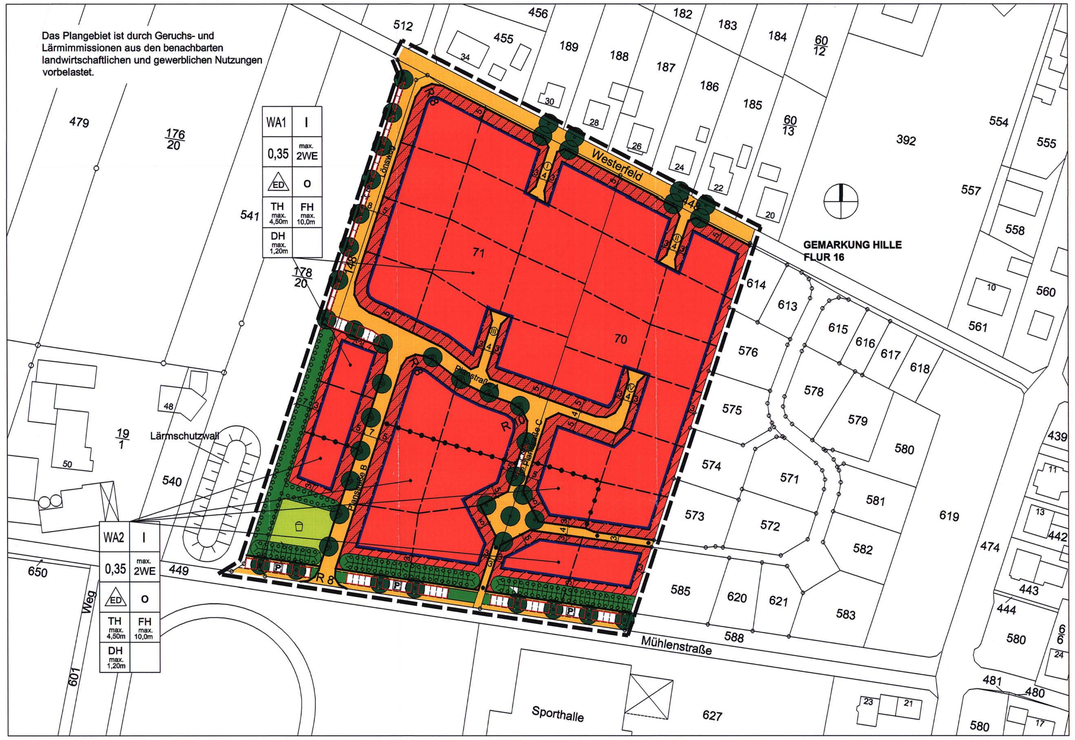
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 22.12.1998 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB hat am 15.02.2001 stattgefunden.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) und (4) BauGB am 13.03.2001 als Entwurf beschlossen worden.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.05.2001 bis 05.06.2001 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 25.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 4 (1) der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 12.06.2001 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan ist am 25.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht 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.
planZEICHEN GmbH Rosental 14 32457 Porta Westfalica			Hille, den 14.03.2001		Hille, den 13.06.2001	Hille, den 25.07.2001
Porta Westfalica, den 15.10.2002	Minden, den 28.04.2001	Hille, den 16.02.2001	Ausschußvorsitzender	Hille, den 06.06.2001	Bürgermeister	Bürgermeister
i.A. Dipl.-Ing. O. Schramme	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Bürgermeister / Schriftführer	Schriftführer	Bürgermeister / Schriftführer	Schriftführer	Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE, ergänzendes Verfahren gemäß § 215 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 57 "Westerfeld II" - Ortschaft Hille - der Gemeinde Hille ist vom 7a Senat des Oberverwaltungsgerichts der Landes Nordrhein-Westfalen mit Urteil vom 04.03.2002 für unwirksam erklärt worden (7a D 89/01 NE). Die Entscheidung ist von der Gemeinde Hille am 18.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser geänderte Bebauungsplan ist am 15.10.2002 als Entwurf beschlossen worden.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.11.2002 bis 06.12.2002 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 28.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 17.12.2002 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan ist am 20.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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, 16.10.2002	Hille, 16.10.2002	Hille, 07.12.2002	Hille, 18.12.2002	Hille, 20.12.2002
Der Bürgermeister	Bürgermeister / Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister / Schriftführer	Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW 1985 S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S.678), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S. 622) in der seit 01.06.2000 gültigen Fassung.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990. (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 1 — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

WA 2 — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Das Gebiet ist durch Lärm vorbelastet. Die Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite (Osten) anzuordnen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Vorgartenfläche (gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO) (siehe grünordnerische textliche Festsetzung Nr. 4)

0,35 — **Grundflächenzahl (GRZ)** (gemäß § 19 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

FH 10,0 m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, die dem Baugrundstück vorgelagert ist.

TH 4,50 m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, die dem Baugrundstück vorgelagert ist.

DH 1,20 m — **maximale Drempelhöhe 1,20 m über Rohdecke EG**

max. 2WE — **maximale Wohneinheiten** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Bauweise, Baugrenzen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

P — **öffentliche Parkflächen mit Fußweg** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

anzupflanzende Bäume (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen

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

14 — **Bemaßung in m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erdwall/Sichtschutz Höhe 2,0 m (gemäß § 1 (4) BauNVO)

Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz- (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 86 (4) BauO NRW)

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Fußweg, maximal 0,70 m betragen.

Grünordnerische textliche Festsetzungen
(gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) auf dem Wall sind als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2x verpflanzt, 60-100cm zu pflanzen.

geeignete Pflanzenarten/-sorten:

Bäume 1. und 2. Ordnung (als Heister)		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

2. Die Stellplatzflächen entlang der Mühlenstraße sind auf den Pflanzinseln mit 8 Bergahornen mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (§9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Unterpflanzung ist mit bodendeckenden Rosen, bodendeckenden Kleinsträuchern und geeigneten Staudensorten vorzunehmen.

Pflanzenliste Unterpflanzung der Straßenbäume, geeignete Pflanzenarten/-sorten:

Geeignete Staudensorten		Geeignete Rosensorten	
Alchemilla mollis	Frauenmantel	Rosa "Dagmar Hastrup"	Rosa "Celina"
Carex sylvatica	Waldsegge	Rosa "Heidefeuer"	Rosa "Mirato"
Geranium endressii	Storchschnabel	Rosa "Schneeflocke"	Rosa "Fiona"
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	Rosa "Pink Meidiland"	Rosa "Bonica"
Lamium galeobdolon	Goldnessel	Rosa "White Hedge"	
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse	Rosa "Yellow Fleurette"	
Pachysandra terminalis	Dickanthere		
Vinca major, V. minor	Immergrün		
Waldsteinia ternata	Waldsteinie		

3. Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen:
Planstraße B und westlicher Teil der Planstraße A: 9 Feldahorne *Acer campestre*
Planstraße an der westlichen Seite des Plangebietes, Planstraße C und östlicher Teil der Planstraße A: 17 Pflaumenblättrige Weißdorne *Crataegus x prunifolia*
Wendekreis Planstraße C: Roßkastanie *Aeculus hippocastanum*
Straße Westerfeld: 8 Mehlbeeren *Sorbus intermedia*

Die Unterpflanzungen sind entsprechend der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2 vorzunehmen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Stammbusch zu pflanzen. Pro Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

5. Zeitpunkt der Bepflanzung und der Herrichtung der Grünfläche;
Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Baubnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. bis 15.04.).

