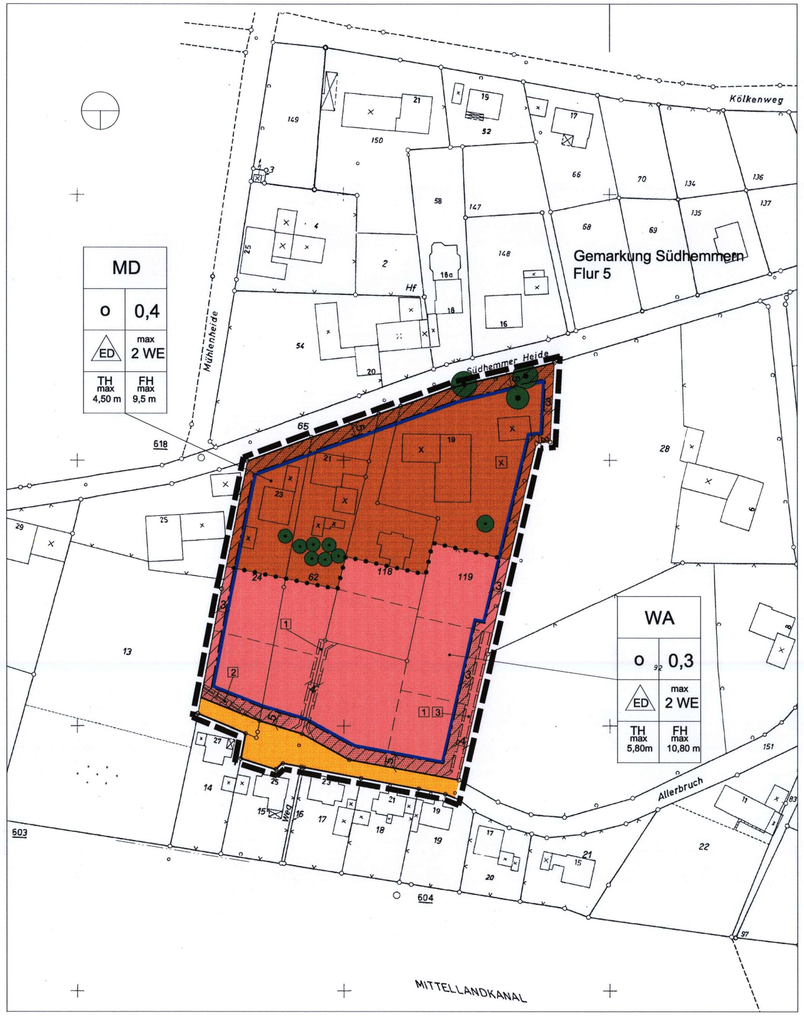
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

MD — **Dorfgebiet** (gemäß § 5 BauNVO)

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche -Vorgärten-
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 Wohngebiet 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. 6,0m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3,0m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen (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.

0,3 / 0,4 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

TH max m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
die Traufhöhe wird definiert als angenommener Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Oberkante der Dachhaut.

FH max m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachhaut.

max 2WE — **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für eine Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Nebengebäude auf Flurstück 119 zulässig (gemäß § 31 (1) BauGB).

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
MD- Gebiet
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MD- Gebiet gilt die Höhe der Mittelachse der Straße "Südhemmer Heide" in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

WA- Gebiet
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA- Gebiet gilt die Höhe der Mittelachse der Straße "Allerbruch" in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

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 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

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

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

1 — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
zugunsten der Anwohner und der Versorgungsträger, Privatweg .

3 — Zugunsten des Flurstückes 92 und 28 zum Zweck der Erschließung nur in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf diesen Flurstücken, (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB).

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bäume zum Erhalt (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Oberflächenentwässerung (gemäß § 51a LWG NRW)
1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern.

2. Bei Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage kann der Ablauf dieser Anlage über eine Rigole / Rohrrigole abgeleitet werden.

