TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung plan.ZEICHEN Rosental 14 32457 Porta Westfalica Porta Westfalica, den 06.03.2003 plan.ZEICHEN GmbH Bauleitung Projektmanagement, Rosental 14, 32457 Porta Westfalica, Tel: 0571 / 971 900-56, Fax: 0571 / 971 900-57 I.A. .... Dipl.-Ing. O.Schramme	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 06.09.2001 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, den 27.11.2002 Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing. .... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB hat am 22.05.2002 stattgefunden. Hille, den 23.05.2002 .... Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) und (4) BauGB am 31.10.2002 als Entwurf beschlossen worden. Hille, den 04.11.2002 .... Ausschussvorsitzender .... Schriftführer Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke 10	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.11.2002 bis 30.12.2002 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 19.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Hille, den 31.12.2002 .... Der Bürgermeister Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke 10	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 4 (1) der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 06.03.2003 als Satzung beschlossen worden. Hille, den 07.03.2003 .... Bürgermeister .... Schriftführer Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke 10	Dieser Plan ist am 19.05.2003 ortüblich 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 20.05.2003 .... Der Bürgermeister Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke 10

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 — **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 reinen und 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. 1,50m 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 Kommunikationsanschlüssen 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 4,50m	**maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO) Die Traufhöhe wird definiert als Schnitthöhe der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
FH max 9,50m	**maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

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.
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von sichtbehinderten Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

3. Verkehrsflächen

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

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

Fußweg mit Absperrung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten eines beschränkten Personenkreises (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mulden-Rigolen-System

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)

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

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Bei Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage kann der Ablauf dieser Anlage über eine Rigole/Rohrrigole abgeleitet und versickert werden.
- Eine punktuelle Versickerung, z.B. durch Sickerschächte, ist nicht zulässig.
- Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern.

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**

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von sichtbehinderten Gegenständen, bauliche Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,70 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

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

§ 1 Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu Höhe von 0,70 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Grundstücksseiten die an die nördlich gelegene Bahn grenzen, sind lückenlos einzufrieden.

§ 2 Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

§ 3 Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche über die die verkehrliche Erschließung erfolgt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

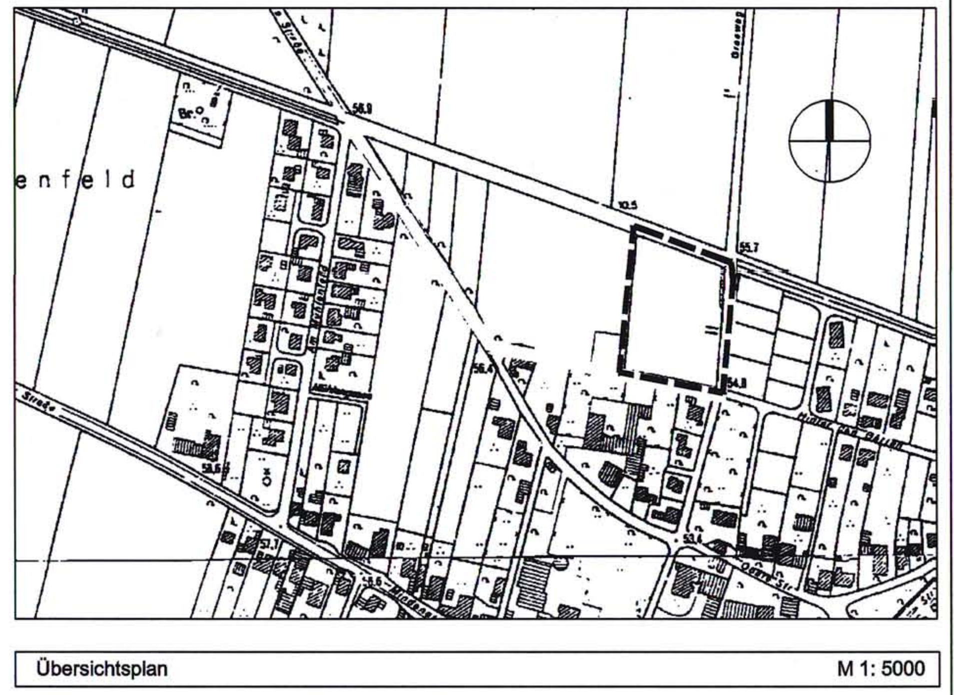
1. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mulden-/ Rohr-/ Rigolen-System, die die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern.
2. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
3. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Grundstückszufahrten insgesamt 2 hochstämmige Hainbuchen, "Carpinus betulus", mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die unversiegelten Baumscheiben sollen ein Maß von 4 m² nicht unterschreiten.
4. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, sofern kein Pflanzgebot für Hecken nach Pkt. 5 bzw. 6 besteht.
5. An der nördlichen Seite des Plangebietes ist eine 5 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Das Lichtraumprofil der angrenzenden Bahnstrecke ist zu berücksichtigen und die Höhenbegrenzungen aufgrund der Sichtflächen des Bahnüberganges am "Grasweg" sind zu berücksichtigen.
6. An der südlichen Seite des Plangebietes ist eine 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