Bestand, nachrichtliche Übenahmen, Hinweise

11 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

bestehende Flurstücksgrenze

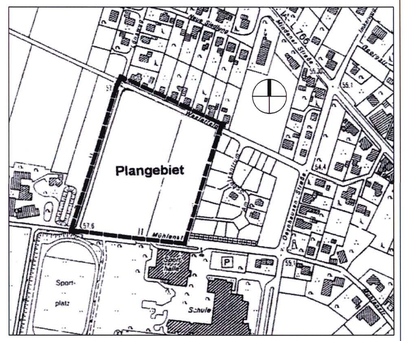
vorgeschlagene Flurstücksgrenze

WSG — **Wasserschutzgebiet Zone III A** Das gesamte Gebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet Zone III A

I — **Nummerierung der öffentlichen Stichwege**

Vorbelastung
Das Plangebiet ist durch Geruchs- und Lärmimmissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen vorbelastet.

Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten können kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel.: 0517/89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



Übersichtsplan M 1: 5000

GEMEINDE HILLE

ORTSCHAFT HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 57

"Westerfeld II"

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan.

planZEICHEN
32457 PORTA WESTFALICA,
Rosental 14
15.10.2002 SCH

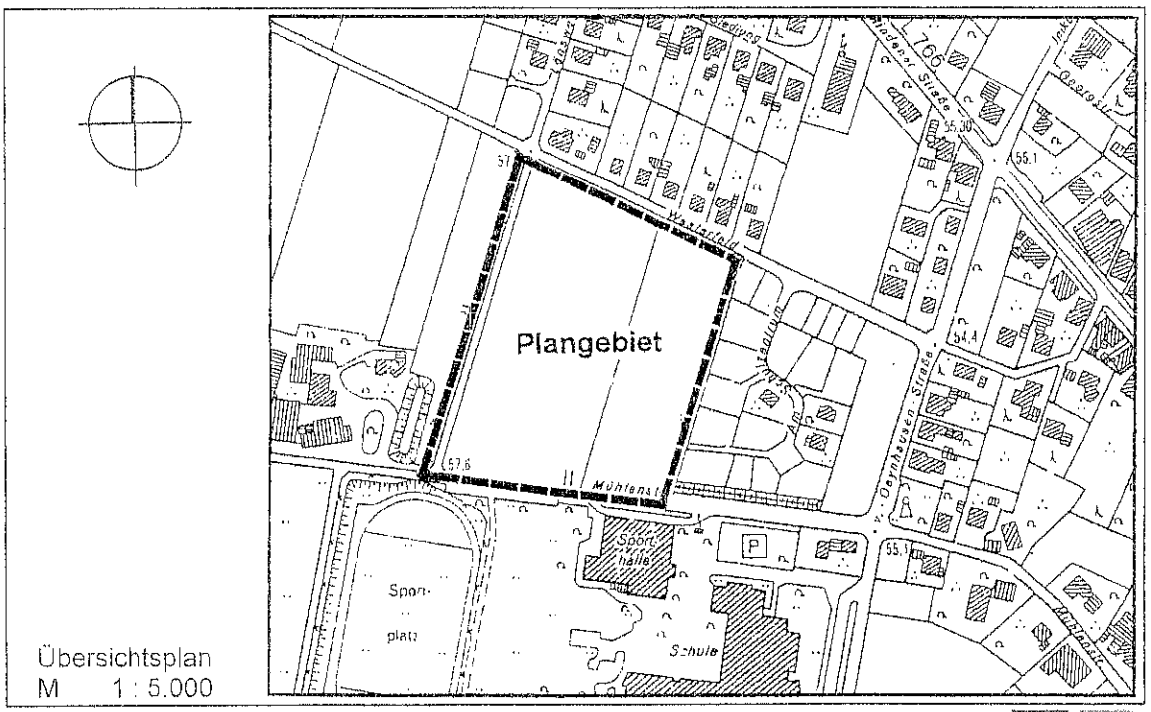
GEMEINDE HILLE

Begründung -Teil C- zum

Bebauungsplan Nr. 57

- Westerfeld II -

- Satzungsausfertigung -



Übersichtsplan
M 1 : 5.000

planQUADRAT
Deliusstrasse 5
32457 Porta Westfalica

A06

Inhaltsverzeichnis

1.0 Angaben der Rechtsgrundlagen 3

2.0 Erfordernis der Planaufstellung 3

3.0 Lage im Raum 3

4.0 Überörtliche Planungen 4

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes 4

6.0 Belange des Verkehrs 5

7.0 Belange des Immissionsschutzes 6

7.1 Geruchsimmissionen

7.1.1 Futtermittelbetrieb 6

7.1.2 Landwirtschaftliche Nutzung 8

7.2 Geräuschimmissionen

7.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung 8

7.2.2 Futtermittelbetrieb 8

7.2.3 Schul-/ Sporthallen-/ Sportplatzbetrieb 9

8.0 Grünordnerische Maßnahmen 9

9.0 Erschließung der Baugrundstücke 11

1.0 ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 7.03.1995 (GV NW 1985 S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 678), geändert durch gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622) in der seit dem 1. Juli 2000 gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Hille beabsichtigt das Wohngebiet Westerfeld I in Richtung Westen bis an den Lönsweg zu erweitern. Geplant ist die Ausweisung von Grundstücken für die Errichtung von ca. 35 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in der Gemarkung Hille Flur 16, Flurstücke 70, 71 u. 148. Die vorgenannten Flurstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Das Gebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 57 "Westerfeld II" nunmehr verbindlich überplant wird, ist bereits seit 1977 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille als Wohnbaufläche rechtswirksam dargestellt. Es handelt sich hier um einen für die Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Hille bedeutsamen Standort, der räumlich an das Gebiet Westerfeld I anschließt und die Bebauung zwischen dem Schul-/Sportzentrum sowie der Westerfeld-/Neuen Siedlung und somit den Ortskern abrundet. Die versorgungswirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Ortschaft Hille hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Dadurch ist die Ortschaft zunehmend attraktiv für Familien geworden, die Eigenheime errichten wollen. Das zeigt sich auch an der Entwicklung der Einwohnerzahl, die von 3613 im Jahr 1987 auf 4154 im Jahr 2000 gestiegen ist. Es ist ein besonderes gemeindliches Anliegen - und das entspricht der landesplanerischen Zielsetzung, insbesondere dem Gebietsentwicklungsplan, - durch ausreichende Baulandbereitstellung in der Ortschaft Hille die siedlungsräumliche Schwerpunktbildung zu fördern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Wohngebäude geschaffen werden. Mit der Ausweisung der Bauflächen wird dem steigenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohneigentum Rechnung getragen. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