3. Eine punktuelle Versickerung, z.B. durch Sickerschächte ist nicht zulässig.

4. Flächen für die Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen 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 Bebauungsplanes
(gemäß § 9 (7) BauGB)

bestehende Flurstückgrenze mit Grenzstein

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

14 — **Bemaßung in m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 1 (4) BauNVO)

2 — **Leitungsrecht** zugunsten der Gemeinde Hille, Kanalisation
(gemäß § 9 (1) Nr. 21)

6. Grünordnerische Festsetzungen

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 600m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum aus nachfolgender Liste als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW, § 41ff. sind einzuhalten.
Die Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

zusätzlich: Obstbäume als Hochstämme

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

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Auf der Heide- Teil 1".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung- und farbe
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 32° bis 48°.
Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Dachneigung von 20° bis 48° festgesetzt. Offene Kleingaragen (Carports) sind auch mit geringeren Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig.
Gauben sind bei Einzelgebäuden bis zur ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch mind. 2m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben.

Für geneigte Dächer sind nur Dacheindeckungen aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.
Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf bis zu 30% der Dachfläche zulässig.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen von rot bis rotbraun, Putz in hellen Farbtönen sowie Holz in Brettstruktur in den für Verblendmauerwerk und Putz genannten Farbtönen zulässig.
Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

§ 4 Sockelhöhe
Die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens darf im MD- Gebiet max. 0,5m und im WA- Gebiet max. 1,80m betragen.
Maßgebend ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (siehe 1.).

§ 5 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, maximal 0,8m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Fläche sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

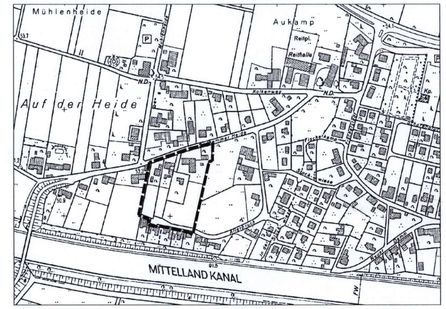
§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

7. Hinweise

Bodendenkmäler
Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - , Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Während der Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18300 "Erdarbeiten" und 18916 "Bodenarbeiten" zu beachten.

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



Übersichtsplan — M 1:5000

GEMEINDE HILLE

ORTSCHAFT SÜDHEMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

"Auf der Heide, Teil I"

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses 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.

plan.ZEICHEN
32457 PORTA WESTFALICA, ROSENTAL 14

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung plan.ZEICHEN GmbH Rosental 14 32457 Porta Westfalica Tel: 0571 / 971 900 56 email: info@plan-zeichen.de Porta Westfalica, den 07.09.2004 i.A. Dipl.-Ing./O. Schramme Stadtplaner AK NW	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis von April 2004 überein. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, den 5.5.2006 Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 24.05.2005 stattgefunden. Hille, den 25.05.2005 Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) und (4) BauGB am 18.10.2005 als Entwurf beschlossen worden. Hille, den 19.10.2005 Ausschussvorsitzender	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 08.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Hille, den 23.12.2005 Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 4 (1) der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 23.03.2006 als Satzung beschlossen worden. Hille, den 24.03.2006 Bürgermeister Schriftführer	Dieser Plan ist am 24.03.2006 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 25.03.2006 Bürgermeister

