Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr.67
"Auf der Heide- Teil II"

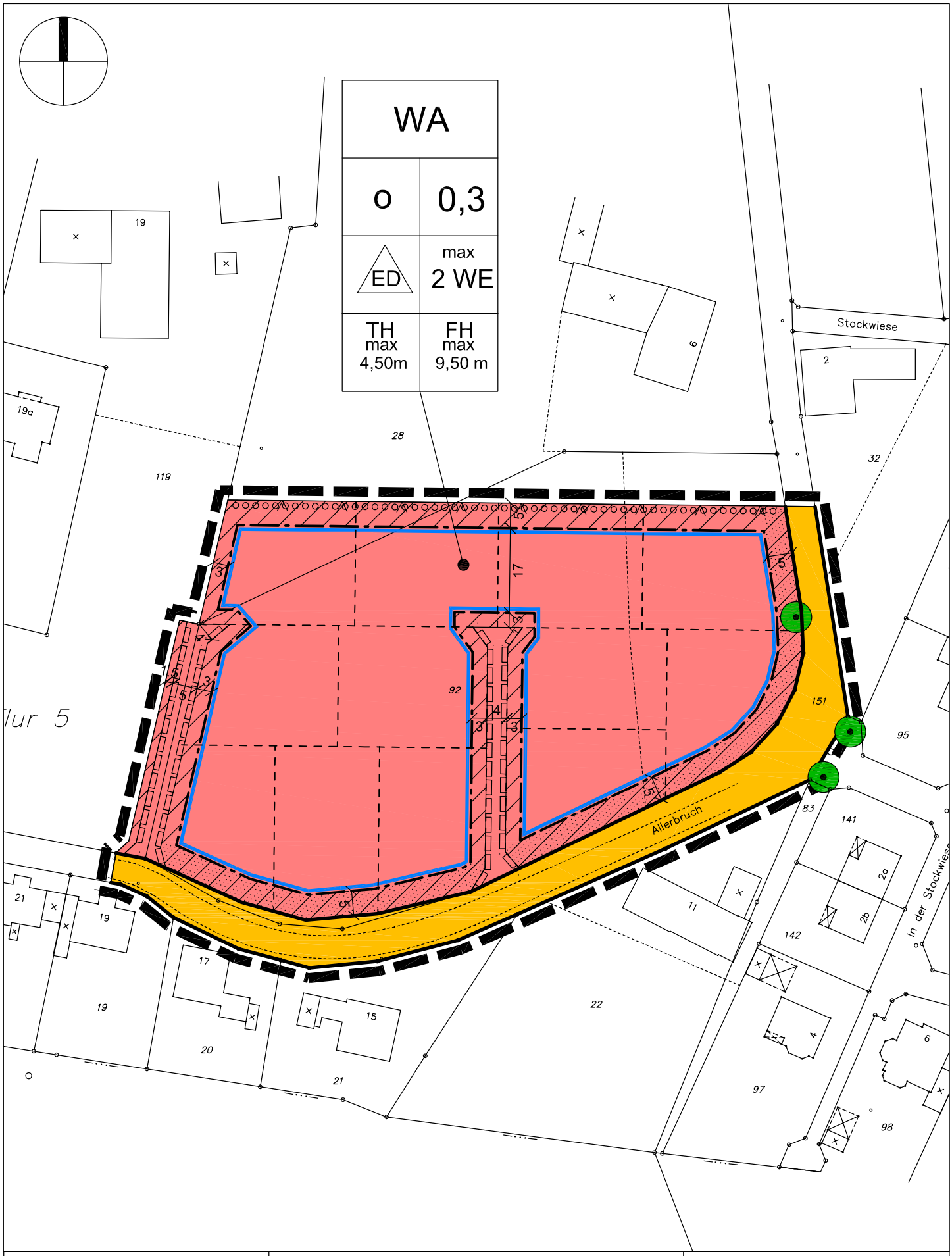
Ortschaft Südhemmern

gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung



Teil A
Planzeichnung
M 1:1000

Stand: 28.03.12

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 67
"Auf der Heide- Teil II"
Ortschaft Südhemmern
gem. § 13a BauGB

Planverfasser:
0,9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

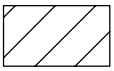
1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), in der derzeit geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der derzeit geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung.

