Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 69 "Griepshop II" gem. § 13 BauGB

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 "Seniorenwohnanlage Griepshop"

Ortschaft Rothenuffeln

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

0.9 stadtplanung

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

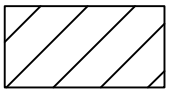
1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
- 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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO)



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

0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

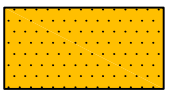
3. Bauweise und Baugrenzen

O — **offene Bauweise**, (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)

I — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

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

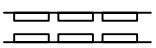


öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-

Straßenbegrenzungslinie

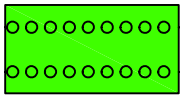


Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

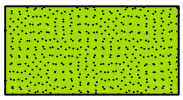


Flächen für Pkw-Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)



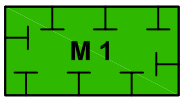
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)



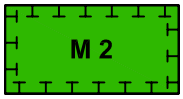
öffentliche Grünfläche (gem.§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
(siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

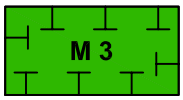
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Fläche für die Freilegung und naturnahe Entwicklung des Rothenuffelner Mühlenbach (siehe § 4 (1) der textlichen Festsetzungen)



Fläche für die Freilegung und naturnahe Entwicklung des Rothenuffelner Mühlenbach (siehe § 4 (2) der textlichen Festsetzungen)

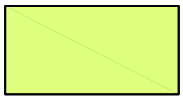


Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe § 4 (3) der textlichen Festsetzungen)

7. Sonstige Planzeichen



räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

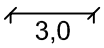


Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikation dienen.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher gem. folgender Pflanzliste in einem 2-reihigen Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Alternativ dazu ist die Anpflanzung einer einreihigen Reihe aus Obstbäumen in einem Pflanzabstand von 5- 6 m möglich.

Bäume und Sträucher:		**Apfelbäume:**	**Kirschbäume:**
Acer campestre	Feld-Ahorn	Kaiser Wilhelm	Hedelfinger Riesenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Schöner aus Boskoop	Große schwarze-
Corylus avellana	Haselnuss	Bohnapfel	Knorpelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Jacob Lebel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		**Zwetschgenbäume:**
Prunus spinosa	Schlehe	**Birnbäume:**	Hauszwetschge
Rosa canina	Hunds-Rose	Gute Graue	Wangenheims-
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	Gellerts Butterbirne	Frühzwetschge
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Köstliche aus Charneux	
Viburnum Opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

(2) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzulegen.

§ 4 Externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB u. § 9 (1a) BauGB

(1) Auf den Flurstücken 7 und 921 (jeweils teilweise) der Flur 5 in der Gemarkung Rothenuffeln ist das durch den Eingriff im Bereich des WA 1- Gebietes entstehende Kompensationsdefizit in Höhe von 9.863 WE durch Freilegung und naturnahe Gestaltung des Mühlenbaches innerhalb der Maßnahmenfläche **M 1** zu kompensieren. Der Umfang und die konkrete Gestaltung ist auf Grundlage einer Entwurfsplanung zur Gewässerentwicklung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages zu bestimmen.

(2) Im Bereich der Maßnahmenflächen **M 2** ist der Rothenuffelner Mühlenbach freizulegen und naturnah zu gestalten, so dass sich ein innerhalb der Flächen M 1 und M 2 ein durchgängiges, naturnahes Gewässer entwickeln kann.

(3) Auf der Maßnahmenfläche **M 3** sind auf 25% der Fläche Heckenelemente und Baum-und Gehölzstrukturen unter Verwendung der in § 3 genannten Arten anzulegen. Über die in § 3 genannten Arten hinaus können auch folgende Arten verwendet werden: Alnus glutinosa (Erle), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche) und Tilia cordata (Winterlinde).
Die verbleibenden Freiflächen sind als ein- bis zweischürige Wiese (1. Schnitt ab 15. Juni) oder als Extensivweide bzw. Mähweide (bis 15. Juni max. 2 Rinder / Pferde pro ha, dann bis 31. Oktober max. 4 Rinder / Pferde pro ha) zu nutzen. Alternativ ist eine Schafbeweidung ein- bis zweimal pro Jahr (Juni / Oktober) zulässig.
Bei Wiesennutzung ist die Fläche in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu mähen. Walzen, Schleppen und ähnliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen dürfen nur im September und Oktober durchgeführt werden.