GEMEINDE HILLE

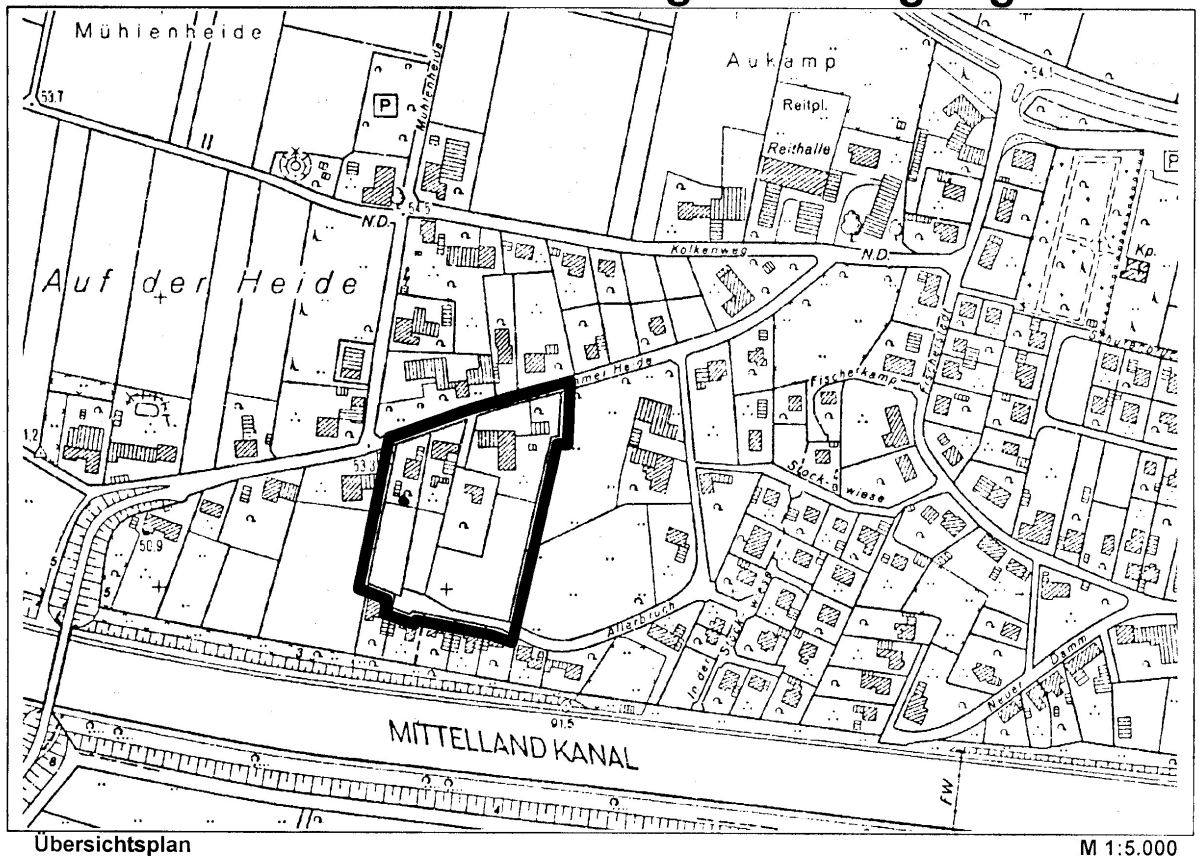
Ortschaft Südhemmern

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 66

„Auf der Heide, Teil I“

Satzungsausfertigung



Übersichtsplan M 1:5.000

planZEICHEN GmbH
Rosental 14
32457 Porta Westfalica
Tel. 0571 97190056
24.02.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 3

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 3

3 LAGE IM RAUM 3

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

4 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 4

4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 4
4.2 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

5 BELANGE DES BODENSCHUTZES 4

5.1 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG 4
5.2 VORRANG DER WIEDERNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN 4
5.3 ALTLASTEN 5
5.4 BODENSCHUTZ 5

6 IMMISSIONSSCHUTZ 5

7 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 6

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 7

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 7
8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 8
8.3 BAUWEISE 8
8.4 ERSCHLIEßUNG DES WOHNGEBIETES 9

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9

9.1 ERFORDERLICHKEIT 9
9.2 DACHNEIGUNG, DACHFORM UND DACHEINDECKUNG 10
9.3 FASSADENMATERIAL 10
9.4 SOCKELHÖHE 10
9.5 EINFRIEDUNGEN 10

10 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN 11

10.1 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE 11
10.2 FESTSETZUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN 11
10.3 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG 11
10.4 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 12

11 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 12

11.1 WASSERVERSORGUNG 12
11.2 ABWASSERBESEITIGUNG 12
11.3 MAßNAHMEN ZUR REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES 12
11.4 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 13
11.5 LEITUNGSNETZE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 13
11.6 MÜLLBESEITIGUNG 13
11.7 ÖPNV 13

12 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 14

13 STÄDTEBAULICHER VERTRAG 14

1 ANGABE 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).
- das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LwG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 24, 62, 118 und 119 der Flur 5 der Gemarkung Südhemmern stellten einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, für die Grundstücke eine Bebaubarkeit mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Bereich zwischen den Straßen „Südhemmer Heide" und „Allerbruch" sicherzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Hille am 27.05.2004 gefasst.