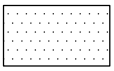
2. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 14 BauNVO)



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. 6,0 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3,0 m 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 — **max. Grundflächenzahl** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO um bis zu 50 % durch Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO ist zulässig.

max. 2 WE — **max. Zahl der Wohnungen je Baugrundstück** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

TH max 4,5 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 9,5 m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe der Mittelachse der Straße "Allerbruch", gemessen jeweils in Höhe der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, definiert. Ein Zuschlag in Größe der Differenz zwischen Bezugspunkt und natürlicher Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück ist zulässig.

3. Bauweise / Baugrenzen



Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(gemäß § 22 (2) BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 22 (2) 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 in geringfügigem Maß zugelassen werden; jedoch nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,5 m Tiefe.

4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, einschl. der angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 "Auf der Heide- Teil I" gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

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

14 **Bemaßung in m**

Einfriedung mit einer Höhe von mind. 1,25 m über Geländeoberkante

6. Nachrichtliche Übernahme

11 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

derzeitige Lage der Fahrbahn

7. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Der festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Fläche zum Anpflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Am nördlichen Plangebietsrand ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Schnitthecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind die Grundstücke zudem an den nördlichen Grundstücksgrenzen in einer Höhe von mind. 1,25 m mit Maschendraht- oder Stahlmattenzaun einzufrieden.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

§ 1 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Auf der Heide- Teil II".

§ 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. 2 m 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 den Dachflächen allgemein zulässig.

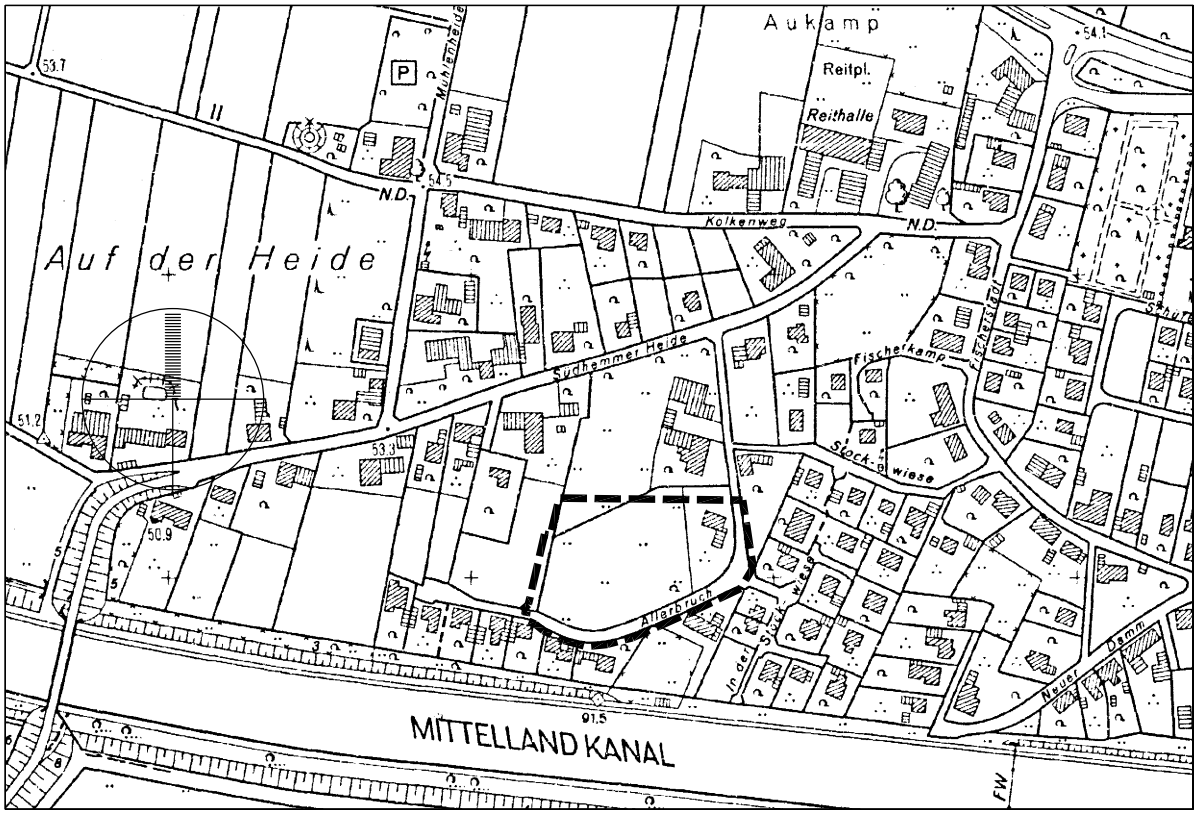
§ 3 Fassadenmaterial
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen von rot bis rotbraun, Putz in hellen Farbtönen sowie Holz in Brettstruktur in den für Verblendmauerwerk und Putz genannten Farbtönen zulässig.
Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und Imitationen jeglicher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