(4) Die externen Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche M 1 sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

§ 5 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten zu privaten Grundstücken innerhalb des WA-Gebietes mit einer maximalen Breite von je 3,5 m zulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Zu der Fläche M 3 ist eine Zufahrt zur Unterhaltung der Maßnahmenflächen in einer Breite von 5 m zulässig.

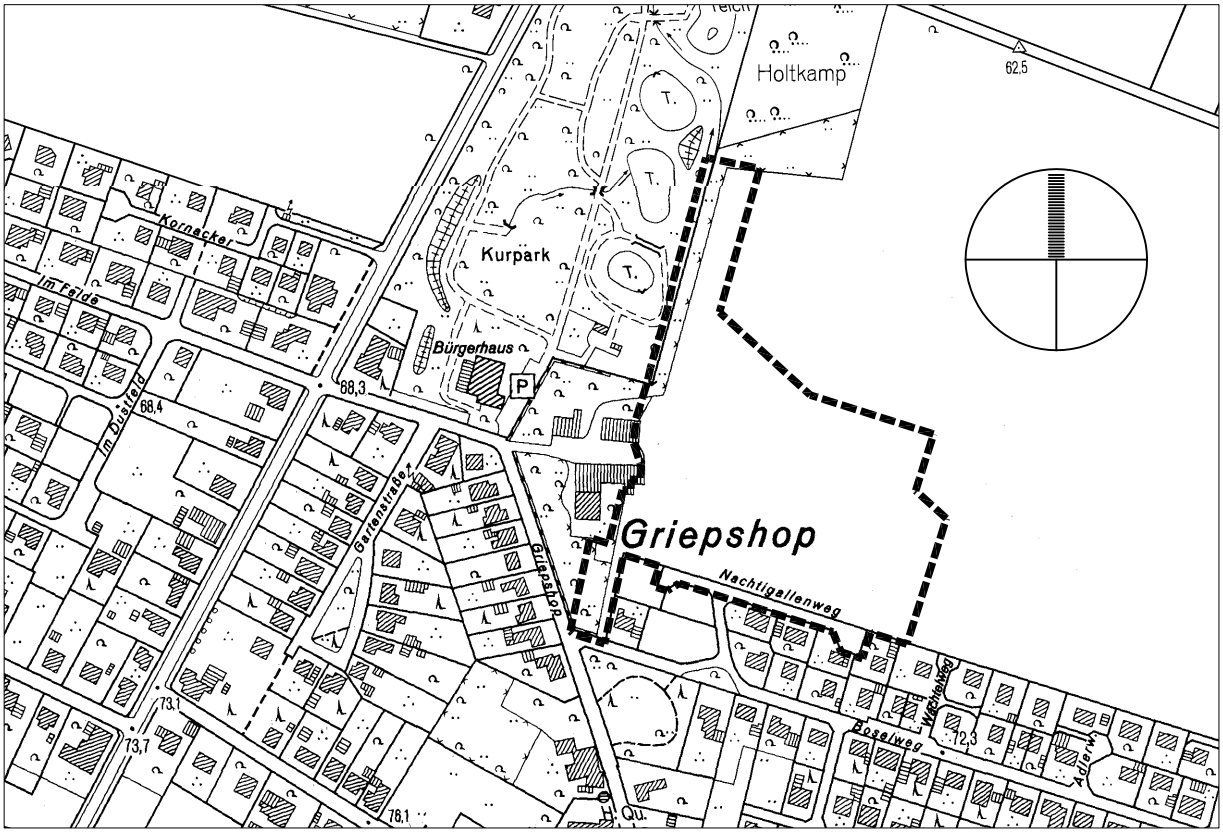
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachformen und -Neigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 16 bis 48 Grad zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sowie Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonst. Nebenanlagen) sind auch mit geringeren Dachneigungen oder als Flachdach zulässig.