3.0 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gemeindekerns von Hille. Es hat eine Größe von insgesamt ca. 3,2 ha.
Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Westerfeld. Das Gebiet nördlich der Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten grenzt das Baugebiet „Westerfeld I" an, das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Südlich, unterhalb der Mühlenstraße befindet sich eine Schule mit Sporthalle und Sportplatz. Westlich schließt sich Ackerfläche an, auf der sich in ca. 70 m Entfernung von der Westgrenze des Plangebietes ein Futtermittelbetrieb befindet.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westerfeld II" umfaßt die Flurstücke 70, 71 und 148 (Wegeparzelle) in der Flur 16 der Gemarkung Hille und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Nordgrenze des Flurstückes 448 (Straße Westerfeld)
Im Osten	durch die Ostgrenze des Flurstückes 70
Im Süden	durch die Nordgrenze des Flurstückes 449 (Mühlenstraße)
Im Westen	durch die Westgrenze des Flurstückes 148 (Lönsweg)

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind in der Planzeichnung verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

4.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.
Durch die weitere Baulandbereitstellung in der Ortschaft Hille soll die siedlungsräumliche Schwerpunktbildung gefördert werden. Dies entspricht der landesplanerischen Zielsetzung.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Neuplanung sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, womit die Zielsetzungen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

5.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die umgebende Bebauung, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, da diese nicht in die hauptsächlich durch Wohnen geprägte Struktur des Gebietes passen.

In den Vorgartenbereichen wird eine 5,0 m breite Zone als Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Hier dürfen Stellplätze und offene Kleingaragen (sog. Carports) nur in einer Breite von max 6,0 m errichtet werden. Carports müssen dabei 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben und dürfen keine geschlossenen Außenwandflächen haben. Die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche besteht aus ihrer flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der sie begrenzenden Gebäude. In diesem U-Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von sog. Carports störend, da sie die optisch wahrnehmbare Breite des Straßenraumes verengen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhe sowie die maximale Sockelhöhe festgesetzt.
Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, daß die in dem Gebiet neu entstehenden Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung ein einheitliches optisches Erscheinungsbild ergeben.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung um bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig . Die Überschreitung ist notwendig um auch öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Baugrundstücken bis zu 400 m² Größe realisieren zu können, da auf diesen Grundstücken der prozentuale Anteil an versiegelter Fläche zwangsläufig höher wird.

5.2.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Es wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 10.0 m, die maximale Traufhöhe 4,50 m. Die Drempelhöhe wird auf max. 1,20 m begrenzt.
Bezugshöhe für die Festsetzungen der Gebäudehöhen ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen Fahrbahndecke in der Straßenmitte.

5.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern trägt dem Belang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

5.3.1 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Um die Entstehung von Mehrfamilienhäusern in dem Gebiet auszuschließen wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei begrenzt.

6.0 BELANGE DES VERKEHRS

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Straßen Westerfeld und Mühlenstraße, die über die von-Oeynhausen-Straße an die Mindener Straße L 766 angebunden sind.

6.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße (Planstraße A u. B) zwischen den Straßen Westerfeld, Lönsweg und Mühlenstraße. Sie verläuft im Westen des Plangebietes von Norden nach Süden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße in östliche und südliche Richtung (Planstraße C), die in einem Wendeplatz endet.
Vom Wendeplatz abgehend erfolgt die fußläufige Anbindung an das bestehende Baugebiet „Westerfeld I".

Die öffentliche Straße wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg* ausgebildet, bei der die Fahrbahn von Autos, Fußgängern und Radfahrern gleichberechtigt genutzt wird.
Die Planstraßen sind für den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend dimensioniert. Der Wendeplatz am Ende der Planstraße C ermöglicht mit einem Durchmesser von 16,0 m das Wenden von Müllfahrzeugen.

7.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

7.1 Geruchsimmissionen

7.1.1 Futtermittelbetrieb

Auf das Plangebiet können Gerüche durch den im Westen liegenden Futtermittelbetrieb der Fa. Meier einwirken. Die objektive Beurteilung von Gerüchen hinsichtlich ihrer Zumutbarkeit bzw. Akzeptanz ist schwierig. Entscheidend ist, wie häufig mit belästigenden Gerüchen zu rechnen ist.

In dem vorliegenden Geruchsgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp wurden diese Geruchsimmissionen untersucht. Die geruchstechnische Untersuchung ergab, daß die Geruchsbelastung, verursacht durch den derzeitigen Betrieb des Futtermittelbetriebes den gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässigen Immissionsrichtwert von 0,10 (als relative Zahl der zu erwartenden Jahresgeruchsstunden) im Beurteilungsgebiet, zu dem auch das Plangebiet Westerfeld II gerechnet wird, teilweise erreicht und überschreitet.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. GIRL sind vom Betreiber des Mühlenbetriebes Geruchsminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Im Gutachten wird der Einbau einer Biofilteranlage empfohlen. (Nach einer Studie des Landesumweltamtes „ Biofiltergerüche und ihre Reichweite - eine Abstandsregelung für die Genehmigungspraxis" werden Biofiltergerüche ab einer Entfernung von 100 m als nicht mehr erkennbar wahrgenommen.)
Bei Errichtung der Biofilteranlage im westlichen Grundstücksbereich beträgt der Abstand zum Bebauungsplangebiet „Westerfeld II" ca. 120 m. Aufgrund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, daß im Plangebiet keine erkennbaren Biofiltergerüche mehr auftreten.

Vom Futtermittelbetrieb ausgehende Geruchsemissionen bzw. auf das Plangebiet einwirkende Geruchsimmissionen sind vom Sachverständigenbüro Uppenkamp u. Partner, Ahaus – einer nach § 26 BImSchG bekanntgegebenen Meßstelle – im Gutachten vom Februar 1999 für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren untersucht und beurteilt worden. Danach liegen die zu erwartenden Geruchsimmissionen nach Inbetriebnahme der Abluftreinigungsanlage im Plangebiet unterhalb von 10 % der Jahresstunden.
Diesen Wert hat die Gemeinde Hille in Anlehnung an die GIRL als Anhaltswert für eine hier gebotene Beurteilung der Erheblichkeitsschwelle definiert. Der genannte Schwellenwert ist nach gemeindlicher Auffassung geeignet, um als Beurteilungsgrundlage für einen in einem allgemeinen Wohngebiet gebotenen Schutz vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen herangezogen werden zu können.
Deutliche Überschreitungen dieses Wertes werden laut Gutachten ausgeschlossen. Ekelerregende Gerüche sind nicht zu erwarten. Ein ausreichender Immissionsschutz im gesamten Plangebiet ist mit Inbetriebnahme der Abluftreinigungsanlage des Futtermittelbetriebes gewährleistet.