§ 4 Sockelhöhe
Die Höhe der Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m betragen. Maßgebend ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (siehe 2.).

§ 5 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, maximal 0,8 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Fläche sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.
Die Grundstücke an der nördlichen Plangebietsgrenze sind an der nördlichen Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,25 m einzufrieden (vgl. Nr. 7 der textlichen Festsetzungen).

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

Hinweise
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, alte Mauern, Höhlen, Spalten) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Hille oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel: 0521 - 52002-50, Fax: 0521 - 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

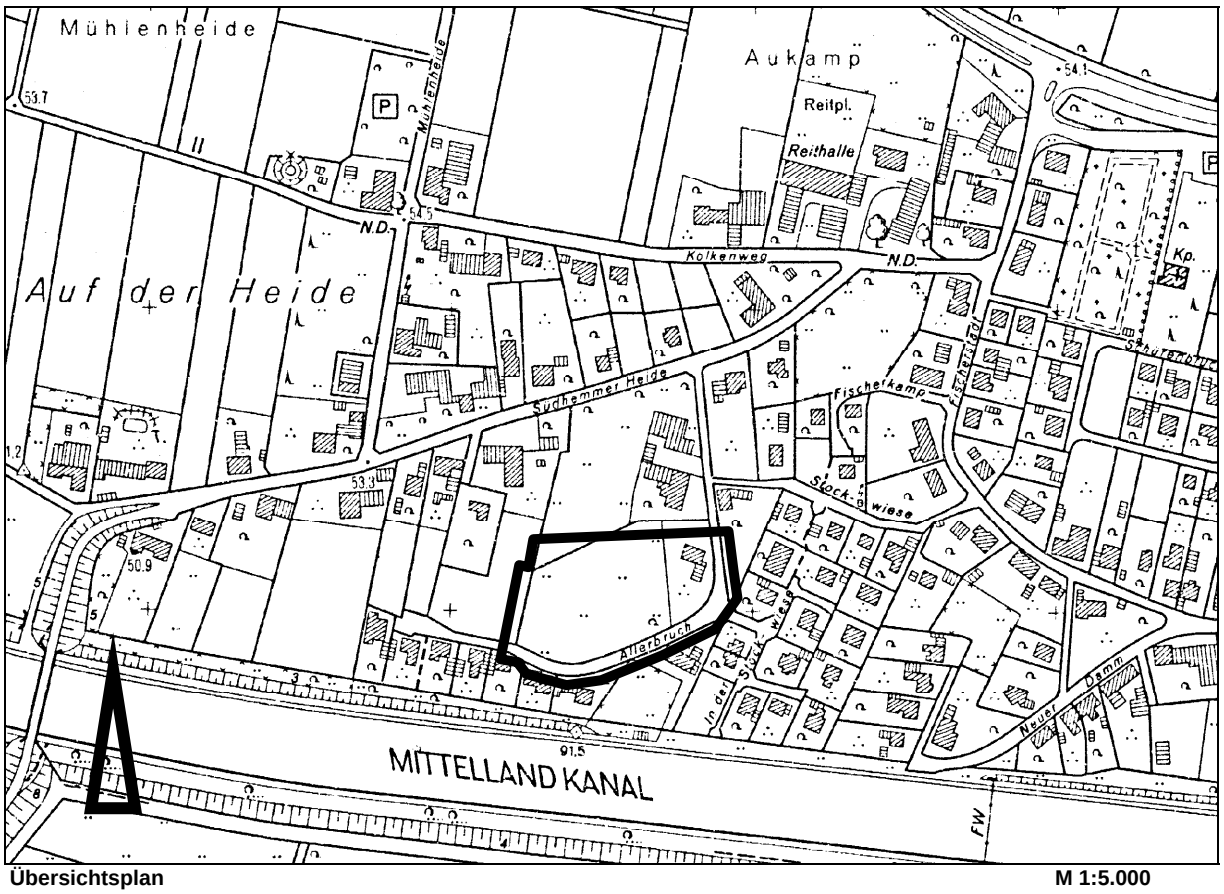


Übersichtsplan M 1:5.000

Gemeinde Hille

Begründung
-Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 67 „Auf der Heide- Teil II“



Übersichtsplan M 1:5.000

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

stadtplanung olaf schramme

Inhaltsverzeichnis

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 7

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7

4.1 REGIONALPLAN 7
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 7

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 8

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 9

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.3 BEZUGSPUNKT 10
7.4 BAUWEISE 10
7.5 BAUGRENZEN 10
7.6 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG 10
7.7 ERHALT VON BÄUMEN 11
7.8 EINFRIEDUNGEN 12

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12

8.1 ERFORDERLICHKEIT 12
8.2 DACHNEIGUNG, DACHFORM UND DACHEINDECKUNG 12
8.3 FASSADENMATERIAL 13
8.4 SOCKELHÖHE 13
8.5 EINFRIEDUNGEN 13

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 14

9.1 ARTENSCHUTZ 14

10 BELANGE DES BODENSCHUTZES 14

10.1 BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG 15