9. 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 HARTUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 63

"Hinter den Gärten - West, Teil II"

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
07.11.2002 SCH

GEMEINDE HILLE

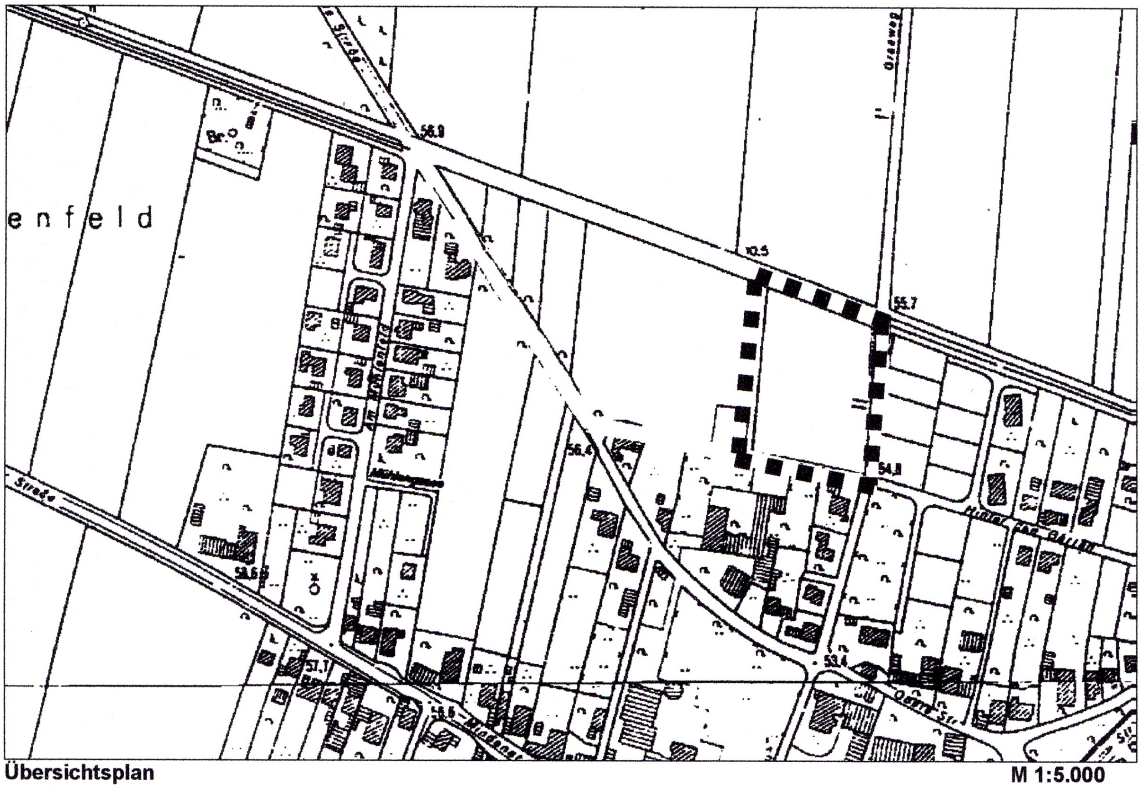
Ortschaft Hartum

Begründung -Teil C-

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63

„Hinter den Gärten-West, Teil II“

Satzungsausfertigung



Übersichtsplan M 1:5.000

planZEICHEN GmbH
Rosental 14
32457 Porta Westfalica
Tel. 0571 97190056
07.11.2002 os