Übersichtsplan M 1:5000

WA 2	
I	0,3
O	

WA 1	
I	0,3
O	

Gemarkung Rothenuffeln
Flur 5

M 1
M 2
M 3
M 2

Mühlenbach
Graben (verrohrt)
Nachtigallenweg
Griepshop
Boselweg
Wachtelweg

Teil A: Planzeichnung
M 1: 1000

Stand: 15.04.13

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 69 "Griepshop II"
Ortschaft Rothenuffeln

Planverfasser:
0.9 stadtplanung olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

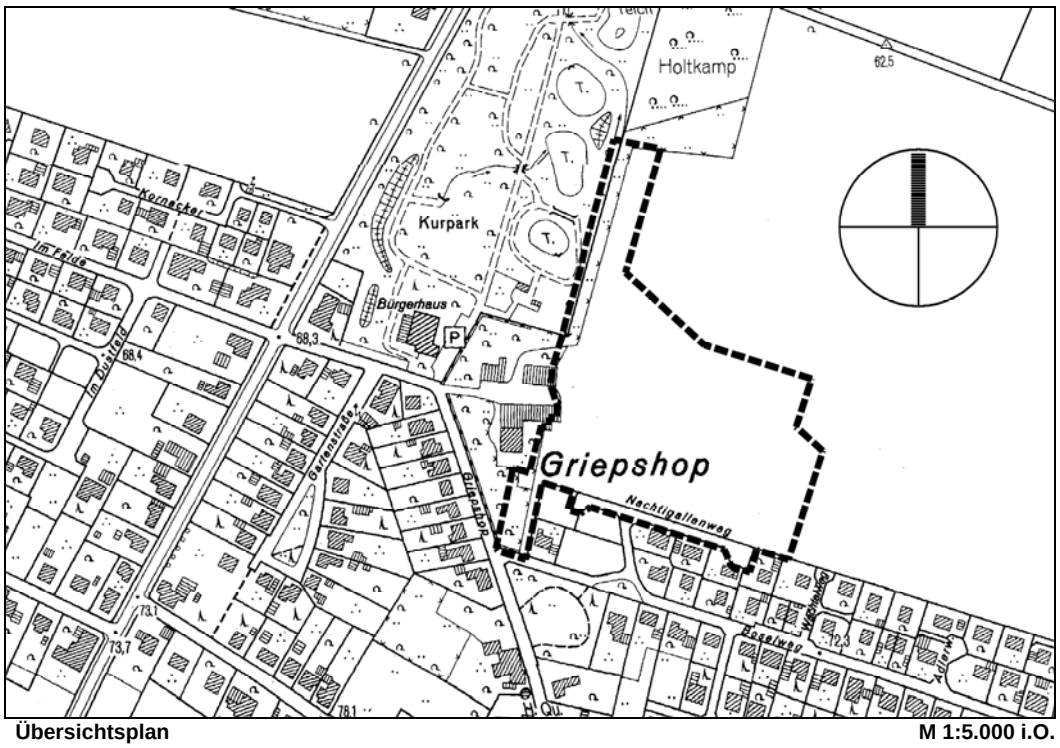
Gemeinde Hille

Begründung
-Teil C-

Bebauungsplan Nr. 69 „Griepshop II“
gem. § 13 BauGB

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 „Seniorenwohnanlage Griepshop“

-Ortschaft Rothenuffeln-



Übersichtsplan **M 1:5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

stadtplanung olaf schramme

Inhalt

TEIL I BEGRÜNDUNG 4

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 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 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES 8

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 9

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.3 VERKEHRSFLÄCHEN 10
7.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 10
7.5 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT 11

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / EINGRIFFSREGELUNG 11

8.1 ALLGEMEINES 11
8.2 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG 11
8.3 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 13
8.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 14

9 VER- UND ENTSORGUNG 14

9.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 14
9.2 ABWASSERBESEITIGUNG 14
9.3 ENERGIEVERSORGUNG 15
9.4 ABFALLBESEITIGUNG 15

10 HINWEISE 15

10.1 BODENDENKMALSCHUTZ 15

11 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES 15

12 FLÄCHENBILANZ 16

Planverfasser:

stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729),

- 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 / GRUNDLAGEN

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Griepshop“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit mehreren selbstständigen Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden.

Für diese Wohnform konnte seitens des planenden Bauträgers jedoch keine entsprechende Nachfrage verzeichnet werden, so dass eine Realisierung dieses konkret geplanten Vorhabens nicht absehbar ist.
Für das Plangebiet konnte jedoch eine Nachfrage nach konventionellen Einfamilienwohnhäusern ermittelt werden.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes soll daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt und geringfügig angepasst werden.

