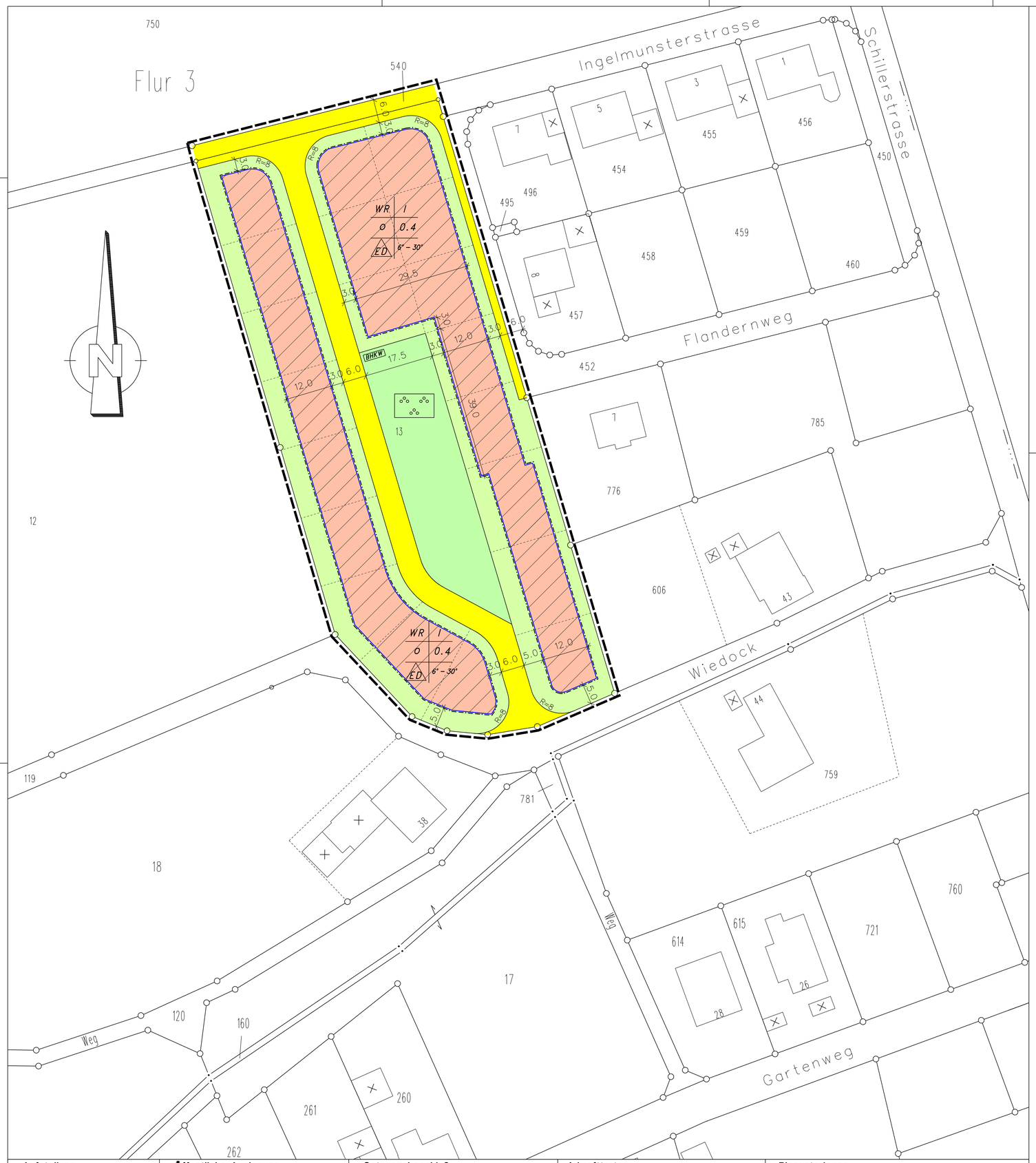


ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — Reines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB § 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 — maximal zulassige Grundflachenzahl (GRZ) § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

I — Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O — Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

6° – 30° — Dachneigungen zwischen 6° und 30°.