Zwischenzeitlich ist unter Berücksichtigung der Bauleitplanung „Westerfeld II" vom Staatlichen Umweltamt die Genehmigung gemäß §§ 4 u. 6 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImschG) zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen von Bestandteilen tierischer Herkunft erteilt worden (Bescheid vom 10.03.2000). Ein Vorbescheid gleichen Datums für die Inbetriebnahme eines zweiten Extruders steht unter dem Vorbehalt, daß in einer Entfernung von 130 m vom Rand des Biobeetes keine erkennbaren Gerüche des vorhandenen Extruders und Kühlers sowie des Biobeetes mehr auftreten.

Die Gemeinde Hille hat ihr gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem o. a. Genehmigungsantrag der Fa. Meier daran geknüpft, daß der Betrieb der gemäß BImschG genehmigungsbedürftigen Anlage die wohnverträgliche Nutzung des zukünftigen Baugebietes „Westerfeld II" nicht beeinträchtigt. Dieser Auflage wird mit der Errichtung und dem ordnungsgemäßen Betrieb der vom Staatlichen Umweltamt genehmigten Abluftreinigungsanlage (Biobeet) zum Schutz vor Gerüchen entsprochen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Staatlichen Umweltamt Minden sowie von Handwerks- und Industrie- und Handelskammer Bedenken zur Planung vorgetragen. Desweiteren wurden im Namen des Mühlenbetreibers Anregungen durch ein anwaltliches Schreiben vorgebracht.
Inhaltlich wurde in diesen Stellungnahmen darauf hingewiesen, daß durch den Betrieb des benachbarten Mühlenbetriebes Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht auszuschließen sind. Dies könne zu Konflikten zwischen den benachbarten Nutzungen führen.
Nach vorliegenden Erkenntnissen besteht für die Gemeinde Hille kein Anlaß anzunehmen, daß es künftig zu Konflikten zwischen dem Mühlen-/Futtermittelbetrieb und der Wohnbebauung im Plangebiet kommen kann. Unzumutbare Immissionen können allenfalls bei einem nicht ordnungsgemäßen bzw. genehmigungswidrigen Betreiben der Produktionsanlagen auf die Wohnbebauung einwirken.

Die Bauleitplanung für das Gebiet Westerfeld II richtet sich an dem Rechtszustand aus, wie er sich mit dem bestandskräftigen Genehmigungsbescheid des Staatlichen Umweltamtes Minden vom 10.03.2000, Az. 52.030./99/ 0704.1DS, darstellt. Die Gemeinde geht von einer genehmigungstreuen Betriebsführung des Unternehmens aus. Insoweit stehen die im vorbezeichneten Genehmigungsbescheid nebenbestimmungsrechtlich angeordneten Schutzauflagen zugunsten der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als vorbeugender Immissionsschutz im Raum, die im übrigen durch verwaltungsrechtliche Mittel von der zuständigen Fachbehörde durchzusetzen sind, sofern genehmigungsrechtliche Grenzen überschritten werden.

Durch die gemeindliche Einvernehmenserteilung nach § 36 BauGB wurde bereits im Genehmigungsverfahren, welches für die Fa. Meier mit Genehmigungsbescheid des Staatlichen Umweltamtes vom 10.03.2000 abgeschlossen wurde, sichergestellt, dass und in welchem Ausmaß der Betrieb auf die seinerzeit im Entwurf befindliche Planung und deren spätere Verwirklichung Rücksicht zu nehmen hat. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde insoweit unter einer planungsrechtlich zulässigen Bedingung zur Sicherung der im Flächennutzungsplan rechtswirksam manifestierten bauleitplanerischen Vorstellung erteilt, die das Staatliche Umweltamt Minden als zuständige Genehmigungsbehörde vollumfänglich abgearbeitet hat. Ausweislich des Genehmigungsbescheides (dort S.14) ist in der genehmigenden Verfügung selbst niedergeschrieben, dass die Gemeinde ihr Einvernehmen an die Bedingung geknüpft hat, dass der Betrieb der genehmigungsbedürftigen Anlage die wohnverträgliche Nutzung des zukünftigen Baugebietes "Westerfeld II" nicht beeinträchtigt. Dies werde - so das Staatliche Umweltamt Minden - durch die getroffenen Auflagen zum Schutz vor Lärm und Gerüchen gewährleistet. Mit der Einhaltung der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionswerte der TA Lärm (1998) hat der Mühlenbetrieb aufgrund seiner baulichen Ausstattung und der Anordnung der einzelnen Betriebsteile kein Problem, so dass Gegenstand weiterer abwägender Überlegungen in erster Linie der Bereich der Geruchsimmissionen ist.
Die Überprüfung der sich aus der Biofilteranlage ergebenden Gerüche ist Bestandteil der im Genehmigungsbescheid vorgesehenen Kontrolle des ordnungsgemäßen Betreibens der genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Gutachten, das keine erheblichen Geruchsbelästigungen erwarten lässt, ist für den Abwägungsvorgang zu Grunde zu legen.
Aus diesen Gründen wird der Vorschlag einer Einwenderin zurückgewiesen, die Planungen innerhalb eines 200 m-Radius erst nach einem positiven Abschluss der Fahnenbegehungen weiterzuführen.

Auf die Vorbelastung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Desweiteren werden die Erwerber und zukünftigen Bewohner des Plangebietes in den Grundstückskaufverträgen darauf hingewiesen, dass Immissionen aus dem Betrieb Meier gelegentlich zu Belästigungen führen können.

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG gehört es zu der gesetzlichen Pflicht des Betreibers einer (immissionschutzrechtlich) genehmigungsbedürftigen Anlage, daß Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung. Zukünftige Betriebserweiterungen sind nicht ausgeschlossen, sofern der Anlagenbetreiber gewährleisten kann, daß der mit der o. a. Genehmigung des Staatlichen Umweltamtes Minden vom 10.03.2000 gewährleistete Standard zum Immissionsschutz gehalten wird.

Ein Nebeneinander des Mühlen-/Futtermittelunternehmens, das ordnungsgemäß und genehmigungstreu seinen gesetzlichen Betreiberpflichten gem. § 5 Abs. 1 BImSchG nachkommt und damit eine planungsrechtlich weiterhin sichere Existenz hat, sowie einer Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der vorstehenden Ausführungen und der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung ist unter Zugrundelegung des vorgenannten Sachverhaltes möglich.