Um diese Anpassung vorzunehmen, hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Griepshop“ beschlossen.
In diesem Zusammenhang erhält der Bebauungsplan auch die neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 69 „Griepshop II“.

Da durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Rothenuffeln, Flur 5 und umfasst jeweils einen Teilbereich des Flurstücks 918, 909 (Straße Nachtigallenweg), 921, 626 und 7 (Mühlenbach) sowie die Flurstücke 8, 9, 591. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 34.386 m².

Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt.
Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Der Bebauungsplan umfasst auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Griepshop“ -Ortschaft Rothenuffeln-, um den Anschluss des Plangebietes an den Nachtigallenweg zu ermöglichen. Dieser Teilbereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit überplant und ersetzt an dieser Stelle die Festsetzungen des B-Planes Nr. 28. Eine formelle Teilaufhebung dieses Bereiches erfolgt nicht.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Nachtigallenweg wird nach Norden hin durch eine mit Gehölzen und einzelnen Buchen gestaltete öffentliche Grünfläche abgegrenzt, die sich innerhalb der Straßenparzelle befindet. Die Grünfläche wird innerhalb des Plangebietes durch Pkw-Stellplätze unterbrochen.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 69 „Griepshop“ setzt für das Plangebiet nördlich des Nachtigallenweg für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 mit einer 1-geschossigen, offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Westlich daran angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer ebenfalls 1-geschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Das WA 1-Gebiet wird durch eine „private Verkehrsfläche“, das WA-2 Gebiet über eine öffentliche Verkehrsfläche, beide mit Anschluss an den Nachtigallenweg erschlossen.

Im Anschluss an die beiden allgemeinen Wohngebiete ist eine 5 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und daran anschließend eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Für den Bereich des Rothenuffelner Mühlenbach ist eine „Fläche für die Freilegung und naturnahe Entwicklung des Rothenuffelner Mühlenbach“, der im Westen des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft, festgesetzt.

Diese großflächig festgesetzten naturschutzfachlichen Regelungen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich des durch den Eingriff des Ursprungsbebauungsplanes verursachten Eingriffs und erlauben darüber hinaus eine Verwendung als Ausgleichsmaßnahme auch für andere Bauleitplanungen.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich südlich das Wohngebiet entlang des Nachtigallenweg und Boselweg. Dies ist durch eine vorwiegend 1-geschossige, offene Bauweise mit Einfamilienhäusern geprägt. Westlich befindet sich die ehemalige Hofstelle Griepshop, die heute zu gastronomischen Zwecken genutzt wird. Darüber hinaus

befindet sich auf der Hofstelle eine Kindertagesstätte. Nördlich an die Hofstelle anschließend befindet sich der Kurpark Rothenuffeln. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