10.2 VORRANG DER WIEDERNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN 15
10.3 ALTLASTEN 15
10.4 BODENSCHUTZ 15

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15

11.1 BELANGE DER VORHANDENEN NUTZUNG 15

12 ERSCHLIESSUNG 16
12.1 VERKEHR 16
12.2 ENERGIEVERSORGUNG 16
12.3 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 16
12.4 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG 17
12.5 ABFALLBESEITIGUNG 17
12.6 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 17
13 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 17
14 FLÄCHENBILANZ 17

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v.22.04.1993 (BGBL. I S.466),

- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129),

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen seitens eines Vorhabenträgers konkrete Absichten, diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen. Die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen hat sich der Vorhabenträger durch notariellen Vertrag gesichert.
Eine Nutzung dieser Fläche für wohnungsbauliche Zwecke steht im Einklang mit den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille formulierten Entwicklungszielen. Um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 05.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen, um die bauliche Entwicklung im Bereich der Straße Allerbruch zu ergänzen und sinnvoll abzurunden.
Dieses Leitbild wurde auch bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf der Heide- Teil I“ verfolgt, der westlich an den Geltungsbereich angrenzt und im Jahr 2006 rechtskräftig wurde. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst dabei auch einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66, um hier die gemeinsame Erschließung über einen Privatweg planungsrechtlich zu sichern.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches nördlich des Allerbruch dient, wird der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Südhemmern, nördlich der Straße Allerbruch und umfasst eine Fläche von rd. 10.589 m².