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN 3

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 3

3 LAGE IM RAUM 3

4 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 4

5 BELANGE DES BODENSCHUTZES 4

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 6

7 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 7

8 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN 8

9 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 10

10 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 11

11 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 12

1 ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245 / SGV NRW S. 2023)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 12 Wohnhäusern gestellt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um damit dem steigenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohneigentum Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

3 LAGE IM RAUM

Das ca. 0,87 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hartum der Gemeinde Hille. Es grenzt im Süden an die Straße „Hinter den Gärten", im Norden an die Mindener Kreisbahn (MKB), sowie im Westen an den „Grasweg" an.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, der südliche Teilbereich, an die Straße „Hinter den Gärten" angrenzend, ist straßenbegleitend mit Wohnhäusern bebaut. Auch nach westlich der „Obere Straße" und östlich des „Grasweg" schließt sich Wohnbebauung an.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 "Hinter den Gärten West, Teil II" umfaßt das Flurstück 30 in der Flur 1 der Gemarkung Hartum und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Südgrenze des Flurstückes 119, der Mindener Kreisbahn
Im Osten	durch das Flurstück 117 (Straßenparzelle Grasweg)
Im Süden	durch die Nordgrenze des Flurstückes 120 (Straßenparzelle „Hinter den Gärten“
Im Westen	durch die Ostgrenze des Flurstückes 31.

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

4 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 Rahmen des Planungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren den Anforderungen an die geplante Wohnnutzung angepasst. Der ehemals als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich wird im dann rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 ist somit gegeben.

5 Belange des Bodenschutzes

5.1 Altlasten

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

5.2 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich schutzwürdiger Böden mit hoher regionaler Fruchtbarkeit.
Da in Hartum vergleichbare, für Wohnnutzung geeignete Flächen bereits entsprechend genutzt werden, geeignete Brachflächen nicht vorhanden und sonstige Flächen ebenfalls im Bereich schutzwürdiger Böden liegen, ist eine Inanspruchnahme der Fläche im Sinne des LBodSchG angemessen.

Um den Boden zu schützen, sind weiterhin folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:
Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß beschränkt.

Die Flächen, die für die Anlage einer Regenwasserversickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase gegen überfahren und das Lagern von Baumaterial zu sichern, um das Bodengefüge und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erhalten.

Weiterhin sind zum Schutz des Bodens während Erdarbeiten die DIN – Normen 18300 „Erdarbeiten" und 18916 „Bodenarbeiten" zu beachten.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