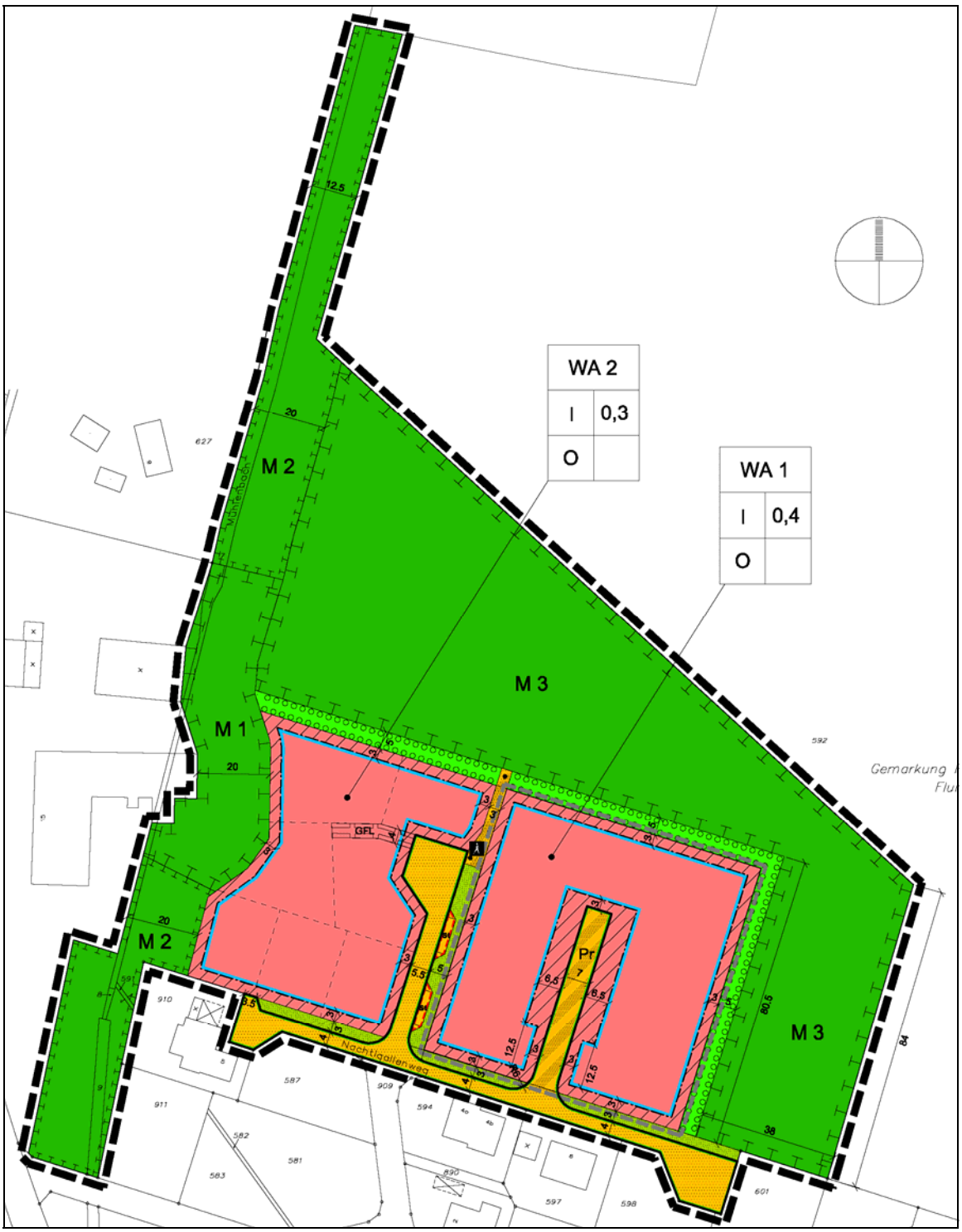


Abbildung:
Zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (ohne Maßstab)

3.3 Immissionen / Altlasten

Das Plangebiet wird durch die nördlich und östlich angrenzende freie Feldflur und die südlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, von denen Immissionen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Auf Grund der Lage im Ortsrandbereich und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch deren Bewirtschaftung zeitweise landwirtschaftliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken (z.B. Gerüche, Staub, etc.).

Insgesamt betrachtet liegen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte (z.B. DIN 18005, TA-Lärm, TA-Luft, GIRL) vor.

Altlasten oder Ablagerungen sind gem. dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkatasters innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich im Übergangsbereich zwischen „Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)“ und „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen“ dar.
Auf Grund der geringen Größe des Planbereiches (< 10 ha) werden durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Plangebiet nördlich des Nachtigallenweg für den Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Daran anschließend ist eine Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und im Bereich des Rothenuffelner Mühlenbachs eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

In der näheren Umgebung ist das vorhandene Wohngebiet im Bereich des Nachtigallenweges als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus besteht in der Ortslage von Rothenuffeln die Darstellung einer „Sonderbaufläche für Erholung“. Der Kurpark ist als „Grünfläche“ dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geschaffen werden, um hier einen Beitrag zur Deckung des auf den Ortsteil Rothenuffeln bezogen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen zu leisten.