3 LAGE IM RAUM

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortschaft Südhemmern der Gemeinde Hille zwischen den Straßen „Südhemmer Heide" und „Allerbruch" nördlich des Mittellandkanals in der Flur 5 der Gemarkung Südhemmern und wird wie folgt räumlich begrenzt:

im Norden:	durch die Südgrenze des Flurstücks 65 (Südhemmer Heide);
im Osten:	durch die Westgrenzen der Flurstücke 28 und 92;
im Süden:	durch die Südgrenze des Flurstücks 151 (Allerbruch) und die Nordgrenze des Flurstücks 14;
im Westen:	durch die Ostgrenze des Flurstücks 13.

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 bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille stellt den Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet mit Vorrang Wohnen (MD-W) dar.
Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 ist somit gegeben.

5 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.

5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. Die GRZ wird mit 0,4 im bereits bebauten MD- Gebiet bzw. 0,3 in dem WA- Gebiet festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche entspricht damit dem nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässigen Versiegelungsanteil.
Der Anteil der versiegelten Straßenverkehrsfläche wird durch die Erschließung über die bereits vorhandene und in diesem Bereich nur einseitig bebaute Straße „Allerbruch" nicht vergrößert. Die privaten Stichwege werden im Querschnitt auf die für die Erschließung notwendige Breite von 4,0m begrenzt.

5.2 Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

Für eine Wohnbebauung gleichermaßen geeignete Brachflächen sind im Raum Südhemmern nicht vorhanden.

5.3 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Umweltkataster nicht bekannt.

5.4 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nach den Daten des Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen nicht im Bereich schutzwürdiger Böden.

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 IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Immissionen bekannt, von denen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung zu erwarten sind. Auf das Plangebiet können jedoch insbesondere Geruchsimmissionen des nördlich der Straße Südhemmer Heide gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes einwirken. Um die Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde eine Sonderbeurteilung gem. der VDI- Richtlinie 3471 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Der WA Bereich liegt genau südlich des Emittenten und wird von den Richtungsvektoren 150 ° und 215° exakt eingegabelt. Ausgehend von der o.g. Ausbreitungsklassenstatistik des DWD liegt die Hauptwindrichtung aus 230°, entsprechend Südwest kommend, also aus Richtung des zukünftigen WA Gebietes. Dies entspricht 6 % der jährlichen Windbelastung.

Der ungünstigste Fall durch die Eingabelung des Gebietes liegt bei 215°. Dies entspricht 2,2 % der jährlichen Windbelastung.

Setzt man diese relativen Windverhältnisse

Max. ungünstigste Windbeaufschlagung (6 %)
tatsächliche ungünstigste Windbeaufschlagung (2,2 %)

zueinander ins Verhältnis, so errechnet sich unter o.g. Annahme eines Mindestabstandes von 120 m (Anmerkung: Regelfall gem. VDI 3471 zwischen Landwirtschaftlichen Emittenten und Wohnnutzungen) zum Emittenten ein einzuhaltender Mindestabstand von 44 m für die am ungünstigsten durch potentielle Geruchsimmissionen beaufschlagte NW-Ecke des Gebietes."

Demnach ist unter Berücksichtigung der vorherrschenden Hauptwindrichtung aus südwestlichen Richtungen nicht mit einer unzumutbaren Geruchsimmission zu rechnen, da der ermittelte Mindestabstand zwischen Emittenten und dem WA-Gebiet eingehalten werden kann.

7 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Städtebauliche Entwurf sieht für den südlichen „Neubaubereich" eine Erschließung der Grundstücke durch private Stichwege von der Straße „Allerbruch" aus vor. Im südwestlichen Bereich wird die Straße bis an die benachbarte Fläche herangeführt, um hier eine spätere Erschließung der Fläche sicherzustellen.