Desweiteren wurden aus dem vorgenannten Sachverhalt möglicherweise resultierende Betriebseinschränkungen bzw. die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Mühlenbetrieb am Standort befürchtet.

Der Futtermittelbetrieb liegt nach dem Bauplanungsrecht im Außenbereich. Baulich erhebliche Erweiterungen sind nur in dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen des § 35 BauGB zulässig.
Zur baurechtlichen Verbesserung der Erweiterungsoption des Betriebes Meier wäre darüber hinaus eine hierauf ausgerichtete verbindliche Bauleitplanung denkbar. Auf eine entsprechende gemeindliche Anfrage hat die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 21.05.2001, Az. 62.34.00-0603 (2287) bestätigt, daß gegen eine Bauleitplanung im Bereich des Mühlen- und Futtermittelbetriebes Meier keine landesplanerischen Bedenken bestehen (hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Gemeinde sieht eine Entwicklungsmöglichkeit in westlicher Richtung.

7.1.2 Landwirtschaftliche Nutzung

Die Flächen im Westen des Gebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Düngemitteln kommen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes sind von den späteren Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

7.2 Geräuschimmissionen

7.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Aufgrund der zeitgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Belästigungen durch Landmaschinengeräusche kommen. Diese zeitweiligen Belästigungen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar.

7.2.2 Futtermittelbetrieb

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Beckenbauer vom 19.02.1996 ergab, daß die vorgegebenen Tages- u. Nachtrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete bei geeigneter Ausführung der im Gutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen auch im südwestlichen Bereich des Plangebietes -unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Angaben des Mühlenbetreibers- eingehalten werden. Der im Gutachten empfohlene Lärmschutzwall östlich der Betriebsgebäude des Futtermittelbetriebes ist zwischenzeitlich realisiert.

Die Gemeinde Hille hat bei der Beurteilung des Sachverhaltes berücksichtigt, daß in gewissem Umfang auch ein Nachtbetrieb der Mühlenaggregate und -insbesondere während der Erntezeit- auch eine Nachtanlieferung von Getreide möglich ist.

Die Gemeinde Hille hat ihr gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem Genehmigungsantrag der Fa. Meier (vgl. Ziffer 7.1.1) daran geknüpft, daß der Betrieb der genehmigungsbedürftigen Anlage die wohnverträgliche Nutzung des zukünftigen Baugebietes „Westerfeld II" nicht beeinträchtigt. In der zwischenzeitlich erteilten immissionschutzrechtlichen Genehmigung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Gutachten der Ingenieurbüros Beckenbauer (vom 28.03.1995 und 13.06.1995) und Zech (Stellungnahme vom 17.08.1999) berücksichtigt. Die Gutachten weisen aus, daß die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Betriebseinheiten keine Überschreitung der vorgegebenen Lärmwerte für den Tag verursachen.
Ein Betrieb dieser genehmigungsbedürftigen Anlagen (außer des Biobeetes) ist laut Genehmigungsbescheid vom 10.03.2000 in der Nacht nicht zulässig.

In die Genehmigung einbezogen sind Einrichtungen, wie z. B. Maschinen, Geräte, und Lüftungseinrichtungen sowie der zugehörige Fahrzeug-, Park- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgrundstück und der Betrieb der bereits vorhandenen Anlagen einschließlich Silobefüllungs- und Entleerungsvorgänge und Kfz-Reinigungsvorgänge.

7.2.3 Schul-/ Sporthallen-/ Sportplatzbetrieb

Südlich des geplanten Wohngebietes, entlang der Mühlenstraße, befindet sich eine Schule mit Sporthalle, Sportplatz und Parkplätzen.

Der Schulbetrieb wird zu den üblichen Unterrichtszeiten abgehalten. Lediglich die Sporthalle wird von örtlichen Vereinen außerhalb der Schulzeiten genutzt. Gelegentlich werden hier auch Handballturniere durchgeführt. Bei diesen Veranstaltungen entsteht im Bereich der Mühlenstraße ein höheres Verkehrsaufkommen und erhöhter Stellplatzbedarf. Aus diesem Grund wird ein 5,50 m breiter Streifen nördlich der Mühlenstraße als Stellplatzfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Vermeidung von nutzungsbedingten Konflikten wird zwischen Sporthallen- u. Schulbetrieb und dem neuen Wohngebiet ein ca. 2,0 m hoher Erdwall festgesetzt. Er wird an seinem Fuß eine Breite von 7,0 m aufweisen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Wall dient der Sichtabschirmung und überdies auch dem Lärmschutz. Die für den Erdwall erforderliche Grundstücksfläche wird den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.
Der ebenfalls südlich der Mühlenstraße gelegene Sportplatz wird für Schulsportzwecke genutzt. Einmal jährlich findet auf dem Sportplatzgelände eine Sportwerbeveranstaltung statt. Die Schulsportnutzung und die jährliche Veranstaltung sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Schule, dem veranstaltenden Sportverein und den Anwohnern vertretbar.

8.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Vegetationsbestimmte Freiräume im Siedlungbereich werden als erlebbare Natur empfunden. Sie gliedern Siedlungsräume und verleihen ihnen ein charakteristisches, unverwechselbares Bild mit Wiedererkennungswert. Gleichzeitig nehmen sie als Siedlungsraum für Tiere und Pflanzen eine Vielzahl von Funktionen für den Arten- und Biotopschutz wahr.
In einem Bebauungsplan können nach § 9 BauGB vegetationsbestimmte Freiflächen festgesetzt werden:

1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf Grundlage des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (§§ 4 bis 7) und des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 8 und 8a) werden der Eingriff in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein Plan zur Begrünung der überplanten Flächen erstellt.

8.1 Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) auf dem Wall sind als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2x v. 60-100 zu pflanzen.

geeignete Pflanzenarten/-sorten:

Bäume 1. und 2. Ordnung (als Heister)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher	
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Die Stellplatzflächen entlang der Mühlenstraße sind auf den Pflanzinseln mit 8 Bergahornen mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Die Unterpflanzung ist mit bodendeckenden Rosen, bodendeckenden Kleinsträuchern und geeigneten Staudensorten vorzunehmen.

