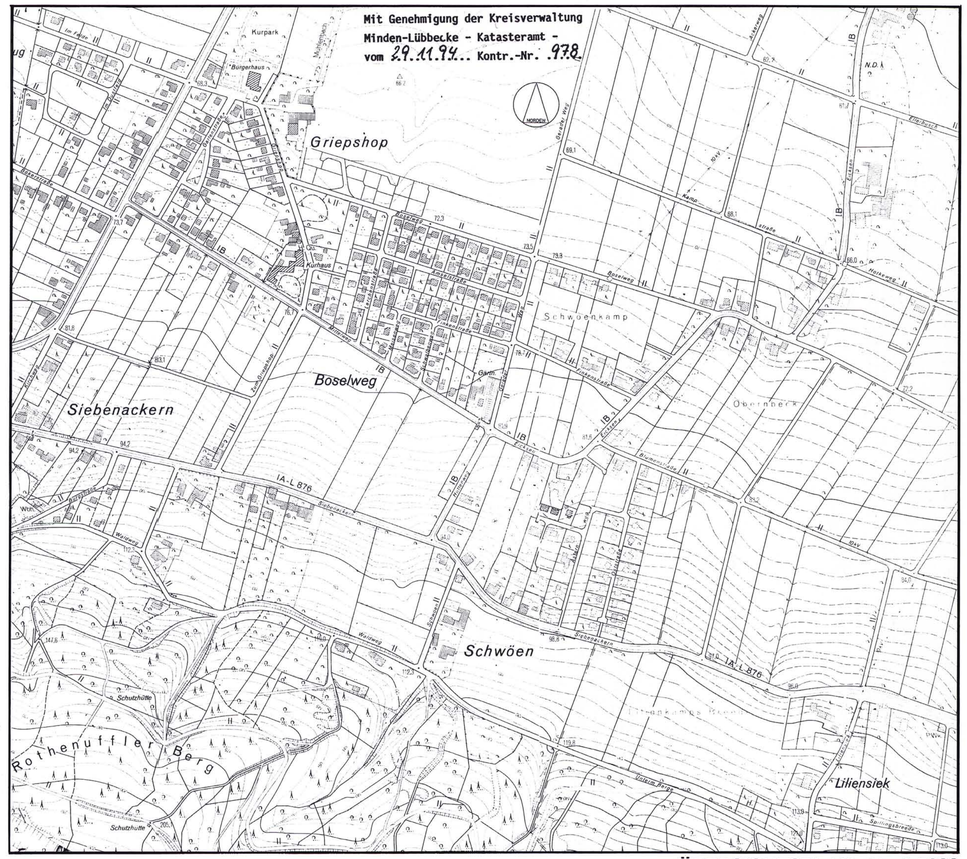




Mit Genehmigung der Kreisverwaltung
Minden-Lübbecke - Katasteramt -
vom 29.11.94 Kontr.-Nr. 978

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN 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- U. DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBEN-GEBÄUDE	DREMPELHÖHE U. FRONTDECKE EG	DACHNEIGUNG ALLGEMEIN	DACHNEIGUNG PULTDACH
WA	-	II	0,3	(0,6)	-	o	-	ED	-	-	-	max. 1,2 m	30 - 50°	20 - 50°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE FESTGESETZTEN PFLANZSTREIFEN SIND MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ODER OBSTBÄUMEN ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. GEM. § 9 (1) NR. 25 BauGB
2. IN DER VERKEHRSFLÄCHE SIND MIND. 4 GROSSKRONIGE, STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME ZU PFLANZEN. GEM. § 9 (1) NR. 25 BauGB
3. 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
4. ALS DACHFORMEN SIND NUR SATTEL-, WALM- KRÜPPELWALM- UND PULTDACH ZULÄSSIG (GILT NICHT FÜR NEBENANLAGEN i.S.d. § 14 BauNVO, EINSCHL. GARAGEN UND CARPORTS) § 81 (1) BauONW

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

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- FLURSTÜCKSABGRENZUNG ALS VORSCHLAG

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

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:
ÄNDERUNGEN NACH DER AUSLEGUNG gemäß § 3 (2) BauGB