Über den Privatweg an der östlichen Grenze des Plangebietes ist ebenfalls eine Erschließung der benachbarten Fläche möglich. Diese weitere Erschließungsmöglichkeit wird durch die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der benachbarten Flurstücke 92 und 28 sichergestellt.

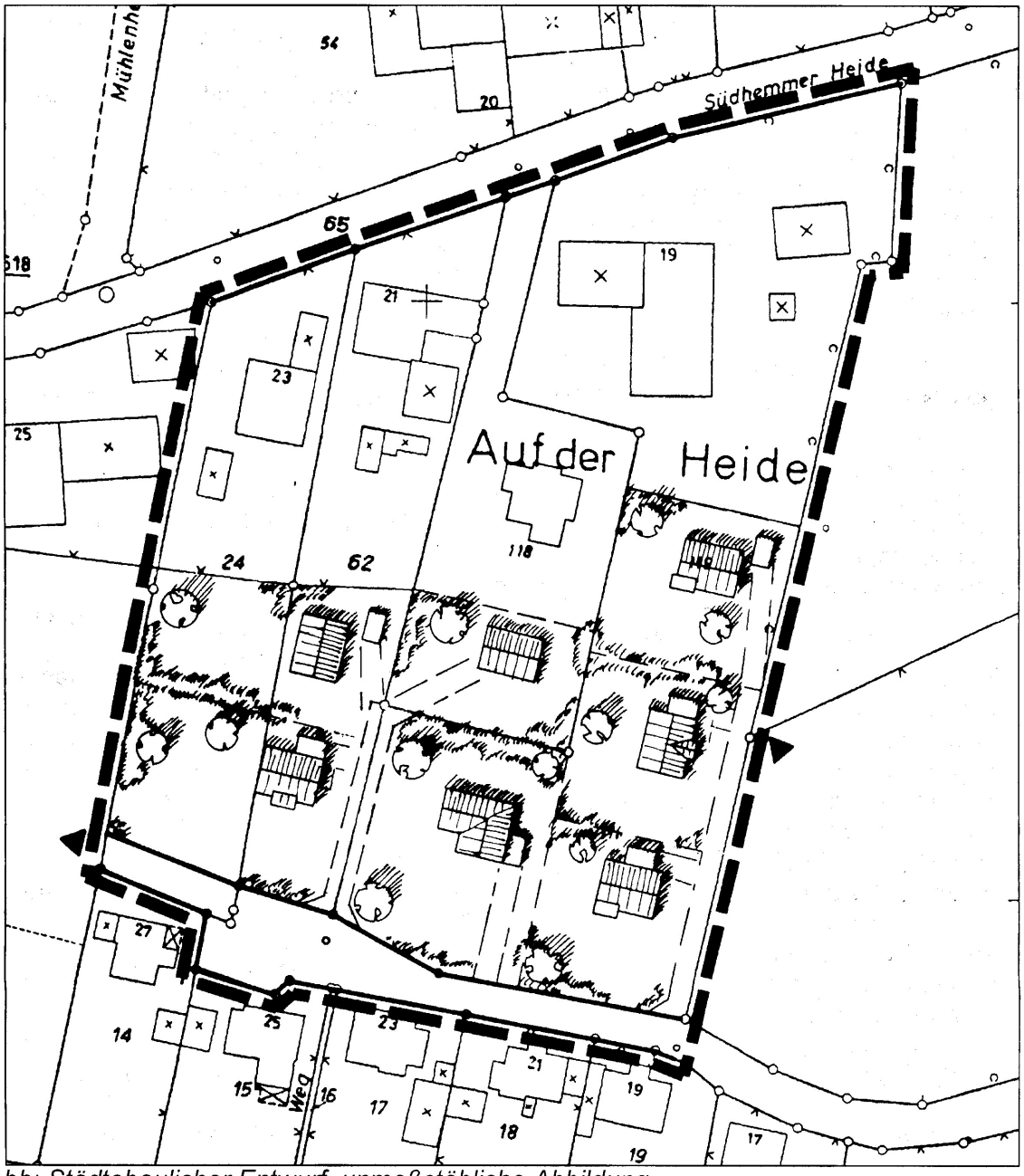


Abb: Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäbliche Abbildung

Dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht erlangt jedoch nur in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den benachbarten Grundstücken Rechtskraft, um eine unkontrollierte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu vermeiden.