Zur Unterpflanzung der Straßenbäume geeignete Pflanzenarten/-sorten:

Geeignete Staudensorten	
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Carex sylvatica	Waldsegge
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Vinca major, V. minor	Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Geeignete Rosensorten	
Rosa „Dagmar Hastrup"	Rosa „Celina"
Rosa „Heidefeuer"	Rosa „Mirato"
Rosa „Schneeflocke"	Rosa „Fiona"
Rosa „Pink Meidiland"	Rosa „Bonica"
Rosa „White Hedge"	
Rosa „Yellow Fleurette"	

Entlang der Erschließungsstraßen sind folgende Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen: Planstraße B und westlicher Teil der Planstraße A: 9 Feldahorne *Acercampestre,* Planstraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze, Planstraße C und östlicher Teil der Planstraße A: 17 Pflaumenblättrige Weißdorne *Crataegusxprunifolia,* Wendekreis Planstraße C: 1 Roßkastanie *Aesculus hippocastanum,* Straße Westerfeld: 8 Mehlbeeren *Sobusintermedia.*
Die Unterpflanzungen sind entsprechend der vorgenannten grünordnerischen textlichen Festsetzung vorzunehmen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Stammbusch zu pflanzen. Pro Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Zeitpunkt der Bepflanzung und der Herrichtung der Grünflächen:
Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Bauabnahme oder, sofern eine solche nicht vorgesehen ist, spätestens in der auf den Einzug folgenden Pflanzperiode (01.11. bis 15.04.).
Auf öffentlichen Flächen im Zuge der Fertigstellung der Erschließungsanlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. bis 15.04.).

8.2 Versickerung von Niederschlagwasser

Das Büro v. Reemen u. John hat für das Plangebiet ein Bodengutachten erstellt, das in der Stellungnahme des Ingenieuerbüros Wiese wie folgt ausgewertet wird:

Nach dem Gutachten des Büros v. Reemen u. John vom 08.02.99 ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers nur dann möglich wenn mittels eines Rohr-Rigolensystems die gering durchlässigen Deckschichten durchstoßen werden. Hierbei würden allerdings Tiefen von 2,50m - 3,20m erforderlich werden, wobei gem. nachträglicher Aussage des Gutachters hierfür noch weitere eingehende Bodenuntersuchungen erforderlich wären.
Das angesprochene Rohr-Rigolensystem ist in dieser extremen Tiefe nur mit erheblichem finanziellem Aufwand herzustellen, der gegenüber dem Bau von normalen Regenwasserkanälen mindestens um das dreifache zu veranschlagen ist.
Bei der hier anstehenden Entwässerungsmöglichkeit über Regenwasserkanäle und einem nachgeschaltetem Rückhaltebecken, bei dem ohnehin die Versickerungsmöglichkeit hinreichend gewährleistet ist, sollte das unwirtschaftliche Rohr-Rigolensystem keinesfalls Anwendung finden und die Regenwasserkanalisation unbedingt bevorzugt werden.

8.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Realisierung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Wert des Gebietes niedriger als der Ausgangswert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb der Plangebietsgrenzen ausgeglichen werden, externer Ausgleich ist vorgesehen.

Art, Umfang und Lage der externen Ausgleichsmaßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises und der Gemeinde abgestimmt worden.
Für die notwendige Kompensationsmaßnahme steht das gemeindeeigene Flurstück 109 in Flur 31 der Gemarkung Hille zur Verfügung.

Auf Anregung des Kreises Minden-Lübbecke wurde in den Berechnungen zum Grünordnungsplan der Korrekturfaktor für die Gartenflächen entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

9.0 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz.

9.2 Schmutzwasserbeseitigung

Für das neue Plangebiet wird in den Planstraßen ein Schmutzwasserkanal verlegt, der an das vorhandene Mischwasserkanalnetz anschließt.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die Regenentwässerung erfolgt durch Herstellung eine Regenwasserkanals und Anschluß an das vorhandene Regenrückhaltebecken (siehe auch 8.2).

9.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes-Minden-Ravensberg, EMR, bereitgestellt.

9.5 Fernmeldenetz

Um den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leistungsträger zu gewährleisten, wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn der zuständigen Telekom-Niederlassung Oldenburg, Bezirksbüro Netze Rheine, 48431 Rheine, schriftlich angezeigt.

9.6 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

9.7 Gasversorgung

Das Gebiet kann durch die Gasversorgung Porta Westfalica GmbH mit Gas versorgt werden.

Hille, den 12.06.2001

Der Bürgermeister

Gemeinde Hille, Bebauungsplan Nr. 57 „Westerfeld II"
Ergänzendes Verfahren gemäß § 215 a BauGB

1 Ausgangssituation

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) hat mit Urteil vom 4. März 2002 den Bebauungsplan Nr. 57 „Westerfeld II" der Gemeinde Hille für unwirksam erklärt.
Der Grund hierfür liegt in einer auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmission und der damit verbundenen Überschreitung der Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete in Bereichen des Bebauungsplangebietes. Diese Immission wird verursacht durch ein im Westen vom Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb. Der Betrieb verfügt u.a. über eine Baugenehmigung (Nutzungsänderung) vom 12.02.1997 (Hi/185/96-0), die das Betreiben einer Hammermühle auch während der Nachtzeit (bis 24 Uhr) legalisiert. Bei dieser Ausgangssituation ist nunmehr auch zu berücksichtigen, dass im Unternehmen mittlerweile eine zweite Hammermühle aufgestellt und in Betrieb genommen wurde. Das nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige und mit Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Minden vom 10.03.2000 (52.030/99/0704.1Ds) legalisierte Betriebsgeschehen für die fabrikmäßige Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft ist während der Nachtzeit nicht zulässig.
Der Sachverhalt, dass die Hammermühle(n) auch bis 24 Uhr betrieben werden kann (können), und dass zudem die vom Gutachter Dr. Ing. Beckenbauer ermittelten Beurteilungspegel zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses insofern überholt waren, als die zum 1.11.1998 geänderte Fassung der TA-Lärm bei gleicher wie mit Bauschein vom 12.02.1997 (sh. oben) genehmigten Betriebsführung zu höheren Beurteilungspegeln führt, wurde in der Abwägung so nicht berücksichtigt. Der vom OVG NRW dargelegte Mangel im Abwägungsvorgang ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblich.
Der Mangel des Bebauungsplans kann in einem ergänzenden Verfahren im Sinne des § 215 a BauGB behoben werden. Er wiegt nicht so schwer, dass er den Kern der Abwägungsentscheidung betreffen würde.

2 Bestandsanalyse

Der für unwirksam erklärte Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Für solche Gebiete sind gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte (nicht Grenzwerte!!) von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts (Außenpegel) vorgesehen.

Eine schalltechnische Beurteilung der Ingenieurgesellschaft Zech vom 28.06.2002 (WL1283.1/01), die auf Messungen im bestehenden Betrieb basiert und überdies vom Unternehmen geplante aber noch nicht genehmigte Änderungen und Erweiterungen beinhaltet, kommt rechnerisch in der Lärmprognose zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu Nachtzeiten im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (beurteilt in einer Höhe von 4,80 m = 1. OG) überschritten würden (vgl. Abb. 1). Die nächtlichen Lärmimmissionen betragen nach dem o.a. Gutachten auf dem vorgesehenen südwestlichen Grundstück im Plangebiet Westerfeld II rechnerisch 45-50 dB(A), auf den östlich davon geplanten Baugrundstücken noch 40-45 dB (A). Im sonstigen Plangebiet würden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm während der Nachtzeit eingehalten. Die Richtwertüberschreitungen während der Tageszeit beschränken sich lediglich auf einen kleinen Randbereich im südwestlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes.