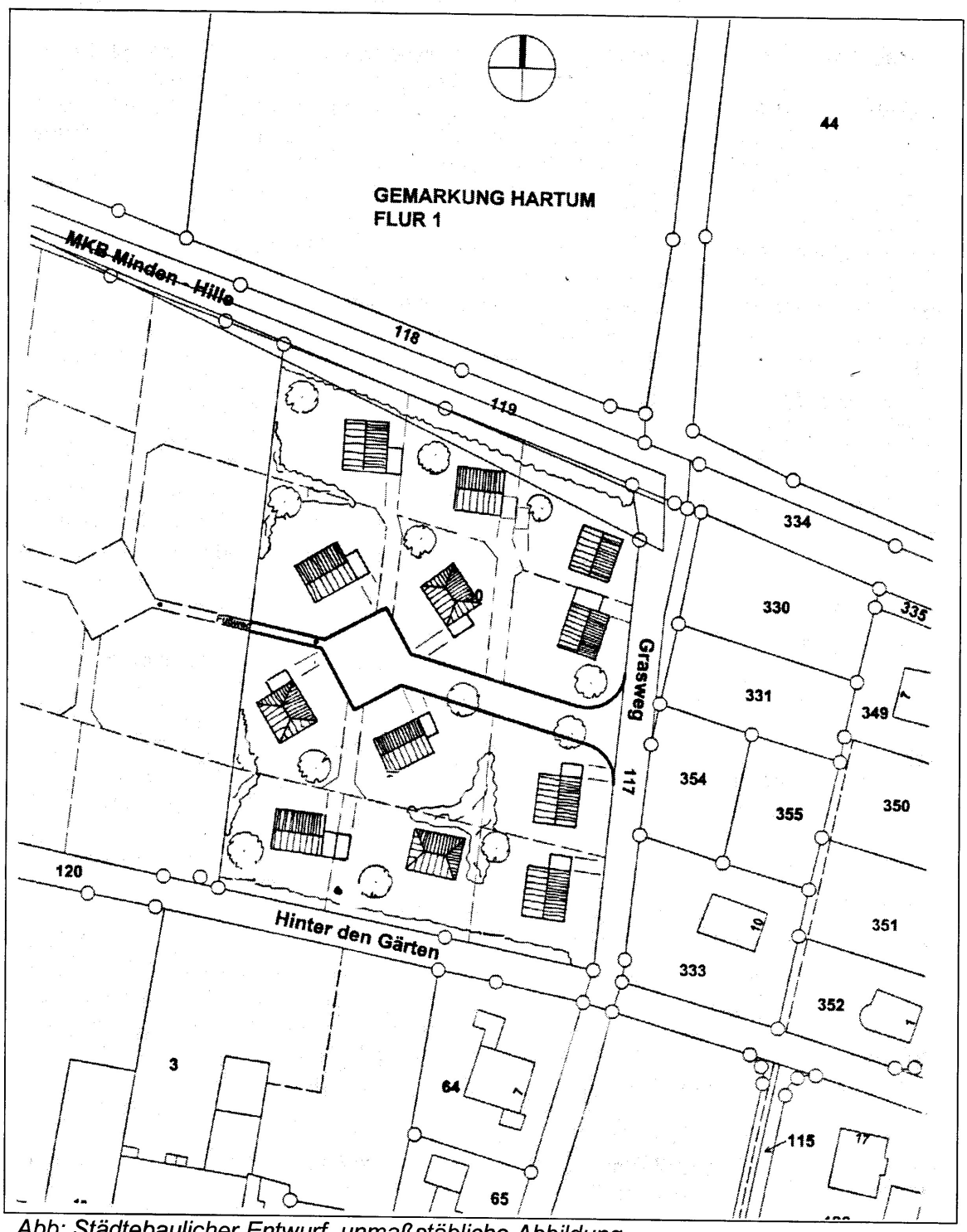


Abb: Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäbliche Abbildung

7 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt in dem auch nicht störendes Gewerbe zulässig ist.
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 3,0 m bzw. 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.
- Durch den Mindestabstand werden die Sichtachsen freigehalten, so daß ein sicheres Ein- und Ausfahren von den Grundstücken sichergestellt wird.

7.2 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.

Für die Grundstücke wird eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50m, die zulässige Firsthöhe maximal 9,50m über dem Bezugspunkt.

Die Sockelhöhe darf max. 0,50m über dem Bezugspunkt liegen. Maßgebend für die Sockelhöhe ist die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschoßfußbodens.

Einfriedungen, wie z.B. Zäune, Hecken und Mauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,70m über dem Bezugspunkt zulässig.
Auf Anregung der Mindener Kreisbahn MKB sind die Grundstücksseiten, die an die Bahn grenzen, lücklos einzufrieden.

Als Bezugspunkt dient die Mittellinie der dem Grundstück vorgelagerten, fertiggestellten privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Diese Festsetzungen gewährleisten, daß sich die neu entstehenden Baukörper in ihren Proportionen harmonisch in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen.

