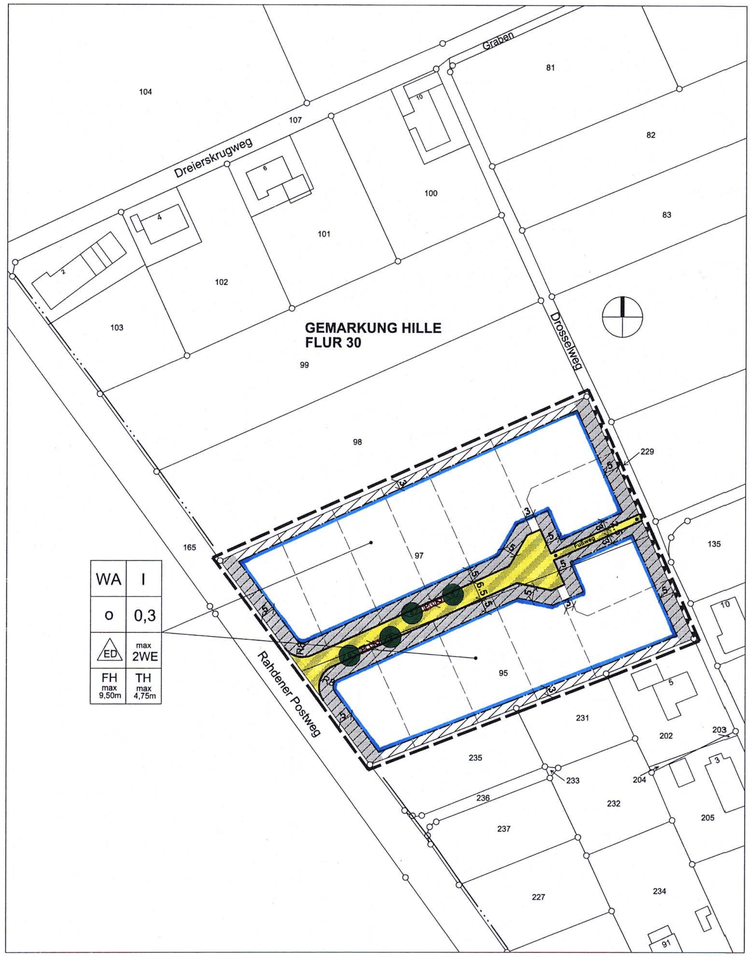
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung planQUADRAT Deliusstraße 5 32457 Porta Westfalica Porta Westfalica, den 23.05.2002 32457 PORTA WESTFALICA DELIUSSTRASSE 5 STADTPLANUNG WOJAHN TELEFON (05722) 95545 TELEFAX (05722) 95545 Dipl. Ing. K. Wojahn E-MAIL: pq.wojahn@t-online.de plan QUADRAT	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 31.8.2001 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Minden, den 29.5.2002 Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB hat am 05.12.2001 stattgefunden. Hille, den 05.12.2001 Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) und (4) BauGB am 19.02.2002 als Entwurf beschlossen worden. Hille, den 19.02.2002 Ausschußvorsitzender Schriftführer	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.04.2002 bis 21.05.2002 öffentlich ausgelegen. Die offenlegung wurde am 10.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Hille, den 21.05.2002 Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 4 (1) der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 11.07.2002 als Satzung beschlossen worden. Hille, den 11.07.2002 Bürgermeister Schriftführer	Dieser Plan ist am 1. Aug 02 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. Hille, den 1. Aug 02 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 NW S. 666 / SGV NW S. 2023),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (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 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 — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 (1) BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-Vorgarten- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 14 (1) BauNVO)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder offene Kleingaragen (sog. Carports) einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen -Vorgärten- (gemäß § 14 BauNVO)
Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

I — **maximale Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH max 4,75m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH max 9,50m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

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

max 2WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Baugrenze
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
nach Zeichen 325/326 StVO (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Fußweg mit Absperrung

P — **Fläche für das Parken**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

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

Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

14 — **Bemaßung in m**

6. Nachrichtliche Übernahme

11 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß § 86 (4) BauO NW)

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

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

1. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW (§41 ff.) sind hierbei einzuhalten.
2. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten mindestens 4 hochstämmige Säulen - Ebereschen, "Sorbus thuringiata 'Fastigiata' ", mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.Die unversiegelten Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² auszuführen.
3. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist ein Obstbaum oder Laubbaum aus folgender Liste mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

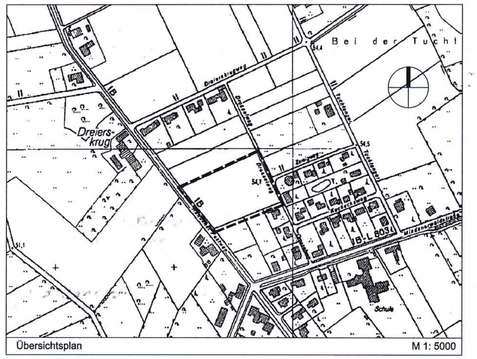
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Ilex aquifolia	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

7. Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Während der Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18 300 "Erdarbeiten" und 18 916 "Bodenarbeiten" zu beachten.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Im Zuge des Planverfahrens zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.