Um den Bebauungsplan zu „heilen" ist der oben beschriebene Sachverhalt neu abzuwägen und in die Bebauungsplanung einzuarbeiten.

3 Änderungen der Planung

3.1 Planerische Festsetzungen

Den o.g. Anforderungen an die Planung wird mit den folgenden planerischen Mitteln begegnet:

1. Der Kinderspielplatz wird auf das südwestliche Grundstück verlegt.

2. Für die Grundstücke, die innerhalb des durch nächtlichen Lärm vorbelasteten Gebietes liegen (WA 2) , wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude liegen müssen.

3. Die Hinweise im Teil A, im Teil B und in der Planbegründung (Teil C) zur Vorbelastung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen durch benachbarte gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen wird ergänzt um Lärmimmissionen durch benachbarte gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

3.2 Begründung

Zu 1.
Der südwestliche Bereich des Gebietes würde mit einem Immissionswert von bis zu 50 dB (A) nachts am stärksten vorbelastet. Dadurch, dass in diesem Bereich der Spielplatz angeordnet wird und hier keine wohnbaulichen Maßnahmen ausgeführt werden, sind schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der TA-Lärm nicht zu berücksichtigen. Die nächtliche Vorbelastung in diesem Bereich schränkt die Nutzung des Spielplatzes nicht ein und liegt am Tage in einer Höhe von 2 m über dem Gelände unterhalb des Richtwertes der TA-Lärm von 55 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet.

Zu 2.
Die Überschreitung des nächtlichen Richtwertes der TA-Lärm von 40 dB (A) beträgt bis zu 5 dB (A) und ist damit verhältnismäßig gering. Ausgehend vom „Bayerischen Landesamt für Umweltschutz"[2] sind bei einem Außenpegel von 45 dB (A) Schlafstörungen bei nur teilweise geöffnetem Fenster möglich. Primäres Ziel im Rahmen des Vorsorgeprinzipes muss es daher sein, im Bereich der Schlafräume Außenpegel unterhalb von 45 dB (A) zu erreichen, um einen ungestörten Schlaf auch bei geöffnetem Fenster zu gewährleisten.

Es ist daher sinnvoll und ausreichend, die Schlafräume im Schallschatten der Wohngebäude anzuordnen und damit den "Selbstschutz" der Wohngebäude zu nutzen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird. Aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen oder der Einbau von Lärmschutzfenstern sind somit nicht erforderlich.

Der Außenlärmpegel auf der der Lärmquelle zugewandten Seite bleibt hiervon natürlich unberührt. Die Überschreitung des Richtwertes[1] ist aber nicht von solcher Größe, als das die Lärmimmission für die ausgewiesene Nutzung unzumutbar wäre, zumal der Richtwert am Tage eingehalten wird.

Die auftretenden Werte liegen mit 40-45 dB (A) noch innerhalb der Richtwerte für ein Dorf- oder Mischgebiet, in dem eine Wohnnutzung - so wie die geplante - ebenfalls zulässig wäre.

Selbst wenn ausnahmsweise Schlafräume auf der lärmzugewandten Seite angeordnet werden, wären bauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich, da bereits herkömmliche, isolierverglaste Fenster (Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719) ein Schalldämm-Maß von 30-34 dB aufweisen. (Isolierverglaste Fenster müssen schon nach der mittlerweile geltenden Energieeinsparverordnung zur Gewährleistung eines Mindestwärmeschutzes eingebaut werden.) Hieraus resultiert ein Innenlärmpegel bei geschlossenen Fenstern von <= 30 dB (A). Innenlärmpegel von <= 30 dB (A) stellen „ideale Pegel" dar [3].

Zu 3.
Im Teil A (Planzeichnung), im Teil B (Textliche Festsetzungen) als auch im Teil C (Planbegründung) wird auf die Vorbelastung des Wohngebietes durch Immissionen aus den benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen. Nach Maßgabe der Rechtsprechung führt das Hereinrücken von Wohnbebauung in einen durch Immissionen vorbelasteten Bereich dazu, dass der Schutzstatus insoweit gemindert wird [4]. Eine geringfügige und zeitweilige Überschreitung der Richtwerte[1] ist von den Bewohnern des Baugebietes Westerfeld II hinzunehmen.

Rücksichtnahmeverpflichtungen für den Gewerbebetrieb ergeben sich aus gesetzlichen Betreiberpflichten (z.B. gemäß § 5 Abs. 1 BImSchG).

****

Bei der Abwägung sind bereits alle rechnerisch vom Gutachter ermittelten Immissionen berücksichtigt worden, obwohl nicht für alle der bewerteten Anlagenteile Baugenehmigungen oder Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorliegen.

---

[1] Bei den Angaben der TA-Lärm handelt es sich nicht um Grenzwerte, die keinesfalls überschritten werden dürfen.

[2] Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Abt. 2, „Physische Lärmwirkungen" nach Lärmbekämpfung `88", März 2001

[3] vgl. Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan"; Verlag Deutsches Heimstättenwerk GmbH; Bonn, Dezember 1997

[4] vgl. z.B. BVerwG, Beschl. vom 1.9.1999, 4 BN 25.99, ZfBR 2000, 419 ff., OVG Lüneburg, Beschl. v. 30.7.1999, 1 M 2870/99 (n.v.); OVG Lüneburg, Urteil v. 23.9.1999, 1 K 4666/97, BauR 2000, 528 ff. (bestätigt BVerwG, Beschl. v. 8.2.2000, 4 BN 1.00)