ED — Einzel- und Doppelhauser § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

Uberbaubare Grundstucksflache § 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Offentliche Verkehrsflache § 9 (1) 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Private Parkanlage § 9 (1) 15 BauGB

Private Grunflache § 9 (1) 15 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

BHKW — Blockheizkraftwerk § 9 (1) 12 BauGB

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Flurstucksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "WOHNPARK INGELMUNSTER" IN HÜLLHORST

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 9 BAUGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

a) Die Art der zulassigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist die der "Reinen Wohngebiete" (WR) gem. § 3 (1–4) BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflachenzahl
Innerhalb des WR ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung eine GRZ von 0.40 zulassig.

b) Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb des WR ist höchstens ein Vollgeschoß zulassig.

1.2 Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.v.M. §§ 22-23 BauNVO

a) Innerhalb des WR ist die offene Bauweise zugelassen.
b) Die Hauptgebaude sind gem. § 22 (2) mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhauser zu errichten. Es sind maximal eine Wohneinheit je Einzel- und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus zulassig.
c) Die Gebaude durfen gem. § 22 (4) eine Lange von 20,00m nicht überschreiten.

1.3 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

1.3.1 Stellplätze, Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplatze sind gem. § 12 BauNVO grundsatzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstucksflachen zulassig und mussen einen Abstand von min. 5,00m zur Verkehrsflache einhalten.

1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstucksflachen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsatzlich zulassig.

1.4 Baugestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONW

1.4.1 Dachformen

a) Hauptgebaude
Die Dacher von Hauptgebauden sind als gleichwinklige oder versetzte, geneigte Dacher auszubilden. Alternativ: Walmdach oder Satteldach.

b) Nebengebaude
Für Nebengebaude sind außer geneigte Dacher auch Flachdacher zulassig.

1.4.2 Dachneigung

a) Hauptgebaude
6° – 30°. Abweichungen für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingange) sind zulassig.

b) Nebengebaude
Bei Satteldachern 6° – 30°, bei Flachdachern 0° – 5°

1.4.3 Dachaufbauten
Im gesamten Planungsgebiet werden Dachaufbauten ausgeschlossen.

1.4.4 Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe der Hauptgebaude darf 0,30m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoß–Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum hochstgelegenen Schnittpunkt der rechtwinklig zur Straße verlangerten Gebaudeseite mit der Mitte der angrenzenden Straßenoberkante.

1.4.5 Traufhöhe
Die Traufhohe der Hauptgebaude ist mit mind. 2.80m und max. 4.00m anzusetzen. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoß–Fertigbodens (OK EGFF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.4.6 Drempelhöhe
Die maximale Drempelhohe darf bei den Hauptgebauden 0.30m nicht überschreiten Gemessen wird von Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Fußfette.

1.4.7 Firsthöhe
Die maximale Firsthohe darf 6.50m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoß–Fertigbodens (OK EGFF) bis zum hochstgelegenen Punkt des Gebaudekörpers.

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffern 14 und 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW

1.5.1 Ableitung von Oberflächenwasser
Im Sinne eines geregelten Wasserabflusses ist eine zentrale Regenruckhaltung vorgesehen. Die Regenruckhaltung soll in einem Regenruckhaltebecken auf dem südlich des Plangebietes gelegenen Flurstuck 17 erfolgen.
Die geplante zentrale Regenruckhaltung für die zu entwassernden Flachen ist nach ATV A 117 zu bemessen.

Bezuglich der Drosselung der abzuführenden Wassermengen im Plangebiet ist ein Abflusswert von 5 l/(s•ha) zu erreichen.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10,20, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

2.1.1 Private nicht überbaubare Grundstücksflächen
sind gemaß § 9 Abs. 1 Nr. 25 gartnerisch anzulegen (Ausnahme: Zufahrten, Abstellplatze und Wege).

2.1.2 Grundstückseinfriedungen
Die Einfriedungen in Vorgarten durfen entweder als lebende Hecken, welche durch nicht sichtbare Drahtzaune verstarkt werden durfen, erstellt werden oder es sind Staketenzaune aus Holz aufzustellen. Eine Höhe von 0.80m entlang der Straße ist nicht zu überschreiten.