Übersichtsplan M 1: 5000

GEMEINDE HILLE

ORTSCHAFT HILLE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"Rahdener Postweg"

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.

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA,
DELIUSSTRASSE 5
14.03.2002 SCH

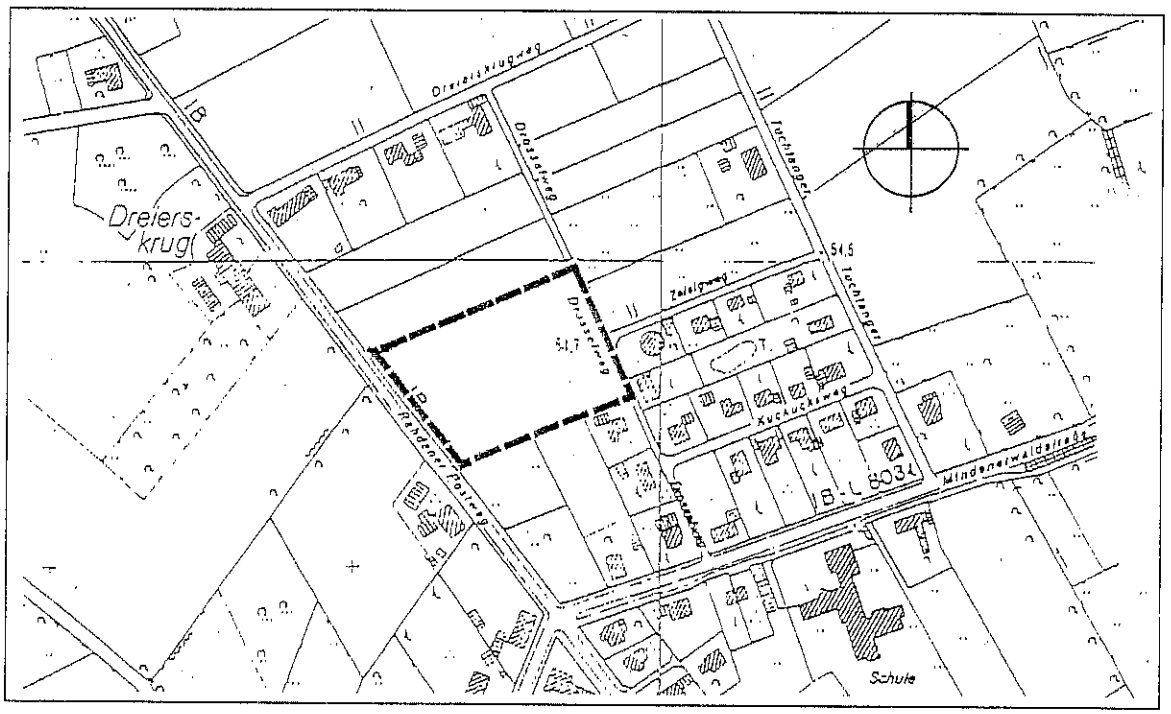
GEMEINDE HILLE

Ortschaft Hille

Begründung -Teil C- zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62

- Rahdener Postweg -

Satzungsausfertigung



Übersichtsplan M. 1:5.000

planQUADRAT
Stadtplanung Wojahn
Deliusstrasse 5
32457 Porta Westfalica
Tel. 05722-905545
27.05.2002sta

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 3

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 3

3.0 LAGE IM RAUM 3

4.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 4

5.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 4

6.0 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 5

7.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN 6

8.0 BELANGE DES BODENSCHUTZES 8

9.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 8

10.0 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 8

11.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 9

1.0 ANGABEN DER 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 Gesetztes vom 19. Juni (BGBl. I S 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetztes 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 NW S. 666 / SGV NW S. 2023),

- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (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).

- 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 in Hille ansässige Vorhabenträgerin Brandt-Bau GmbH, hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 13 Wohnhäusern gestellt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 13 freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden und damit dem steigenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohneigentum Rechnung getragen werden.