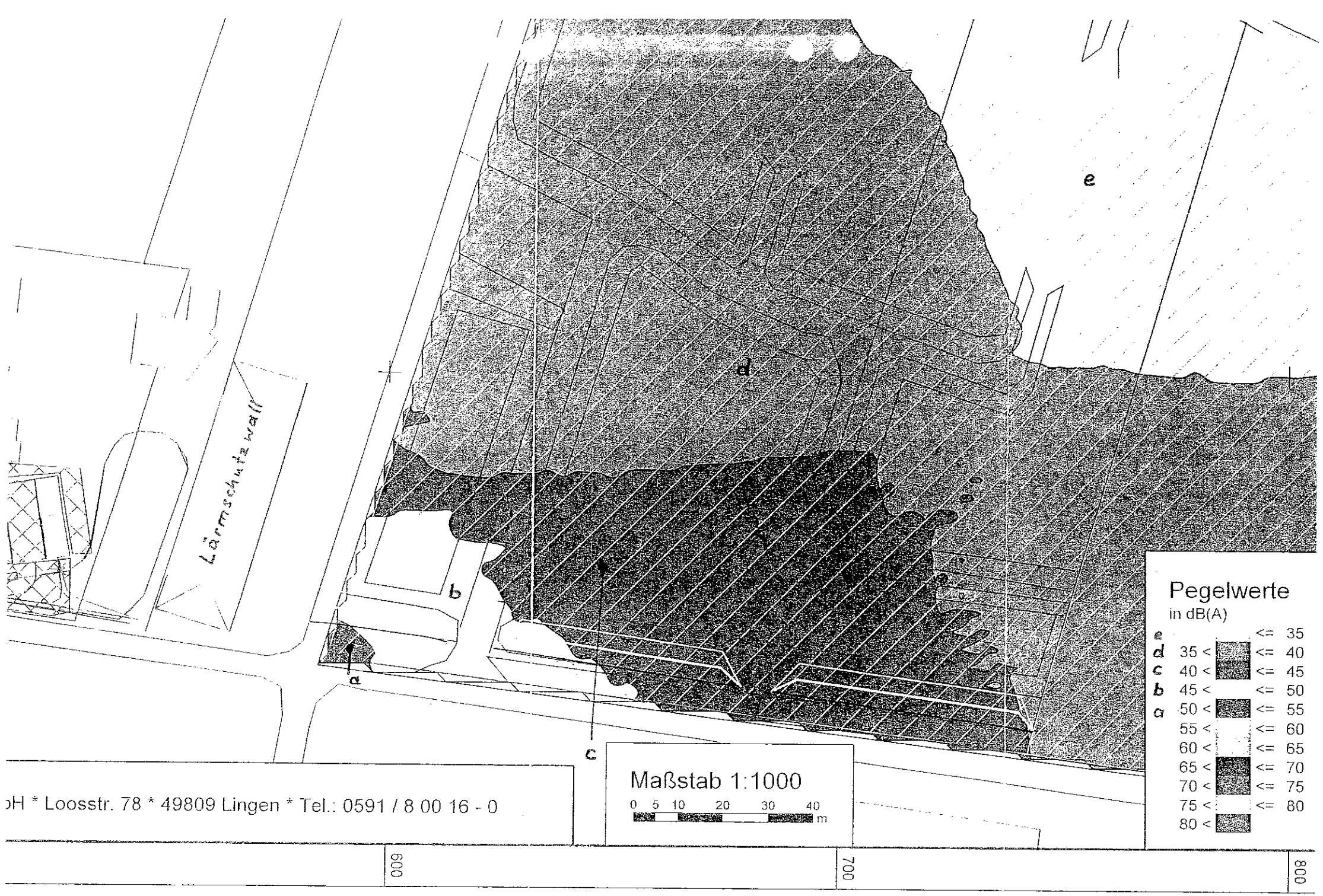
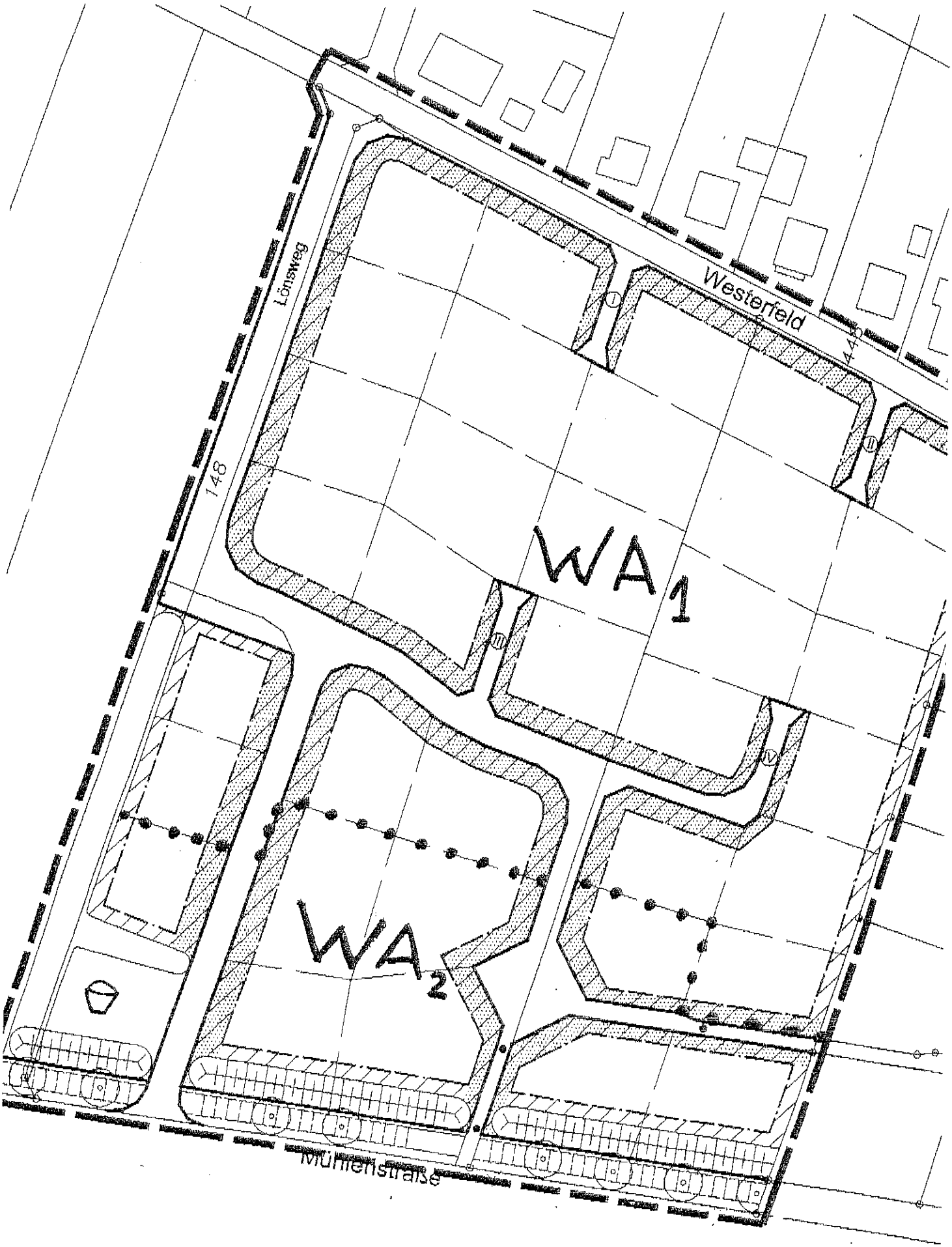

Lärmschutzwall
a
b
c
d
e
Pegelwerte
in dB(A)
e <= 35
d 35 < <= 40
c 40 < <= 45
b 45 < <= 50
a 50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 < <= 80
80 <
Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 m
oH * Loosstr. 78 * 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0
600
700
800

Abb. 1



WA 2 Das Gebiet ist durch Lärm vorbelastet.
Die Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite
(Osten) anzuordnen