2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10,20 BauGB

2.2.1 Private Parkanlage
a) Die kenntlich angelegte, mittig liegende private Parkanlage ist spatestens ein Jahr nach Erstellung der Baustraße anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
b) In der Parkanlage sind bauliche Anlagen nur zulassig, soweit sie Bestandteil der Parkanlage sind.

2.2.2 Private Grünfläche
Je 400 m² angefangene Grundstucksflache ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je Grundstuck gemaß Pflanzliste anzupflanzen und die nicht überbaubaren Flachen gartnerisch anzulegen.

Angepflanzt werden konnen Baume 1. Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand) oder 2. Ordnung (12m – 20m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm in 1.0m Höhe.

Die Pflanzmaßnahmen sind spatestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemaßen Nutzung anzulegen. Baume sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Straucher		Heister / Baume	
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß	Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Betula pubescens	Moorbirke
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Rosa canina	Hundsrose	Populus trmula	Espe
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder	Quercus robur	Stieleiche
Salix cinerea	Grau–,Aschweide		
Viburnum opulus	Wasserschneeball		

2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10,20,25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

Gemaß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Begrünungsmaßnahmen wird nur ein Teilausgleich für den durch die Bebauung erfolgten Eingriff geschaffen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 4.818 Werteinheiten. Der Restausgleich erfolgt über eine Ausgleichsfläche in der Gemeinde Hullhorst. Eine entsprechende Flache wird noch gesucht und im Verfahren mit der ULB abgestimmt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V.m §§ 15 und 16 DSchG
Im Planungsgebiet konnen nach den Erfahrungen der LWL–Archaologie für Westfalen archaologische Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verzogerungen bei der Erschließung sollte eine archaologische Untersuchung auf den Straßentrassen durchgefuhrt werden. Diese Maßnahme sollte mindestens acht Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Die Entdeckung von Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veranderungen und Verfarbungen in der naturlichen Bodenbeschaffenheit) ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzuglich anzuzeigen und die Entdeckungsstatte mindestens drei Werktage in unverandertem Zustand zu erhalten.

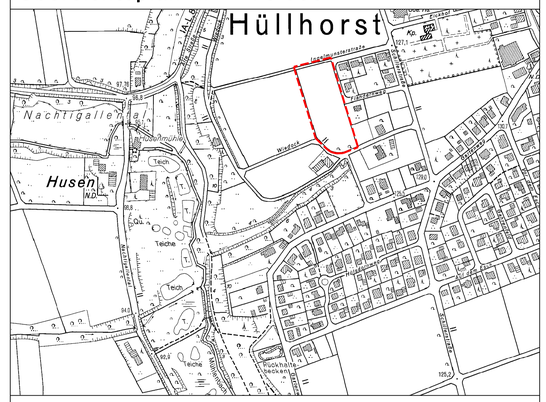
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geandert durch Artikel 4 des Gesetzes ErbStRG vom 31.07.2009 (BGBl.I.S.2585);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geandert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466,479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256) zuletzt geandert durch das Gesetzes vom 13.03.2007 (GV.NRW S.133);
- die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666), zuletzt geandert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW S.514);
- das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1969 (GV.NW.S.190), zuletzt geandert durch Artikel 248 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW S.274,301);
- das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein–Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW S.568), zuletzt geandert durch Artikel 1 des Gesetzes LGAndG vom 19.06.2007 (GV.NRW S.228);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmaler im Lande Nordrhein–Westfalen (Denkmalschutzgesetz–DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW 1980, S.226);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991,S.58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl.I.S.1193), zuletzt geandert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl.I.S.686);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen (Landeswassergesetz–LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW S.926), zuletzt geandert durch das Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW S.185).

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gultigen aktuellen Fassung.

Übersichtsplan M. ~ 1:5.000



Gemeinde Hüllhorst

Gemarkung: Hüllhorst — Flur 3

Bebauungsplan Nr. 46 "Wohnpark Ingelmunster"

Satzungsfassung

Planunterlage: M=1/500 — Stand: Juni 2012 — Geandert am .....

Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Planunterlagen
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Hullhorst vom ..... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... offentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregung und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Hullhorst vom ..... ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan und die Begrundung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hullhorst – Bauamt – bereitgehalten. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Die Darstellungen des gegenwartigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: 02.03.2011 überein. Der Gebaudebestand im Geltungsbereich stimmt mit der Ortlichkeit, Stand 02.03.2011 überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hüllhorst, den .... Plumhoff Offentlich bestellter Vermessungsingenieur

Blattgröße: 686/900mm

Gemeinde Hüllhorst

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 46
„Wohnpark Ingelmunster“



Bearbeitung

A. Kohl
Ingenieurbüro
Kurzes Land 19
32549 Bad Oeynhausen
Telefon 05731/75686-0
Fax 05731/75686-26
e-mail: aki.ingbuero@t-online.de

Kanalisation
Straßenbau
Wasserwirtschaft
Bauleitplanung

Hüllhorst, den

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

1.3 Ziele und Zwecke der Planung im Siedlungszusammenhang

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Geländeverhältnisse und Entwässerung

2.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

2.3 Eigentumsstruktur des Plangebietes

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen
Zustand von Natur und Landschaft

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Baugestalterische Festsetzungen

3.3 Verkehrliche Anbindung

3.4 Ver- und Entsorgung

3.5 Private Grünflächen

3.6 Einfriedung

4 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Bestandsaufnahme

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

5 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

6 Umweltbericht

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

8. Landschaftspflegerischer Begleitplan

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die steigende Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen. Aufgrund dieser Nachfrage sollen kleinere Baugrundstücke für Wohngebäude in der Bungalowbauweise zur Verfügung gestellt werden.

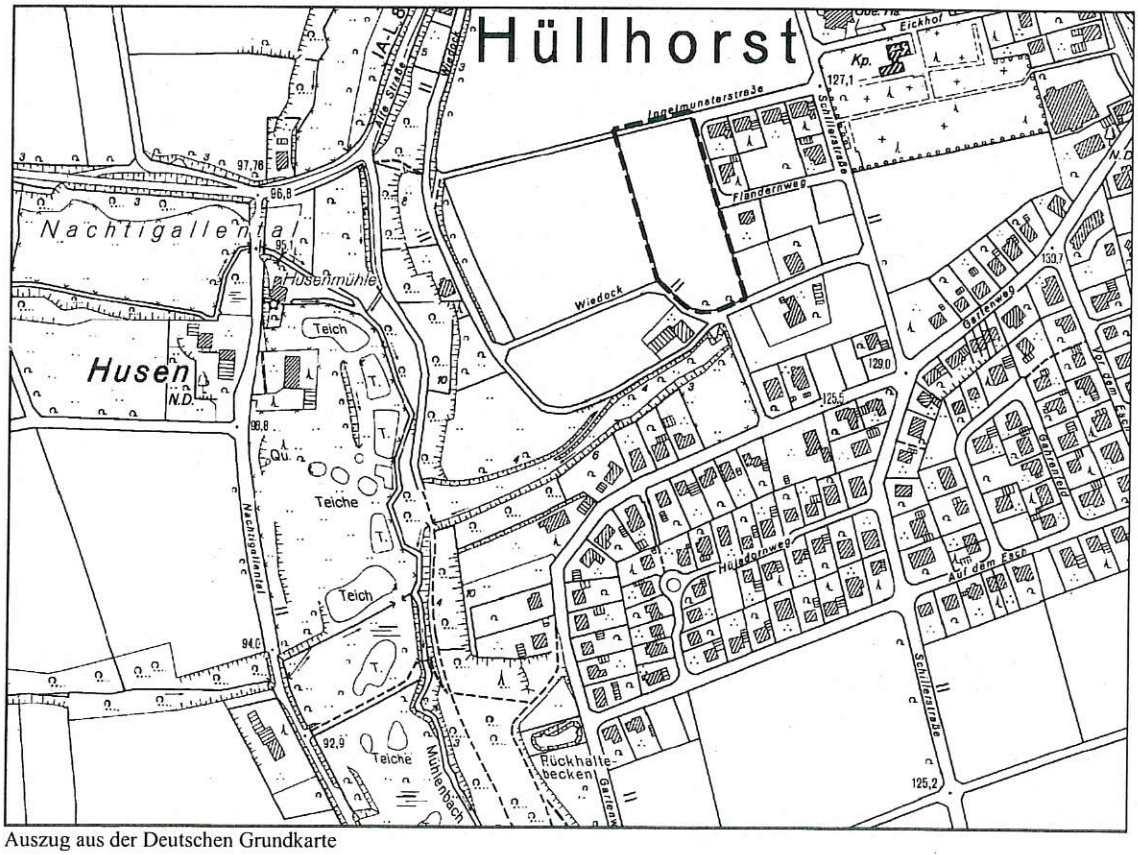
Das geplante Vorhaben reagiert somit auf die demografische Entwicklung.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsrand des Ortsteils Hüllhorst der Gemeinde Hüllhorst. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 13 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 540, Flur 3 der Gemarkung Hüllhorst und grenzt westlich der Straße „Flandernweg“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die genaue Lage innerhalb des Stadtgebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