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 ca. 12.000 qm große Plangebiet befindet sich in Flur 30 der Gemarkung Hille. Es grenzt im Südwesten an die Straße „Rahdener Postweg" an und ist damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Hille angebunden.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rahdener Postweg" umfaßt die Flurstücke 95 und 97 in der Flur 30 Gemarkung Hille und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	durch die Nordwestgrenze des Flurstückes 97
Im Nordosten	durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 97 und 95
Im Südosten	durch die Südostgrenze des Flurstückes 95
Im Südwesten	durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 95 und 97

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 könnte, sind nicht bekannt.

4.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

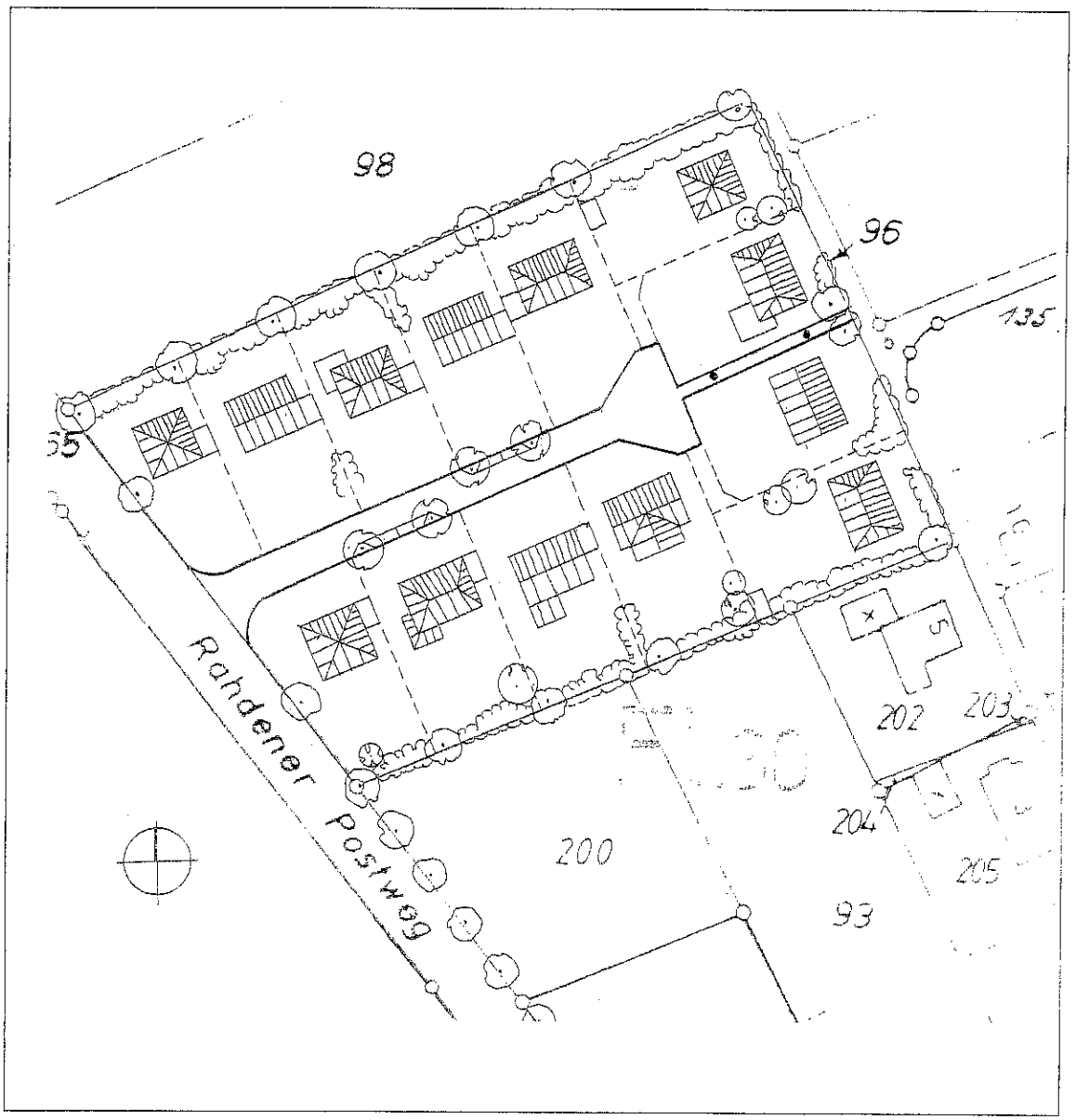
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewahrt.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, so daß eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig wird. Das Entwicklungsgebot ist damit gegeben.