Das Plangebiet wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die parallele Verschiebung des östlichen Teilabschnitts der südlichen Grenze des Flurstücks 28 um 10,5 m in Richtung Süden,

im Osten und Süden:
durch die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 151 (Allerbruch),

im Westen: durch parallele Verschiebung der westlichen Grenze des Flurstücks 92 um 4 m in Richtung Westen und durch die westliche Grenze des Flurstücks 28.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich im Westen als Weidefläche dar. Im östlichen Bereich befinden sich einige abgängige bzw. stark geschädigte Obstbäume sowie 2 Walnussbäume im Bereich eines ehemaligen Hausgartens. Das dazugehörige Wohnhaus wurde auf Grund des schlechten Erhaltungszustandes vor einigen Jahren abgebrochen. Das Gelände fällt insgesamt leicht nach Süden hin ab.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird von der südlich und östlich des Allerbruch vorhandenen Wohnbebauung geprägt. Im Westen grenzt eine Wiese an, die aber bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist und dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die im Nebenerwerb (Mutterkuhhaltung) bewirtschaftet wird.



Abbildung 1: Östlicher Plangebietsbereich, abgängige Obstbäume



Abbildung 2: Blick auf den westlichen Plangebietsbereich, Wiese-/ Weide

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus. Ebenso sind nach dem beim Kreises Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt.

Von Außen können auf das Plangebiet insbesondere Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen, der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb einwirken. Hier werden insgesamt ca. 10 Kühe gehalten, die sich i.d.R. ganzjährig auf der Weide aufhalten. Dabei wird nach Auskunft des Eigentümers von einem Besatz von durchschnittlich 4 Mutterkühen, 4 Kälbern und 2 Jungtieren ausgegangen. Diese insgesamt 10 Tiere entsprechen 2,5 Großvieheinheiten (gem. KTBL 333[1]). Auf Grund der geringen Besatzdichte, der Freilandhaltung sowie der Lage des Betriebes nordöstlich des Plangebietes (in Hauptwindrichtung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die landwirtschaftliche Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als „allgemeinen Siedlungsbereich - ASB“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Gemeinde Hille stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird somit Rechnung getragen.

Auch in der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Hille ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des auf die Ortschaft Südhemmern bezogenen Eigenbedarfs an Baugrundstücken geleistet werden. Die Fläche liegt innerhalb des überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Ortsbereiches, so dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen wird.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die vorhandene Straße Allerbruch erfolgen, so dass durch die Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich die vorhandene technische Infrastruktur wie Straße und Kanalisation genutzt werden kann.

[1] KTBL-Schrift 333: J. Oldenburg, „Geruchs- und Ammoniak-Emissionen aus der Tierhaltung“, Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL), Darmstadt, 1989

Dabei wird auch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf der Heide- Teil I“, der westlich an das Plangebiet angrenzt, mit überplant. Hierdurch ergeben sich jedoch keine bodenrechtlichen Veränderungen, da hier auch bereits ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt ist. Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird jedoch mittig auf die derzeitige gemeinsame Grundstücksgrenze verlegt und um 1 m verbreitert und kann somit zusammenhängend, innerhalb eines Bebauungsplanes, planungsrechtlich gesichert werden.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung des Plangebietes über die Straße Allerbruch vor. Die rückwärtig gelegenen Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich werden über private Stichwege erschlossen, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert werden. Durch die vorgeschlagene Grundstücksteilung ergeben sich im Plangebiet Grundstücksgrößen zwischen rd. 643 und 754 m², die in Verbindung mit der Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) eine ortsübliche Bebauungsdichte gewährleisten.



Abbildung: Städtebaulicher Entwurf

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4, BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksfläche zulässig ist.