Für eine Wohnform mit dieser Zweckbestimmung konnte jedoch seitens des Bauträgers keine entsprechende Nachfrage verzeichnet werden.
Aus diesem Grund soll für den Bereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes nun eine allgemeine Wohnnutzung zugelassen werden. Dies schließt nicht aus, dass auch weiterhin seniorengerechte Wohnhäuser entstehen können, jedoch wird ohne den konkreten Vorhabenbezug auch eine „normale“ Wohnnutzung in einer etwas aufgelockerteren Bauweise zulässig, wie sie auch bereits in dem Quartier südlich des Nachtigallenweg vorhanden ist.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Hille weiterhin das Ziel, durch die in Verbindung mit dem Eingriff in Natur und Landschaft verbundene erforderliche Kompensation den westlich in einer Verrohrung verlaufenden Mühlenbach freizulegen und zu renaturieren. Diese Kompensationsmaßnahme, die in Verbindung mit Fördermitteln im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie erweitert werden können, führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und Verbesserung der Gewässerstruktur im Umfeld des Kurparks und auch des Plangebietes. Durch die Festsetzung großzügiger Maßnahmenflächen soll ein Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsbereich und freien Landschaft geschaffen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird diese Maßnahmenfläche räumlich anders abgegrenzt, um den Belangen der Landwirtschaft durch einen optimierten Zuschnitt der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu entsprechen.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Nachtigallenweg. Über diesen ist das Plangebiet an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung des WA 1- und WA 2- Gebietes erfolgt über je einen Stichweg mit Wendeanlage und Anschluss an den Nachtigallenweg.
Die Dimensionierung der Wendeanlagen orientiert sich an den bereits vorhandenen Wendeanlagen im Bereich des Nachtigallenwegs, so dass sich eine einheitliche Straßenraumgestaltung in diesem Bereich ergibt.

Der Nachtigallenweg ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens geeignet und mit einer Breite von 4 m bzw. 7, 30 m grundsätzlich ausreichend ausgebaut. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen sind auf Grund des geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erkennbar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Nachtigallenweg und den Boselweg, über den die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet ist.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für das WA 1- und WA 2- Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein **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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

sind innerhalb des Plangebietes **nicht zulässig**.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, da die räumliche Lage im Siedlungsgefüge und die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für diese Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des WA 1- und WA 2- Gebietes wird die GRZ auf 0,3 begrenzt, um eine aufgelockerte Bauweise, wie sie in der Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden ist, zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. versiegelbaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Eine Überschreitung dieser maximal versiegelbaren Grundstücksfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 50% ist allgemein zulässig.
Insgesamt ergibt sich so eine maximal versiegelbare Fläche von 45% innerhalb der allgemeinen Wohngebiete.

Weiterhin wird eine offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt.
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grenze als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

7.3 Verkehrsflächen

Die Straßenparzelle des Nachtigallenweg wird wie im Bebauungsplan Nr. 21 "Griepshop" unverändert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die beiden Erschließungsstraßen für das WA- Gebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine fußläufige Wegeverbindung zwischen den Wohnquartieren im Bereich des Boselweg und des Nachtigallenweg in Richtung des Kurpark Rothenuffeln zu ermöglichen, wird in dem WA 2-Gebiet zwischen der Wendeanlage und der Maßnahmenfläche M3 eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Fußweg- festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Nachtigallenweg darf für notwendige Zufahrten zu den neu entstehenden Grundstücken auf einer Breite von jeweils max. 3,5 m unterbrochen werden. Diese Regelung darf je Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um innerhalb des Plangebietes eine räumliche Strukturierung und ein Einfügen der Wohngebiete in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 25 a „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Form einer 2-reihigen Baum- und Strauchhecke (Pflanzraster 1,5 m x 1, 5 m) oder einer Obstbaumreihe (Pflanzabstand 6 m = 37 Bäume) unverändert festgesetzt.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und eine Einhaltung der Pflanzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW zu gewährleisten, werden weiterhin die zu verwendenden Arten in einer Pflanzliste festgesetzt. Bei diesen Arten handelt es sich um einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher.

Bäume und Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Apfelbäume:
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bohnapfel
Jacob Lebel

Birnbäume:
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux

Kirschbäume:
Hedelfinger Riesenkirsche
Große schwarze- Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:
Hauszwetschge
Wangenheims- Frühzwetschge

Zusätzliche Baumarten für die Fläche M 3

Alnus glutinosa	Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

7.5 Flächen für die Landwirtschaft

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch die festgesetzte Maßnahmenfläche M 3 räumlich geringfügig verlagert, um durch den geänderten Zuschnitt eine bessere Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen. Daher werden Teile der bislang als „Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft –M 3“ festgesetzten Fläche, die nicht mehr für eine naturschutzfachliche Aufwertung zur Verfügung stehen, als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt, so dass hier eine uneingeschränkte Bewirtschaftung erfolgen kann.
Diese, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen, waren in dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil der Maßnahmenfläche M 3.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / EINGRIFFSREGELUNG

8.1 Allgemeines

Bei der Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben werden die Umweltbelange im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes jedoch auch nicht wesentlich berührt, da bereits ein Baurecht für den Planbereich besteht und die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt.