7.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, wie sie in der Umgebung des Gebietes typisch sind. Die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern ermöglicht den Bauherren eine wirtschaftliche und flächensparende Bauweise.

7.4 Erschließung des Wohngebietes

7.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grasweg und die Kreisstraße K 14 "Obere Straße" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ein Ausbau des Grasweges ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorgesehen. Da der Grasweg auch von Bedeutung für den landwirtschaftlichen Verkehr ist, ist bei einem eventuellen, zukünftigen Ausbau auf eine entsprechende Straßenraumgestaltung zu achten.

7.4.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird von einer Stichstraße mit platzartigem Wendeplatz vom „Grasweg" aus erschlossen. Vom Wendeplatz aus besteht eine Fußwegeverbindung zu dem westlich angrenzenden, parallel geplanten Wohngebiet, wodurch eine Fußwegeverbindung zur „Obere Straße" " hergestellt wird. Von der Stichstraße aus werden die zurückliegenden Baugrundstücke durch private Zuwegungen erschlossen.

Die Dimensionierung der Wendeplätze orientiert sich dabei am Wendekreis eines 2-achsigen Müll bzw. Feuerwehrfahrzeugs.

Die öffentliche Straße wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Spielstraße gem. Zeichen 325/326 StVO* festgesetzt. Die Fahrbahn wird höhengleich ausgebaut und von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gleichberechtigt genutzt.
Die Breite der Verkehrsfläche beträgt insgesamt 7 m. Darin enthalten ist ein 2m breiter Streifen für die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems zur Versickerung des Niederschlagswasser, welches im Straßenraum anfällt.

8 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)

8.1 Gestaltung der Planstraße

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden insgesamt 2 Hainbuchen (Carpinus betulus), Hochstamm, Stammumfang 14 – 18 cm vorgesehen. Die Pflanzscheiben mind. 6 m² groß. Die Unterpflanzung erfolgt mit Sträuchern bzw. Bodendeckern gemäß der aufgeführten Pflanzenliste:

Pflanzenliste Unterpflanzung der Straßenbäume, geeignete Pflanzenarten/-sorten:

Sträucher		Staudensorten	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Alchemilla mollis	Frauenmantel
Buddleja alternifolia	Sommerflieder	Carex sylvatica	Waldsegge
Buddleja davidii	Sommerflieder	Geranium endressii	Storchschnabel
Cornus mas	Kornelkirsche	Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lamium galeobdolon	Goldnessel
Kerria japonica	Kerrie	Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Pachysandra terminalis	Dickanthere
		Vinca major, V. minor	Immergrün
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	Waldsteinia ternata	Waldsteinie
Rosa spec.	Wildrosen in Arten		

Bodendecker		Rosensorten	
Chaenomeles spec.	Scheinquitte in Arten/Sorten	Rosa „Dagmar Hastrup"	Rosa „Swany"
		Rosa „Moje Hammarberg"	Rosa „Mirato"
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Rosa „IGA 83 München"	Rosa „Fiona"
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch in Arten/Sorten	Rosa „Pink Meidiland"	Rosa „Bonica"
		Rosa „Yellow Fleurette"	
Rosa spec.	Rosen in Arten/Sorten	Rosa „White Hedge"	
Spiraea spec.	Spierstrauch		

8.2 Gestaltung der Grundstücke

Um eine Grundbegrünung des Planungsgebietes zu erreichen, ist auf jedem Grundstück, sofern kein Pflanzgebot für eine Hecke besteht, mind. 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist entlang der Bahnstrecke eine 5m breite Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Dabei sind die Sichtachsen am Bahnübergang zu berücksichtigen und zwischen einer Höhe von 0,70m und 2,50m über der Fahrbahnoberfläche ständig von baulichen Anlagen und Bewuchs freizuhalten, damit eine ungefährdete Überquerung des Bahnüberganges sichergestellt ist.