Um innerhalb des Plangebietes eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude und somit ein Einfügen des Plangebietes in das Ortsbild zu gewährleisten, werden weiterhin auch die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Entsprechend der Festsetzungen des westlich angrenzenden B-Plangebietes wird auch hier die Traufhöhe auf max. 4,50 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.
Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da durch die Vorgabe der absoluten Höhen der Gebäude ein größerer Spielraum bei der Gestaltung der Dachgeschosse ermöglicht wird. Die zulässigen Höhen entsprechen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften (Dachneigungen) jedoch i.d.R. einer eingeschossigen Bauweise.

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

7.3 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse der Straße Allerbruch in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks definiert. Auf Grund des leicht nach Norden ansteigenden Geländes darf diese entsprechend der Höhendifferenz zwischen Bezugspunkt und natürlicher Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück korrigiert werden.

7.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes, insbesondere südlich und östlich des Allerbruch typisch ist.
Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern ermöglicht den Bauherren eine wirtschaftliche und flächensparende Bauweise.

7.5 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zur Straße Allerbruch, um hier einen ortstypischen Vorgartenbereich zu ermöglichen und so zu einer Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beizutragen. Im Norden wird zu der angrenzenden Weide ebenfalls eine Abstand der Baugrenze von 5 m festgesetzt, um hier einen angemessenen Abstand der künftigen Bebauung zu der landwirtschaftlichen Weidenutzung zu erreichen.

Zu den privaten Erschließungswegen wird ein Grenzabstand von 3 m gehalten. Hier ist ein geringerer Bebauungsabstand möglich, da die privaten Erschließungswege nur einen geringen Beitrag zur Gestaltung der Raumwirkung innerhalb des Plangebietes beitragen.
Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 Bauordnung NRW zu berücksichtigen.

7.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Allerbruch. Diese wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich, da die bestehende Erschließung für die entlang der Straße vorhandenen und neu hinzukommenden Nutzungen ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist. Im Süden des Plangebietes wird die Verkehrsfläche jedoch um ca. 1- 2,5 m nach Norden hin erweitert, um hier die Anlage von ca. 3 Pkw-Stellplätzen innerhalb der Straße Allerbruch zu ermöglichen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, werden über private Stichwege erschlossen und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 66 „Auf der Heide- Teil I“ wurde die Erschließung des vorliegenden Plangebietes mit berücksichtigt und dort ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
Dieses wird nun auch auf das Flurstück 92 erweitert und zusammenhängend neu festgesetzt. Insofern dient das im Westen des Plangebietes festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zur Erschließung der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 „Auf der Heide- Teil 1“.

7.7 Erhalt von Bäumen

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes wird maßgeblich durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen, alten Laubbäume im Bereich des Allerbruch geprägt. Hierzu tragen auf Grund des Alters und Stammumfangs insbesondere eine Kastanie am Allerbruch sowie die im Einmündungsbereich der Straße In der Stockwiese vorhandenen zwei Eichen bei.
Auf Grund der Bedeutung für das Ortsbild wird die innerhalb des Plangebietes stehende Kastanie planungsrechtlich gesichert und zum Erhalt festgesetzt. Die im Einmündungsbereich zur Straße In der Stockwiese vorhandenen Bäume liegen außerhalb des Plangebietes und werden daher nur nachrichtlich dargestellt.



Die im östlichen Bereich des ehemaligen Hausgartens vorhandenen Obstbäume (vgl. Abbildung 1) sind bereits abgängig oder stark geschädigt und lassen sich auch durch Pflegeschnitte nicht mehr revitalisieren. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Bäume wird daher nicht in Erwägung gezogen.

Abbildung 3: Kastanie am Allerbruch

7.8 Einfriedungen

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der eine Mutterkuhhaltung mit Kälbern bei ganzjähriger Weidehaltung betreibt.

Um Störungen insbesondere der Mutterkühe zu minimieren, sind die Grundstücke an der nördlichen Plangebietsgrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Maschendraht- oder Stahlmattenzaun einzufrieden und mit einer Schnitthecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzupflanzen. Die Höhe des Zaunes und der Hecke muss mind. 1,25 m über der Geländeoberkante betragen.
Als einheimische, standortgerechte Arten sind insbesondere Schnitthecken aus Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn oder Feldahorn zu nennen.