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da die Planungen und Ausgleichsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 noch nicht umgesetzt worden sind, wird der Ausgangszustand des Plangebietes, wie er sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 dargestellt hat, für die Bilanzierung zu Grunde gelegt. Auch die Gliederung des WA- 1 und WA- 2 Gebietes bleibt erhalten, um einen bauabschnittbezogenen Ausgleich gewährleisten zu können.

In der folgenden Tabelle sind daher der Ausgangszustand (A) des Plangebietes zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Planungszustand (P), wie er sich nach der 1. Änderung des B-Planes darstellen wird, gegenübergestellt. Die Bewertung wurde gemäß der „Numerischen Bewertung von Bio-

toptypen für die Bauleitplanung in NRW“, Hrsg. LÖBF NRW (jetzt Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) durchgeführt.

WA 1 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan)

Bestand (A)

Code	Biotoptype	Flächengröße (m²)	Grundwert A	Gesamtwert
3.1	Intensivwiese, -weide, artenarm	6.285	3	18.855
2.2	Straßenbegleitgrün	273	2	546
1.1	Straßenverkehrsfläche	551	0	0
7.3	Säulen-Hainbuchen (3 Bäume à 20 m²)	60	5	300
		7.109		**19.701**

Planung (P)

1.1	versiegelte Fläche (GFZ 0,3, 45% kann versiegelt werden)	2.295	0	0
1.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	435	0	0
1.1	öffentliche Straßenverkehrsfläche	587		0
2.2	Straßenbegleitgrün	237	2	474
7.3	Neuanlage einer Hecke	751	5	3.755
4.3	Zier- und Nutzgarten	2.804	2	5.609
		7.109		**9.838**

Kompensationsdefizit (P-A) **-9.863**

Der Ausgangszustand (A) des WA 1- Gebietes weist einen Gesamtflächenwert A von 19.701 Werteinheiten (WE) auf. Der Planungszustand (P), wie er sich nach Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes ergibt, weist einen Gesamtflächenwert von 9.838 WE auf. Es ergibt sich somit innerhalb des WA 1- Gebietes ein Kompensationsdefizit von 9.863 WE, das innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 auszugleichen ist.

WA 2

Ausgangszustand (A)

Code	Biotoptype	Flächengröße (m²)	Grundwert A	Gesamtwert
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	5.221	3	15.663
7.4	Säulen-Hainbuchen (5 Bäume à 20 m²)*	100	5	500
2.2	Straßenbegleitgrün	157	2	314
1.1	Straßenverkehrsfläche	276	0	0
	Summe	***5.654***		**16.477**

* zählt nicht zur Flächengröße

Planungszustand (P)

1.1	versiegelte Fläche (GFZ 0,3, 45% kann versiegelt werden)	1.851	0	0
7.3	Neuanlage einer Hecke	348	5	1.740
4.3	Zier- und Nutzgarten	2.259	2	4.518
1.1	Straßenverkehrsfläche- Fußweg	100	0	0
1.1	Öffentl. Straßenverkehrsfläche	854	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün	242	2	484
	Summe	***5.654***		**6.742**

Kompensationsdefizit (P-A) **-9.735**

Der Ausgangszustand (A) des WA 2- Gebietes weist einen Gesamtflächenwert A von 16.477 WE auf. Der Planungszustand (P), wie er sich nach Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes ergibt, weist einen Gesamtflächenwert von 6.742 WE auf. Es ergibt sich somit innerhalb des WA 2- Gebietes ein Kompensationsdefizit von 9.735 WE, dass innerhalb der Maßnahmenfläche M 3 auszugleichen ist.

8.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem im Bereich des WA 1- Gebietes entstehenden Kompensationsdefizites soll der Mühlenbach zwischen Boselweg und Kurpark freigelegt und renaturiert werden. Um hier den mit der Förderung der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie erforderlichen Eigenanteil zu finanzieren, wird eine Geldzahlung erforderlich, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 12 BauGB zwischen dem Bauträger und Gemeinde verbindlich geregelt wird. Die Höhe der Zahlung wird auf Basis einer sonst üblichen Kompensationsmaßnahme (Umwandlung eines Ackers in ein Feldgehölz oder Obstbaumwiese) berechnet. Durch die Kombination mit Fördermitteln kann auch die Maßnahmenfläche M 2 umgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Sofern eine Umsetzung der Gesamtmaßnahme unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht zustande kommt, ist ein entsprechender Teilbereich der Maßnahme, beginnend am nördlichen Austritt des Bachlaufes aus der Verrohrung umzusetzen. Dieser Bereich ist als Fläche M 1 (s.u: Kompensationsermittlung) verbindlich festgesetzt. Das verbleibende Kompensationspotential der Fläche M 2 im Planbereich kann in diesem Fall für Kompensationsmaßnahmen anderer Bauleitplanungen in Anspruch genommen werden.