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

GEMEINDE HILLE

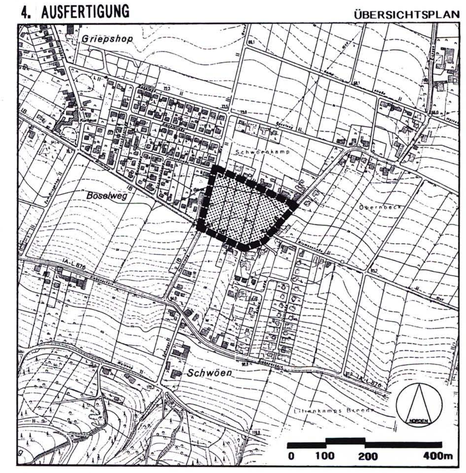
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "SCHWÖNKAMP" -ORTSCHAFT ROTHENUFFELN-

Gemarkung Rothenuffeln Flur 5

ENTWURF **M. 1:1000**

4. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN



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. 4 188 120

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 08.09.1996

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 3.1.1995 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN 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 17.05.1995 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 18.05.1995

GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN 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. § 3 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 5.3.1996

GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND § 7 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM RAT DER GEMEINDE AM 14.5.1996 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 14.05.1996

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄß § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 20.7.1996 ANGEZEIGT WORDEN:

SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM 4.9.1996 AZ.: 35.21.11 603/R.15

DETMOLD, DEN 4.9.1996

i. A.
gez.
Nieling

DIESER PLAN IST AM 24.9.1996 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

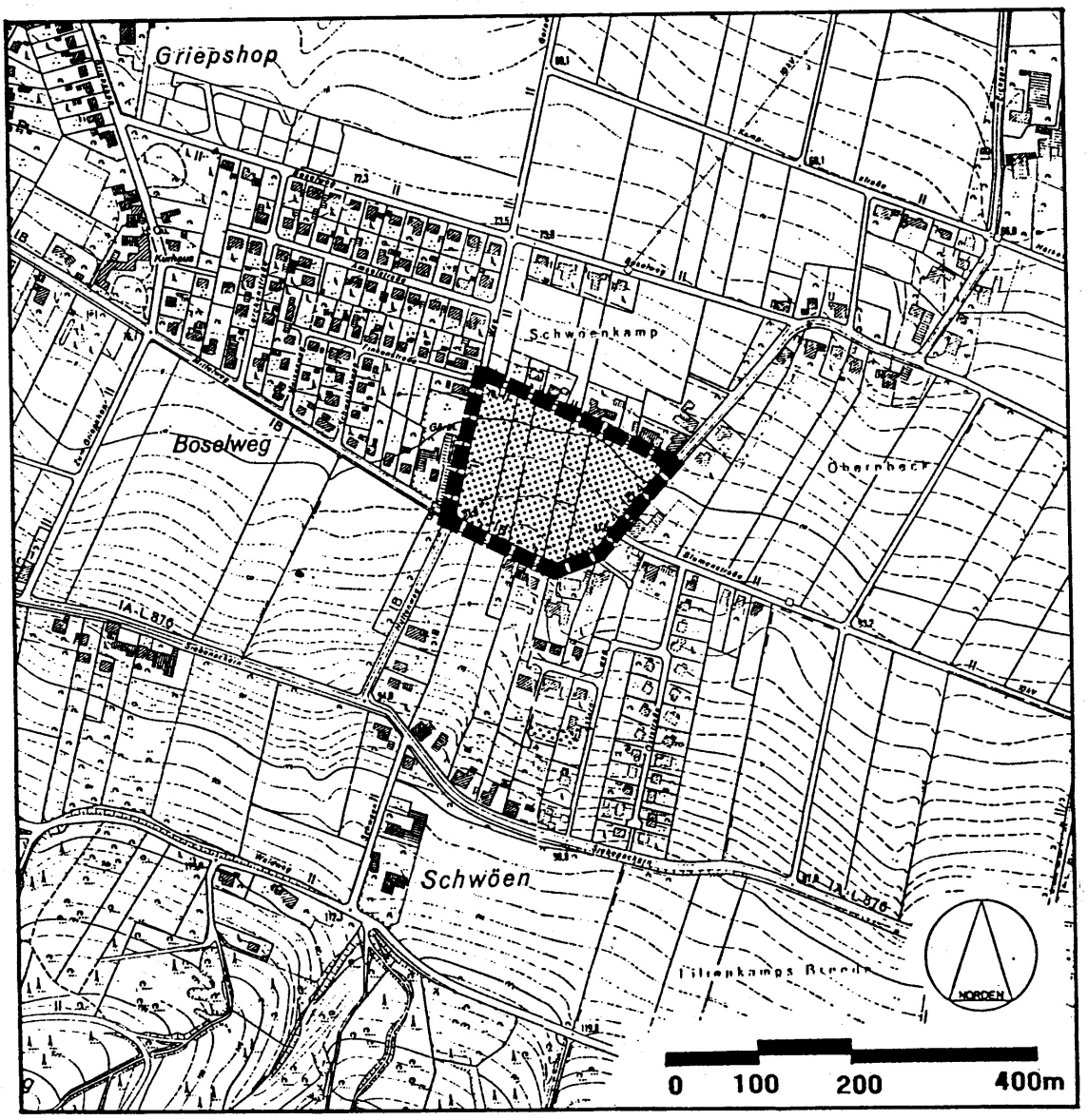
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 51
"SCHWÖNKAMP" – ORTSCHAFT ROTHENUFFELN