5.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF



ohne Maßstab

6.0 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.
Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß in diesem Bereich hauptsächlich Wohngebäude entstehen, gleichzeitig aber die o. g. Einrichtungen und Betriebe, die für das Gebiet durch ihre Funktion eine Belebung und Bereicherung darstellen können, ebenfalls vertreten sein können.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil diese Nutzungen nicht in die Struktur des Gebietes hineinpassen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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 max. Breite von 6,0 m errichtet werden, Carports müssen dabei 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben und dürfen keine geschlossenen Außenwandflächen haben. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie halten.
Mit dieser Festsetzung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- 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 sogenannten Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, wobei eine Überschreitung um bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätze gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig ist.

Es wird eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 4,75 m, die Firsthöhe maximal 9,50 m betragen.

Bezugshöhe für die Festsetzungen der Gebäudehöhen ist die Mittellinie der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke.

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

6.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die ortsübliche Bauweise im neuen Wohngebiet fortgesetzt.
Mit dem Verzicht auf örtliche Bauvorschriften wird dem Bauherren der Freiraum einer individuellen Gestaltung seines Wohneigentums ermöglicht.

6.4 Erschließung des Wohngebietes

Das Wohngebiet wird über eine vom "Rahdener Postweg" in nordöstliche Richtung ausgehende Stichstraße mit Wendemöglichkeit im nordöstlichen Plangebiet erschlossen. Die Dimensionierung der Wendemöglichkeit ermöglicht es einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu wenden.
Grundstückszufahrten vom Drosselweg werden ausgeschlossen um das östlich gelegene Wohngebiet nicht mit Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet zu belasten.

Ein öffentlicher Fußweg im Nordosten des Gebietes schafft eine Verbindung zum Wohngebiet am Drossel- bzw. Zeisigweg und zu der angrenzenden freien Landschaft.

Die öffentliche Straße wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Wohnweg* festgesetzt. Die Fahrbahn soll höhengleich ausgebaut und von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gleichberechtigt genutzt werden. Die Breite des Wohnweges ist für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt und beträgt 6,5m. Für Anwohner und Besucher sind innerhalb des Straßenraumes 4 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Der durch die festgesetzten öffentlichen Stellplätze reduzierte Straßenquerschnitt erhöht die Verkehrssicherheit, da dieser von den motorisierten Verkehrsteilnehmern eine verminderte Fahrgeschwindigkeit erfordert.

Über den "Rahdener Postweg" ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Vegetationsbestimmte Freiräume im Siedlungsbereich 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 (39 (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)

7.1 Gestaltung der Planstraße

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden insgesamt 4 hochstämmige Säulen-Ebereschen (Sorbus thuringiata "Fastigiata") mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm vorgesehen. Die unversiegelten Baumscheiben sollen ein Maß von 4 m² nicht unterschreiten.

7.2 Vorgartenflächen

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. zur Grundbegrünung und Gestaltung des Wohngebietes ist je Grundstück ein Obstbaum oder Laubbaum aus folgender Liste mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Sandbirke	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus dadus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Pyrus communis	Holzbirne
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ilex aquifolia	Stechpalme		

7.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Mit der Realisierung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Wert des Gebietes (14.066 Werteinheiten) niedriger als der Ausgangswert (23.504 Werteinheiten).

7.5 Externe Ausgleichsmaßnahme

Da die durch den das Vorhaben möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, sollen an einer anderen Stelle Flächen durch entsprechende Maßnahmen naturschutzfachlich um mindestens 9.438 Werteinheiten aufgewertet werden. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich auf dem gemeindeeigenen, bisher ackerbaulich genutzten Grundstück Gemarkung Hille, Flur 31, Flurstück 109.

Das Grundstück (Flächenpool) hat eine Gesamtgröße von 17.423 m². Bisher wurden für Ausgleichsmaßnahmen folgende anteiligen Flächen in Anspruch genommen:

- Bebauungsplan Nr. 57 „Westerfeld I“	1.542 m²
- Bebauungsplan Nr. 60 „Hauptstraße/ Quellenweg“	2.407 m²
- Satzung Schürbusch/ Waschhorst	292 m²