Durch die Einfriedung soll vermieden werden, dass z.B. Haustiere von den privaten Grundstücken auf die Weide gelangen und die Mutterkühe vor visuellen Reizen im Bereich der Wohngrundstücke geschützt werden.

Bei der Errichtung der Einfriedung und der Heckenanpflanzung sind die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

8 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).

8.1 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.

8.2 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 2 m 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. Matt engobierte Dacheindeckungen sind ebenfalls zulässig.

8.3 Fassadenmaterial

Als Material für die Außenwandflächen ist nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot- bis rotbraun sowie Putz in hellen Farbtönen zulässig. darüber hinaus sind auch Fassaden aus Holz in Brettstruktur in den für Verblendmauerwerk und Putz genannten Farben zulässig.
Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen jeglicher Art, z. B. Klinker- oder Fachwerkimitationen, sind nicht zulässig.

Andere Fassadenmaterialien, z. B. weiße Klinker oder Sichtmauerwerk, sind zwar im Ortsbild von Südhemmern 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.

8.4 Sockelhöhe

Mit der Begrenzung der Sockelhöhe soll ein übermäßiges Herausragen des Kellergeschosses vermieden werden. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert.
Diese darf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt betragen.

8.5 Einfriedungen

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

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

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nur eine untergeordnete Rolle. Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) vor.

9.1 Artenschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Vorkommen von besonders geschützten Arten (Arten der FFH-Richlinie, Rote-Liste-Arten) bekannt. Auch in der näheren Umgebung sind keine solcher geschützten Arten bekannt geworden.

Auch für den potentiellen Fall des Vorkommens solcher Arten, sind hier keine erheblichen negativen Auswirkungen auf diese Vorkommen bzw. dessen Population zu erwarten, die im Widerspruch zu den Zugriffs- und Tötungsverboten des § 44 BNatSchG stehen. Mit dem Vorkommen besonders störempfindlicher Arten ist hier ebenfalls nicht zu rechnen, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches mit entsprechenden anthropogenen Störungen liegt.

Die derzeitige Wiesen- und Weidenutzung im Plangebiet stellt ebenfalls kein besonders hochwertiges (bzw. seltenes) Nahrungs- oder Lebensraumhabitat für geschützte oder sonstige Arten dar. Für die Arten, die diesen Lebensraum bisher genutzt haben, stehen in der näheren Umgebung ausreichend Flächen zur Verfügung, die einen gleichwertigen Lebensraum darstellen, so dass die Population dieser Arten nicht erheblich negativ beeinträchtigt wird. Die vorhandenen abgängigen bzw. stark geschädigten Obstbäume stellen ein besonderes Nahrungs- und Lebenshabitat insbesondere für xylobionte (holzbewohnende) Arten dar. Diese Habitate werden vollständig verloren gehen.

Eine Beeinträchtigung besonders geschützter oder bedrohter Arten oder der biologischen Vielfalt i.S. des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar.

10 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (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.

10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. In dem Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche bleibt damit hinter dem nach § 17 BauNVO für Wohngebiete max. zulässigen Versiegelungsanteil von 0,4 zurück.
Der Anteil der versiegelten Straßenverkehrsfläche wird durch die Erschließung über die bereits vorhandene und in diesem Bereich nur einseitig bebaute Straße „Allerbruch“ nur geringfügig (ca. 80 m²) für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen vergrößert.
Die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen werden flächensparend über private Stichwege erschlossen.

10.2 Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

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

10.3 Altlasten

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

10.4 Bodenschutz

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

Zum Schutz des Bodens und Mutterbodens während der Erdarbeiten ist insbesondere die DIN 18.915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Bodenarbeiten“ zu beachten.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Belange der vorhandenen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Überbauung einer bislang als Grün- und Weidefläche genutzten Fläche ermöglicht. Hierdurch gehen die hier typischerweise vorkommenden Strukturen verloren und werden in den nicht überbauten Bereichen durch Hausgärten ersetzt.