BEGRÜNDUNG zum Satzungsbeschluß

ÜBERSICHTSPLAN



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. 4 188 1200

To/Sc-41881201 -04
09.01.1996

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 51 "Schwönkamp" - Ortschaft Rothenuffeln

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
Nobert Reimann, Edith ten Thoren, 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 und Altlasten	5
7.	Trinkwasserschutz	5
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
9.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	6
10.	Natur und Landschaft, Spielplatz	6
11.	Denkmalschutz und -pflege	7
12.	Verkehrserschließung, Immissionsschutz	8
13.	Ver- und Entsorgung	8
14.	Flächenermittlung	9
15.	Kostenschätzung	9
16.	Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung	9
17.	Verfahrensvermerke	10

Anlagen

Pflanzenliste

1. Zweck des Bebauungsplanes

Aufgabe des Bebauungsplanes (B-Plan) ist es, gemäß § 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der gemeindlichen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Sobald und soweit es für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen erforderlich ist, muß die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 51 "Schwönkamp" soll gemäß BauGB Maßnahmengesetz die Erschließung einer ortskernnahen Fläche in Rothenuffeln für den dringenden Wohnbedarf planungsrechtlich vorbereiten und sichern.

2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 51 "Schwönkamp" ist es, in den vorhandenen ländlichen, aber dennoch z.T. verdichteten Charakter der Ortslage Rothenuffeln Wohnbebauung zu integrieren.

Der ca. 2,7 ha große B-Plan-Geltungsbereich soll zur Bebauung mit maximal 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf jeweils ca. 700-1000 m² Grundstücksfläche vorgesehen werden.

3. Rechtsgrundlagen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- 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 (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW, S. 666/SGV.NW 2023).

- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

- Der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille enthält für den B-Plan-Geltungsbereich Nr. 51 "Schwönkamp" die Darstellung "Wohnbaufläche" (W). Mit der Festsetzung eines "Allgemeinen Wohn-

gebietes" (WA) fügt sich der vorliegende B-Plan in den FNP ein. Das im FNP dargestellte Erholungsgebiet schließt an der westlichen Grenze des B-Plan-Gebietes, westlich des "Gerader Weg", an.

Die Festsetzungen im vorliegenden B-Plan entsprechen hinsichtlich der Gebietsausweisung WA und zur offenen maximal 2-geschossigen Bebauung derjenigen der anschließenden B-Pläne, so daß eine harmonische Eingliederung möglich ist.

4. Planunterlagen

Die zeichnerische Grundlage für den vorliegenden B-Plan bildet die Flurkarte des Katasteramtes i.M. 1:1000. Der Übersichtsplan ist ein Teilbereich der Deutschen Grundkarte DGK 1:5000.