Weiterreichende Regelungen, z.B. eine spätere öffentliche Widmung dieser Erschließungsmöglichkeit, sind im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu regeln.
Für den Bereich entlang der Straße „Südhemmer Heide" ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der derzeitigen städtebaulichen Situation.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den baulichen Bestand entlang der Straße Südhemmer Heide ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt, um hier die dörflich geprägten Nutzungsstrukturen, die auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen, angemessen berücksichtigen zu können und gegenseitige Beeinträchtigungen, z.B. durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, zu vermeiden. Der übrige, der südlich verlaufenden Straße Allerbruch zugewandte Teil des Plangebietes wird entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung und den vorhandenen Wohnnutzungen an der Straße Allerbruch als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Plangebiet die bereits vorhandene Wohnnutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gesichert und eine weitere Entwicklung ermöglicht wird.

Die Zulässigkeit auch von das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben wird zugelassen, da in Dorfgebieten neben landwirtschaftlichen Betrieben auch andere gewerbliche Nutzungen, insbesondere Handwerk, seit jeher zum Dorfbild gehören und dieses prägen.

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 auf Grund der Nutzungsintensität bzw. Frequentierung nicht in die Struktur des Gebietes hineinpassen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe.

In den Vorgartenbereichen wird eine 5,0 m bzw. 3 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 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben und dürfen keine geschlossenen Außenwandflächen haben. Garagen sind innerhalb dieses Vorgartenbereiches nicht zulässig.
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.

Der Vorgartenbereich entlang des östlichen Privatweges wird erforderlich, da über diesen Weg eine spätere Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke 92 und 28 ermöglicht werden soll. Dabei geht der Charakter eines reinen Privatweges verloren. Auch eine spätere öffentliche Widmung des Weges ist möglich.
Eine erforderliche Verbreiterung des Weges bzw. Straße wird dann auf dem Flurstück 92 bzw. 28 erfolgen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe beträgt im MD- Gebiet max. 4,50m, die max. zulässige Firsthöhe max. 9,50m (Bezugspunkt „Südhemmer Heide").
Im WA- Gebiet beträgt die max. zulässige Traufhöhe 5,80m, die max. zulässige Firsthöhe 10,80m (Bezugspunkt „Allerbruch").
Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossigkeit, wird ein größerer Spielraum bei Gestaltung und Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Die festgesetzten Höhen entsprechen dabei jedoch einer i.d.R. eingeschossigen Bauweise.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen dient die Mittelachse der dem Grundstück vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Für das MD- Gebiet ist dies die Straße „Südhemmer Heide", bzw. für das WA- Gebiet die Straße „Allerbruch".
Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen ergeben sich durch die gegenüber den Bauflächen durchschnittlich rd. 1,30m tiefer liegende Straße „Allerbruch", so dass sich insgesamt eine homogene Höhenentwicklung in dem Baugebiet ergibt.
Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die neu entstehenden Baukörper in ihren Proportionen harmonisch in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen.

Um die Entstehung von für dieses Gebiet untypischen Mehrfamilienhäusern zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl von Wohnungen (WE) auf 2 je Gebäude begrenzt (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist für die bestehenden, landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Flurstück 119 (Südhemmer Heide Nr. 19) möglich.
Um eine für das Dorfbild wünschenswerte Erhaltung und Umnutzung der relativ großen Gebäude zu Wohnzwecken auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu ermöglichen, sind hier auch mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

8.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, wie sie in der Umgebung des Gebietes typisch ist.
Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
Die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern ermöglicht den Bauherren eine wirtschaftliche und flächensparende Bauweise.