In Bezug auf die angrenzenden Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die nähere Umgebung des Plangebietes insgesamt bereits vorwiegend durch Wohn- und Dorfgebietstypische Nutzungen geprägt ist. Die neue Wohnnutzung rückt im Norden des Plangebiets an einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit Mutterkuhhaltung (2,5 Großvieheinheiten) heran. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die heranrückende Wohnnutzung ist jedoch nicht erkennbar, da dieser auch bereits auf andere im Bereich der Straße Allerbruch und Südhemmer Heide vorhandene und näher an der Hofstelle liegende Wohnnutzungen

Rücksicht nehmen muss. Auch hier sind in der Vergangenheit keine unzumutbaren Beeinträchtigen durch Geruchs- oder Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung der Hofstelle aufgetreten.

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen im Bereich des Allerbruch sind ebenfalls nicht erkennbar, da sich die neu hinzukommende Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientiert und die Straße Allerbruch für den vorhandenen und zusätzlich entstehenden Verkehr grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut ist. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Allerbruch entstehen ca. 3 zusätzliche Pkw- Stellplätze, so dass hier auch ein Beitrag zur Deckung des Stellplatzbedarfes geleistet wird.

12 ERSCHLIESSUNG

12.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Allerbruch. Hierüber ist auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Die innere Erschließung erfolgt über 2 private Stichwege, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert werden. Das im Westen des Plangebietes festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient zudem auch der Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf der Heide- Teil I“.

12.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist über die bereits im Allerbruch vorhandenen Leitungen an das Stromversorgungsnetz angebunden. Die Versorgung wird durch die E.ON Westfalen-Weser AG sichergestellt.

12.3 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf der Heide- Teil I“ wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich geprüft. Hiernach ist in dem Bereich nördlich des Allerbruch eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.
Entsprechend der vorgefundenen Bodenschichten „wurden unterhalb eines ca. 0,4 m mächtigen Mutterbodens (Feinsand, schluffig, humos) zunächst Löß-/ Sandlößsedimente (Windsedimente) der Weichsel-Kaltzeit des Quartär erbohrt. Diese Windsedimente weisen nur eine mäßige Wasserdurchlässigkeit auf. Darunter folgen schwach schluffige, schwach kiesige, schwach grobsandige, feinsandige Mittelsande von mittlerer Durchlässigkeit. Grundwasser wurde mittels Lichtlot nur innerhalb der RKS 1 in einer Tiefe von rd. 4,5 m unter GOK ausgelotet.
In Anbetracht der festgestellten hydrogeologischen Rahmenbedingungen ist die Versickerung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers über tiefer gelegene Rohr-Rigolensysteme grundsätzlich möglich. Innerhalb der Löß-/ Sandlößsedimente ist eine Versickerung nicht möglich.“ [2]

[2] Ingenieurbüro Wiese, Bauleitplanung Auf der Heide I in Hille- Südhemmern, Hille, 2004

Daraus folgt, dass die Versickerungsanlagen bis in eine Tiefe von 2,2 bis 2,5 m geführt werden müssen, wo sich die durchlässigen sandigen Schichten befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen und die damit verbundene Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser erlaubnispflichtig ist. Hierfür ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Minden-Lübbecke zu stellen.

12.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Änderungsbereiches ist über den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Straße Allerbruch gewährleistet. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers grundsätzlich geeignet und ausreichend dimensioniert.

12.5 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch den Kreis Minden-Lübbecke sichergestellt.

12.6 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in der Straße Allerbruch vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden. Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mind. 48 m³/h gewährleistet.

13 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb bereits bebauter Strukturen sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.

14 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.954 m²
davon Geh,- Fahr- u. Leitungsrechte	483 m²
Straßenverkehrsfläche	1.635 m²
Plangebiet gesamt	**10.589 m²**

Minden, den 28.03.2012

.....
O. Schramme, Dipl.-Ing.