5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Hille, welche im Osten an das Gebiet der Stadt Minden grenzt und am nördlichen Fuß des Wiehengebirges liegt.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in zentraler Lage des östlichen Teiles der Ortschaft Rothenuffeln.

Die Grundversorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und Geschäften ist gesichert. Zum Dorfkern mit Bürgerhaus beträgt die Entfernung ca. 600 m, zum nächsten Kindergarten und zur Grundschule etwas über 1 km.

Aufgrund des Vorkommens einer Heilquelle in landschaftlich reizvoller und klimatisch günstiger Nähe zum Wiehengebirge wurden in Griepshop Kureinrichtungen (Kurbad, Kurpark, Sanatorium) angesiedelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Rothenuffeln und wird begrenzt

im Westen: - durch den "Gerader Weg"

im Norden: - durch die "Finkenstraße"

im Osten und im Süden: - durch die Straße "Eicksen"

Der räumliche Geltungsbereich geht aus der Übersichtskarte auf der Umschlagseite dieser Begründung hervor und ist in der Zeichnung des B-Planes festgesetzt worden.

Der B-Plan Nr. 51 "Schwönkamp" ist umgeben von mehreren Bebauungsplänen. Im Norden grenzt der B-Plan Nr. 22 "Eicksen", im Süden Nr. 7 "Uffler Platz", 1. Änderung, und im Westen Nr. 19 "Bosel" an.

Der Anschluß an überörtliche Verkehrslinien wird über die südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung West-Ost verlaufende L 876 und westlich in ca. 700 m Entfernung Nord-Süd verlaufende L 772 gewährleistet.

Im Kreuzungsbereich "Finkenstraße"/"Eicksen" ist eine Schulbushaltestelle eingerichtet worden. Auch alte Menschen haben die Möglichkeit, den Schulbus zu nutzen.

6. Topographie und Altlasten

Im Plangebiet fällt das Gelände leicht und relativ gleichmäßig von Süden nach Norden um etwa 3 bis 4 m ab. Ansonsten sind keine topographischen Auffälligkeiten vorhanden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des B-Plangebietes sind der Gemeinde nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt über einem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum, ohne daß nach den dem Bergamt vorliegenden Unterlagen Abbau umgegangen ist, umgeht oder in naher Zukunft umgehen wird.

7. Trinkwasserschutz

Ein Trinkwasserschutzgebiet wird von den Festsetzungen des vorliegenden B-Planes nicht berührt.

Westlich des "Gerader Weg" beginnt Zone C des Heilquellenschutzgebietes (RP Detmold AZ 54.1-85.24.09 I R1).

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der gesamte ortskernnah gelegene B Plan-Geltungsbereich als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind bis auf eine Gärtnerei Ecke "Gerader Straße"/"Eicksen" und eine Druckerei auf dem Grundstüc. "Finkenstraße 4" in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3. Auf diese Weise soll eine Versiegelung von Grund und Boden begrenzt werden. Da die Grundstücke großzügig zugeschnitten werden sollen (ca. 700-1000 m²), ist auch bei geringer festgesetzter GRZ als der in der BauNVO 90 angegebenen Obergrenze von 0,4 die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern möglich. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird dementsprechend auf max. 0,6 festgesetzt.

Entsprechend des vorhandenen Charakters in der Ortschaft Rothenuffeln ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt worden, die durch Einschränkung der Drempelhöhe optisch in ihrer Bauhöhe beschränkt wird. Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.

Um den lockeren ländlichen Charakter zu fördern, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen anstelle von Baulinien soll den Eigentümern ein größerer Gestaltungsspielraum gelassen werden. Ungeachtet der festgesetzten Baufelder sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung einzuhalten.

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Zur Abstimmung mit dem vorhandenen Ortsbild wird die Zulässigkeit von Dachformen auf Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Pultdächer (PD) beschränkt. Die PD sollen dabei mit einer Neigung von mindestens 20° (max. 50°), die übrigen Dachformen mit einer Neigung von 30 - 50° errichtet werden. Die festgesetzten Dachneigungswinkel beziehen sich nur auf Hauptbaukörper.