8.4 Erschließung des Wohngebietes

8.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über von Norden über die Straße „Südhemmer Heide", sowie von Süden über die Straße „Allerbruch" an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

8.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den WA Bereich über private Stichwege, die durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner der Privatwege planungsrechtlich gesichert werden.
Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen sind in dem vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsraum nicht möglich.
Die erforderlichen Stellplätze sind daher auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für den östlichen Privatweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 92 und 28 festgesetzt, dass jedoch nur in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf diesen Flurstücken gilt. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung im Bereich nördlich der Straße „Allerbruch" gesichert werden. Der begünstigte Personenkreis ist im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes festzulegen.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

9.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer Raumwirkung im Plangebiet.
Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die auch durch die Gebäude und Bepflanzungen gebildet werden.
Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.
Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art der Erschließungsstraßen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.
Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen.

9.2 Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Für das Ortsbild in Südhemmern sind Walm- und Satteldächer für das Ortsbild typisch. Zugelassen werden daher Walm- und Satteldächer mit Neigungen von 32° bis 48°. Als Dacheindeckung sind nur gebrannte Ton- oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen rot- bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

Dachgauben sind bei Einzelgebäuden nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig und müssen mindestens 2m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Maßgebend ist die Unterkante der Gauben.

Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Pfannen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte Dachpfannen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und somit zulässig.

9.3 Fassadenmaterial

Als Material für die Außenwandflächen ist nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot- bis rotbraun sowie Putz in hellen Farbtönen zulässig. Darüberhinaus sind auch Fassaden aus Holz in Brettstruktur in den für Verblendmauerwerk und Putz genannten Farben zulässig.
Holzblockhäuser und Imitationen jeglicher Art, z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen sind nicht zulässig.
Andere Fassadenmaterialien, z.B. weiße Klinker oder Sichtmauerwerk, sind zwar im Ortbild vereinzelt vorhanden, bilden jedoch keinen prägenden Charakter aus und sind für das Ortsbild insgesamt untypisch. Um diese untypischen Gestaltungen nicht weiter zu verbreiten, werden solche Materialien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

9.4 Sockelhöhe

Mit der Begrenzung der Sockelhöhe soll ein übermäßiges herausragen des Kellergeschosses vermieden werden. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußboden definiert.
Diese darf im MD- Gebiet max. 0,50m, im WA- Gebiet max. 1,80m über dem Bezugspunkt betragen. In Bezug auf das vorhandene Geländeniveau ergibt sich so im WA Gebiet ebenfalls eine Sockelhöhe von durchschnittlich 0,5m.

9.5 Einfriedungen

Im Bereich der Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,8m zulässig. Die Einfriedungen innerhalb dieser Fläche sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

Die Vorgartenbereiche bilden einen optischen und räumlichen Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum.
Durch die Festsetzung sollen hohe Sichtschutzzäune- und Hecken, die die Raumbildung entlang der öffentlichen und teilweise privaten Straßen beeinträchtigen, vermieden werden.

10 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)

10.1 Gestaltung der Grundstücke

Um eine Grundbegrünung des Plangebietes zu erreichen, ist je angefangene 600m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum gemäß der Pflanzliste auf den Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

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.

10.2 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen

Im Bebauungsplan wurden vorhandene Obst- und Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Dazu zählen im wesentlichen die Obstbäume auf dem Flurstück 62 und 24, sowie die einzelnen Hofeichen im nördlichen Bereich des Flurstücks 119.
Die Bäume, insbesondere die Eichen, prägen das Orts- und Landschaftsbild und sind daher fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Bei Abgang der Bäume ist Ersatz zu pflanzen.

10.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.
Der Ausgangszustand des Plangebietes beträgt 30.984 Werteinheiten, der Planungszustand beträgt 19.395 Werteinheiten. Demnach entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 11.590 Werteinheiten, dass extern auszugleichen ist.

Dieses entspricht z.B. im Fall der Aufwertung einer Ackerfläche in eine Gehölzanpflanzung einem Flächenbedarf von 2.897 m² (Aufwertung um den Faktor 4).