Maßnahmenfläche M 1

Bestand (A)

Code	Biotoptype	Flächengröße (m²)	Grundwert A	Gesamtwert
3.4	Intensiwwiese.- weide, artenarm	1.520	3	4.560
8.3	Mühlenbach, bedingt naturnah	380	8	3.040
				7.600

Planung (P)

8.4	Mühlenbach, naturnah	1.900	10	19.000
				19.000

Aufwertung (P-A) **11.400**

Für den Ausgleich des Eingriffs im Bereich des WA 2- Gebietes sind auf der Maßnahmenfläche M 3 auf einer Fläche von mind. 3.245 m² insgesamt 9.735 Werteinheiten durch die Entwicklung einer extensiven artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide in Verbindung mit Anpflanzungen von Heckenelementen und Baumgruppen auszugleichen (Aufwertung um den Faktor 3, Zielbiotop Magergrünland mit Gehölzstrukturen, Zielwert 6).

Maßnahmenfläche M3

Bestand (A)

Code	Biotoptype	Flächengröße (m²)	Grundwert A	Gesamtwert
3.4	Intensiwiese.- weide, artenarm	12.067	3	36201

Planung (P)

	Magergrünland mit Gehölzstrukturen	12.067	6	72.402

Aufwertung (P-A)			**36.201**
Ausgleich WA 2		-	9.735
Kompensationsüberschuss Fläche M 3			**26.466**

Als Aufwertungspotential für andere Bauleitplanungen verbleibt auf der Fläche M 3 somit ein Wert von **26.466 Werteinheiten**.

8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Ermittlung, ob durch die vorliegende Bauleitplanung planungsrelevante Arten betroffen sein können, wurde bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 eine artenschutzrechtliche Prüfung i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Tierarten betroffen sind. Änderungen bei den zu betrachtenden Arten oder innerhalb des Untersuchungsbereiches haben sich seitdem nicht ergeben, so dass diese Artenschutzrechtliche Prüfung weiterhin den aktuellen Stand darstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 im Bereich des Nachtigallenweg.

Über diese Leitung kann über die entsprechenden Entnahmestellen (Unterflurhydranten im Bereich Nachtigallenweg und Boselweg) gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Entnahmeleistung von mind. 48 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der im Vorhabengebiet anfallenden Abwässer ist über den im Nachtigallenweg vorhandenen Schmutzwasserkanal sichergestellt. Das vorhandene Abwassernetz ist zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser kann über den ebenfalls im Nachtigallenweg vorhandenen Regenwasserkanal (DN 700) abgeleitet werden. Dieser

entlastet in die Retentionsbecken im Bereich des Kurparks und schließlich in den Mühlenbach.

9.3 Energieversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger E.ON Westfalen-Weser bereitgestellt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die Gelsenwasser Energienetze GmbH ebenfalls gewährleistet werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Minden-Lübbecke sichergestellt.

10 HINWEISE

10.1 Bodendenkmalschutz

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

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.

11 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücksverfügbarkeit hat sich der Vorhabenträger durch notariellen Vertrag gesichert.

12 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**VB Nr. 69**	**1. Änderung**
Private Straßenverkehrsfläche	360	-
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.441	1.727
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	479	479
Allgemeines Wohngebiet	9.231	9.154
Flächen zum Anpflanzen	1.099	1.099
Maßnahmenfläche M 1	1.900	1.900
Maßnahmenfläche M 2	4.148	4.148
Maßnahmenfläche M 3	12.501	12.067
Fläche für die Landwirtschaft	-	3.525
Plangebiet gesamt, ca.	**31.159 m²**	**34.386 m²**

Minden, den 15.04.2013

……
O. Schramme, Dipl.-Ing.