Die Beschränkung der Drempelhöhe wurde in Punkt 8 näher aufgeführt.

10. Natur und Landschaft, Spielplatz

Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb der im ökologischen Beitrag zum Landschaftsplan Bastau-Niederungen/Wickriede des Kreises Minden-Lübbecke festgelegten Landschaftseinheit "Nördliches Vorland des Wiehengebirges". Schutzwürdige Biotope werden durch das B-Plan-Gebiet nicht berührt. Im Landschaftsplan selbst gehört es zu einer "Baufläche".

Der gesamte B-Plan-Geltungsbereich wird z.Z. ackerbaulich bewirtschaftet.

Außerhalb des B-Plangebietes stehen in einem Abstand von 1,5 - 2,5 m vom Ackerrand und 1,0 - 1,5 m vom Fahrbahnrand der Straße "Eicksen" etwa 4-5 m hohe Obstbäume. Der Bewuchs ist im Bereich des Nord-West/Süd-Ost-Verlaufes der Straße lückenhaft.

Auf der intensiv genutzten Ackerfläche selbst ist kein Baum- und Strauchbestand zu finden.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden folgende Eingriffsflächen ausgewiesen:

- überbaubare Flächen	ca. 7.800 m²
- Verkehrsflächen	ca. 1.080 m²

Es werden intensiv bewirtschaftete Flächen in Anspruch genommen. Diese besitzen unter Anwendung der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL 1986" einen ökologischen Wertefaktor von 2,0. Ausgleichs- und Ersatzflächen kommt der Wertigkeitsfaktor 5 zu:

$\frac{\text{7.800 m² überbaubare Fläche x 2}}{5}$	= 3.120 m²
Die Verkehrsflächen werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen	= 1.080 m²
Ausgleichsflächenbedarf, Summe	= 4.200 m²

Nachweis der Ausgleichsflächen:

Innerhalb des Plangebietes entstehen ca. 18.000 m² Hausgärten (25.900 m² Allgemeines Wohngebiet, abzüglich 7.800 m² überbaubare Grundstücksfläche). Darüber hinaus sind davon ca. 1.700 m² der Baugrundstücke mit einem Pflanzgebot für standortgerechte Gehölze oder Obstbäume belegt. Ein Pflanzenkatalog (Anhang) macht Vorschläge/Empfehlungen für die Bepflanzung.

Die Pflanzstreifenfestsetzungen werden aufgrund der Erschließung und aus der angestrebten Grundstücksgrößen resultierenden Grundstückstiefen getroffen. Zwischen den festgesetzten Pflanzflächen und den Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um die Realisierung und den dauerhaften Erhalt der Anpflanzungen zu gewährleisten.

Der als "Zwickel" optisch herausfallende Pflanzstreifenabschnitt im östlichen Teilbereich ist das Ergebnis aus den heutigen Eigentumsverhältnissen im Hinblick auf unterschiedliche Realisierungshorizonte fi eine Bebauung sowie günstigen Grundstückszuschnitten.

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.

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

Auf der Verkehrsfläche sind des weiteren mindestens vier großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die Obstbäume entlang des Fahrbahnrandes der "Eicksen" liegen außerhalb des B-Plangeltungsbereiche. Diese sind bei der Anlage von Grundstückszufahrten nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

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.

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht erforderlich, da ein solcher in der Amselstraße, ca. 300 m vom Mittelpunkt des Plangebiets, entfernt angelegt wurde.

11. Denkmalschutz und -pflege

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Sollten bei Realisierung des B-Planes Nr. 51 "Schwönkamp" kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, sind diese gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen. Darüber hinaus ist die

Fundstätte für 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (s. auch Hinweis auf der Planzeichnung).

12. Verkehrserschließung, Immissionsschutz

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist über die Straßen "Gerader Weg", "Finkenstraße" und die Straße "Eicksen" direkt erschlossen. Die Zuwegungen zu den von "Eicksen" erschlossenen Grundstücke sollen so gelegt werden, daß - soweit möglich - keiner der vorhandenen Obstbäume am Fahrbahnrand gefällt werden muß (vgl. 10).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Gerader Weg" aus. Neben einer sparsamen und entwässerungstechnisch günstigen Lösung, sollen die Flurstücke Nr. 143 und 145, welche sich im Privateigentum befinden, über das vorliegende Konzept unabhängig von den übrigen Flurstücken bebaut werden können.