Durch die Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer um 4 WE von ursprünglich 3 WE (vormals naturfernes Gewässer) auf 7 WE (geringfügig bis unverbautes Gewässer) und für Maßnahmen auf dem Uferstreifen von 2 WE (vormals Acker) auf 6 WE (Ufergehölz) aufgewertet. Die erforderliche Flächengröße beträgt hierdurch 11.590 WE : 4 WE/m² = 2.897 m².

10.4 Externe Kompensationsmaßnahme

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt auf der Fläche der Gemarkung Südhemmern, Flur 9, Flurstück 47.

Im Westen der Fläche grenzt ein Gewässer mit der Bezeichnung Teichgraben an. Für diesen Bach liegt derzeit ein Gewässerentwicklungskonzept als Entwurf vor, der bereits mit der Gemeinde Hille, dem Wasserverband Weserniederung, dem Staatlichen Umweltamt, der Unteren Landschaftsbehörde und der Bezirksregierung Detmold abgestimmt ist. Danach sind für das Gewässer im Bereich des Flurstücks 47 Profilaufweitungen und die Anlage eines Gewässerrandstreifens vorgesehen. Die Festlegung der konkreten Maßnahmen auf der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Der vorgenannte Flächenanteil von 2.897 m² des 11.273 m² großen Grundstücks steht somit für andere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung. Der restliche Flächenanteil von 8.376 m² ist als Ausgleichfläche für den Ausbau der L766 in Minden-Hahlen zwischen Hahler Straße und Petershäger Weg vorgesehen, so dass auf dieser Fläche insgesamt eine abgestimmte und sinnvolle Aufwertung der vorhanden Strukturen erfolgen kann.

11 ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

11.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich „Allerbruch" bzw. „Südhemmer Heide".

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Allerbruch" bzw. „Südhemmer Heide" sichergestellt.

11.3 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beurteilen zu können, wurde eine Versickerungsgutachten[1] erstellt.
Hiernach finden sich unter einer 0,4m starken Schicht Mutterboden (Feinsand, schluffig, humos) Löß- / Sandlößsedimente der Weichsel-Kaltzeit des Quartärs.
Diese Windsedimente weisen nur eine mäßige Wasserdurchlässigkeit auf.
Unter dieser Schicht finden sich ab einer Tiefe von 2,2m – 2,5m schwach schluffige, schwach kiesige, schwach grobsandige, feinsandige Mittelsande mit mittlerer Durchlässigkeit. Die Versickerungsanlagen sind daher bis in diese durchlässige Schicht zu führen.
Der Grundwasserspiegel wurde im südwestlichen Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von rd. 4,5m unter Geländeoberkante ermittelt.

[1] Ingenieurbüro Wiese; Versickerungsgutachten v. 28.07.2004

Die ermittelten Kf-Werte innerhalb des Plangebietes liegen zwischen 1,18 $x10^{-6}$ m/s im nordöstlichen- und 6,17 $x10^{-5}$ m/s im südwestlichen Bereich des WA- Gebietes.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher 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. Die Versickerungsanlagen sind bis in die durchlässige Schicht zu führen.
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.

11.4 Elektrizitätsversorgung

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

11.5 Leitungsnetze, technische Infrastruktur

Für den rechtzeitigen Ausbau der Leitungsnetze (Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger kann es erforderlich werden, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen schriftlich angezeigt werden müssen.

11.6 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die regelmäßige, gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

11.7 ÖPNV

Über die Linien 512 (Lübbecke – Hille - Minden) und 605 (Rahden – Espelkamp – Hille – Minden) mit den Haltestellen Südhemmern „Friedhof" und „Dorf" an der Mindener Straße ist das Plangebiet an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestellen liegen mit rd. 800m jedoch nicht innerhalb einer komfortablen, fußläufigen Entfernung.
Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage ist aber zumindest eine Grundsicherung durch den ÖPNV gewährleistet.

12 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 bzw. UVPG ist somit nicht erforderlich.

13 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde Hille ist ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostentragungspflichten der Vertragspartner geregelt werden.

Porta Westfalica, 24.02.2006

Planer:

i.A. .....