Die Bepflanzungen dürfen die Übersicht der Bahnstrecke nicht behindern und müssen von den Bauherren auf eigene Kosten so zurückgeschnitten werden, dass sie nicht in

das Lichtraumprofil der Bahn hineinragen (2,5m ab Gleismitte zur Seite in einer Höhe von 3,05m).
An der südlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Straße „Hinter den Gärten" ist eine 3m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Heckenanpflanzungen wird ein städtebaulich wirksamer, räumlicher Eindruck erzeugt, der einen wesentlichen Einfluss auf die äußere Wirkung des Plangebietes hat.

Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen dem erforderlichen Ausgleich des durch die Bebauung erfolgten Eingriffes in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Grünordnungsplanes angerechnet.

8.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.
Der Ausgangswert des Plangebietes beträgt 16.832 Werteinheiten. Der Wert des Gebietes nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt 14.574 Werteinheiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können somit nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es ist ein externer Ausgleich von 2.258 Werteinheiten erforderlich.

Die Größe der erforderlichen externen Ausgleichsfläche ist abhängig von der geplanten Maßnahme und dem Bestandswert der vorgesehenen Fläche.
Um das Kompensationsdefizit vollständig auszugleichen, müßten z.B. 565 m² Ackerfläche (Wertstufe 2) in ein Feldgehölz (Wertstufe 6) umgestaltet werden.

9 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich „Grasweg".

9.2 Abwasserbeseitigung

Für das neue Plangebiet wird in der Planstraße ein Schmutzwasserkanal verlegt, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Kreuzungsbereich „Grasweg" – „Hinter den Gärten" angeschlossen wird.

9.3 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

Ein Gutachten, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet möglich ist. Da es für das Baugebiet keine seit 1994 genehmigte Kanalisationsplanung gibt, ist nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ein Ausbau der Mischwasserkanalisation nicht zulässig.
Daher ist nach der v.g. Gesetzesgrundlage das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Planstraße wird daher über ein straßenbegleitendes, 2,0m breites Mulden/Rigolensystem entwässert. Die privaten Stichwege, die die rückwärtigen Grundstücke erschließen, werden über eine Pflasterrinne in das Mulden/Rigolensystem der Planstraße entwässert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierzu geeignet sind z.B. Flächenversickerung, Versickerungsmulden und Mulden/Rigolensysteme, bzw. Kombinationen der v.g. Systeme. Bei diesen Systemen wird die mechanische und biologische Reinigungsfunktion der belebten Bodenschicht genutzt und der Schadstoffeintrag in das Grundwasser minimiert.
Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. durch Sickerschächte, ist nicht zulässig, da hierdurch die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.
Eine Rückhaltung in Zisternen ermöglicht zudem die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine und die Gartenbewässerung. Der Überlauf dieser Regenwassernutzungsanlagen kann über ein Rohrrigolensystem erfolgen.

Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern. Die Sicherung der Versickerungsflächen ist erforderlich, um eine Verdichtung der Bodens zu vermeiden und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erhalten.

9.4 Elektrizitätsversorgung

Der durch das Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk EMR bereitgestellt.

9.5 Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der zuständigen Stelle schriftlich angezeigt werden.

9.6 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

9.7 Gasversorgung

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

9.8 ÖPNV

Über bestehende Bushaltestellen an der Straße „Hauptstraße" ist das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz des Öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

10 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.
Aufgrund der Plangebietsgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird der Grenzwert von 20.000m² Grundfläche unterschritten. Eine UVP oder Einzelfallprüfung gem. BauGB ist somit nicht erforderlich.

11 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 20.03.2003

Vorhabenträger:

-Immobilien Entwicklungsgesellschaft
Sparkasse Minden-Lübbecke mbH & Co. KG
Kleiner Domhof 22, 32423 Minden
Tel.: (0571) 8290-70, Fax: -25

Planverfasser:

ROSENTAL 14
32457 PORTA WESTFALICA
Tel: 0571 / 971 900-56
Fax: 0571 / 971 900-57

i.A. plan ZEICHEN GmbH
STADTPLANUNG
PROJEKTMANAGEMENT