Die Anliegerstraße soll als Mischverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Verkehrsberuhigter Bereich" hergerichtet werden. Parkplätze für Kraftfahrzeuge müssen hier speziell ausgewiesen werden. In der Wendefläche können ca. vier Pkw-Parkplätze in Senkrechtaufstellung eingerichtet werden.

Es verbleibt eine Fläche, die für den Wendevorgang eines 3-achsigen Müllfahrzeuges geeignet ist.

Die verkehrliche Erschließung innenliegender Grundstücke des Plangebietes erfolgt über eine 6 m breiten Erschließungsstichstraße von der Straße "Gerader Weg" aus. Dieser wird für die Erschließung von zwei Grundstücken in 4 m Breite verlängert. Wendevorgänge müssen hier auf den Grundstücken selbst erfolgen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ausschließlich wenig von Kfz-Verkehr befahrene Erschließungsstraßen vorhanden, so daß von da aus keine nennenswerten Emissionen zu erwarten sind.

Wegen der relativ großen Entfernungen von ca. 200 m zur L 876 wird davon ausgegangen, daß keine Schallschutzfestsetzungen gegen Verkehrslärm getroffen werden müssen. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird daher verzichtet.

Sonstige Lärm- sowie Geruchsbelästigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes keine landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe - mit Ausnahme einer das Wohnen nicht störenden Gärtnerei und einer Druckerei - befinden.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser wird sichergestellt.

Außerhalb des B-Plan-Gebietes auf dem Grundstück Eicksen 57 befindet sich eine Trafostation, welche die Stromversorgung des Plangebietes gewährleistet. In der Straße "Eicksen" liegt ein 10 kV-Kabel.

In der Straße "Gerader Weg" ist eine Regen- und eine Mischwasserleitung, in der Finkenstraße eine Regenwasserleitung, vorhanden. Die Kapazität der Kläranlage reicht zur Aufnahme der bei Bebauung zusätzlich anfallenden Regen- und Schmutzwässer aus. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept vom 09.09.1994 enthalten.

Die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung wurde im Rahmen der Baugrunderkundung des Erdbaulabors H.-P. Schemm, Borgholzhausen, 10.04.1996 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".

"...bei einer Mulden- und Rigolen-/Rohrversickerung sollte der Abstand zwischen Grabensohle und höchstem natürlichen Grundwasserstand mind. 1,0 m betragen, bei einer Schachtversickerung sind dies 1,5 m".

"... in extremen Naßzeiten, wenn die Versickerung benötigt wird, ist mit einem weiteren Gewässeranstieg bzw. höherer Vernässung der Versickerungsböden zu rechnen, so daß die geforderte Randbedingung hier auch nicht zutrifft."

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

14. Flächenermittlung

Der vorliegende Bebauungsplan enthält folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	2,59 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha
Gesamtfläche:	ca. 2,70 ha

15. Kostenschätzung

Für die Herstellung der Erschließungsstraße werden Kosten in Höhe von ca. 200.000,00 DM kalkuliert. Erschließungsbeiträge gem. BauGB werden erhoben. Der von der Gemeinde zu tragende Finanzierungsaufwand wird in den Haushalt eingestellt.

16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Der westliche Teil des Plangebietes, die Flurstücke Nr. 139, 140, 144, befinden sich im gemeindlichen Eigentum. Der östliche Teil, die Flurstücke Nr. 143 und 145, sind in der Hand eines privaten Eigentümers.

Zum größten Teil kann die Umsetzung des Bebauungsplanes ohne eine Inanspruchnahme von Privateigentum stattfinden.

17. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	23.06.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	17.05.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	18.08.1995
Offenlegungsbeschluß:	21.11.1995

Aufgestellt:
Osnabrück, 09.01.1996
To/Sc-94188-04

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
heimische Obstbäume
Sommerlinde
Bergblume
Pfaffenhütchen
Holunder