Für den Ausgleich der Eingriffe durch das Bebauungsplan Nr. 62 „Rahdener Postweg“ sollen 2.360 m² anteilig durch die im folgenden genannten Maßnahmen aufgewertet werden.
Die bisherige Ackerfläche soll als extensiv genutztes Grünland angelegt und genutzt werden. Sollten Sammler zum östlich gelegenen Graben führen, sind diese zu zerstören. Gehölzpflanzungen sollen auf der Gesamtfläche nur maßvoll durchgeführt werden, um den grundlegenden offenen Wiesencharakter nicht zu beeinträchtigen. Zur K 20 ist eine dreireihige Heckenpflanzung vorgesehen, die sowohl der Anreicherung mit Strukturelementen als auch dem Schutz vor Immissionen des Verkehrs der K 20 dient. Entlang des Grabens, der zwischen der Kompensationsfläche und dem östlich gelegenen Weg liegt, sollen 6 hochstämmige Schwarz-Erlen gepflanzt werden. Erlen markieren in Niederungen Gewässerläufe und tragen somit zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Außerdem ist eine kleine Eichengruppe am Südrand der Fläche vorgesehen.
Die Pflanzenauswahl der Gehölzpflanzungen orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation des Gebietes („Erlen-Eichen-Birken-Wald und Feuchter Eichen-Birkenwald in Durchdringung oder kleinflächigem Wechsel“):

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft Erlen-Eichen-Birkenwald:

Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Corylus avellana	Haselnuß

zusätzlich: Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften Erlen-Eichen-Birkenwald:

Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Aspe
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rubus fruticosus	Brombeere

Zusätzliche Arten des feuchten Eichen-Birkenwaldes:

Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder

8.0 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1 Abs. 1 des Landes- Bodenschutzgesetzes (LBodSchG) soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 2 LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche bleibt damit unter dem nach § 17 Bau NVO für Wohngebiete zulässigen Versiegelungsanteil von 40%. Der Anteil an versiegelter Straßenverkehrsfläche ist durch die Planung gering gehalten.

8.2 Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

Für das Vorhaben geeignete Brachflächen stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung. Aufgrund der Lage und der vorhandenen Infrastruktur ist das Plangebiet für das geplante Vorhaben besonders geeignet.

8.3 Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der DIN-Normen 18300 „Erdarbeiten" und 18916 „Bodenarbeiten" hingewiesen.

9.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.
Aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 12.000 m² ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % eine zulässige Grundfläche von 5.400 m². Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.7 wird somit unterschritten.

10.0 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „Rahdener Postweg".

10.2 Abwasserbeseitigung

Für das neue Plangebiet wird in der Planstraße ein Schmutzwasserkanal verlegt, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße "Drosselweg" angeschlossen wird.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Laut vorliegendem Gutachten des Ingenieurgeologischen Büros van Reemen & John (igb), Münster, steht gemäß der im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebietes ab 0,60 bis 0,80 m unter Flur ein Geschiebelehm an, dessen Kf-Wert mit ca. $1x10^{-8}$ einzustufen ist. Darüberhinaus liegt der Grundwasserstand lediglich 1,20 bis 1,40 m unter Gelände und wird sich laut Gutachten in niederschlagsreicher Zeit sogar noch ca. 0,50 m über dem gemessenen Wert einstellen.
Im Hinblick auf die ATV-A 138-Vorgaben muss die Basis der Versickerungsanlagen mindestens 1,0 m oberhalb des höchsten Grundwasserstandes liegen und die zur Versickerung relevanten Bodenschichten einen Kf-Wert von $5x10^{-3}$ bis $5x10^{-6}$ m/s aufweisen.
Da beide Vorgaben aufgrund der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht einzuhalten sind, ist eine Versickerung des Niederschlagwasser vor Ort nicht möglich.
Die Oberflächenentwässerung wird deshalb durch Herstellung eines Regenwasserkanals mit Anschluß an den nächstgelegenen Vorfluter erfolgen.

10.4 Elektrizitätsversorgung

Der durch das Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk EMR bereitgestellt. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt höhengleich, gesonderte Geh- und Radwege sind nicht vorgesehen. Eine geeignete Trassenführung wird im Zuge der weiteren Tiefbauplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro mit dem EMR abgestimmt.

10.5 Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Rheine, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

10.6 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

10.7 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz.

11.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hille ist ein Durchführungsvertrag für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostentragungspflichten der Vorhabenträger geregelt werden. Ein Vorvertrag liegt diesbezüglich bereits vor.

Gemeinde Hille, den 27.05.2002

Vorhabenträger:

Brandt-Bau GmbH

Planverfasser:

32457 PORTA WESTFALICA
DELIUSSTRASSE 5
STADTPLANUNG WOJAHN
TEL.: 0 57 22/90 55-45
FAX: 0 57 22/90 55-55
E-MAIL: pq.wojahn@t-online.de

planQUADRAT