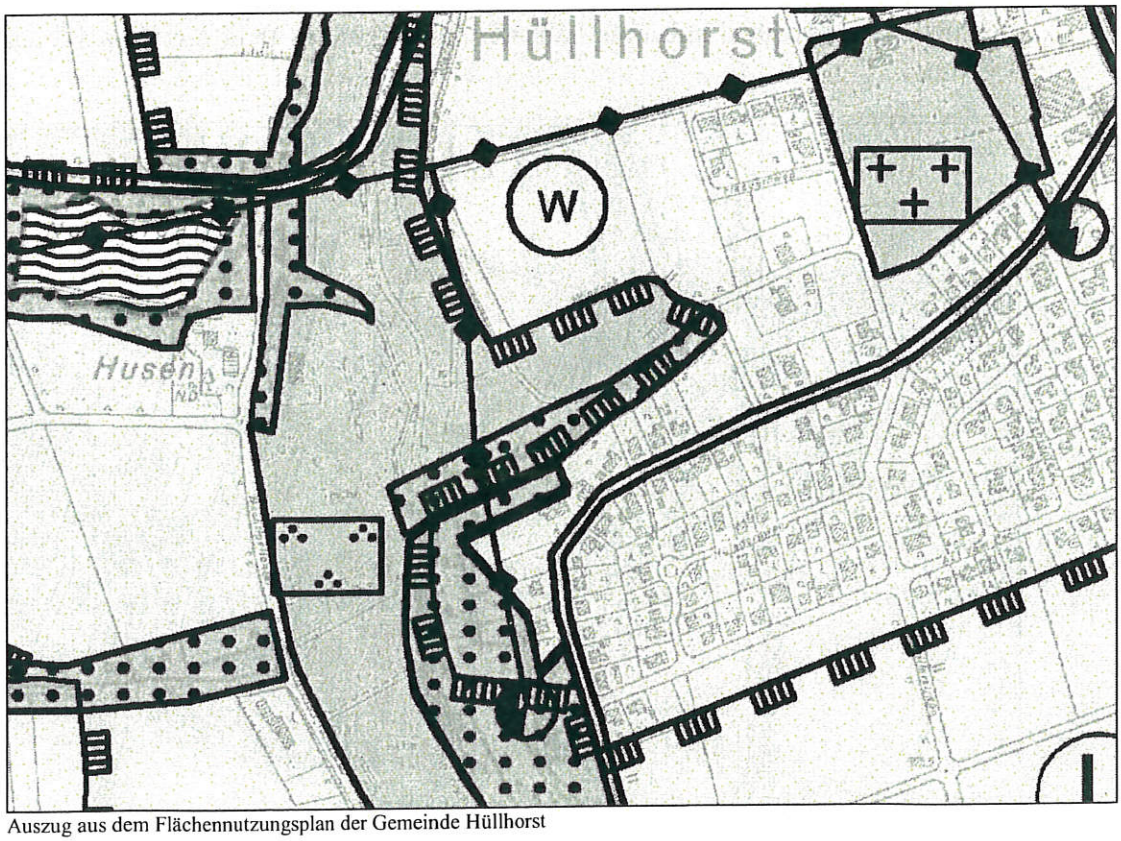
1.3 Ziele und Zwecke der Planung im Siedlungszusammenhang

Ziel der Planung ist es, die bauplanerische Voraussetzung zum Bau von Bungalows im Herzen der Gemeinde Hüllhorst zu schaffen und sich der demografischen Entwicklung anzupassen.
Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen. Die beabsichtigte Planung von ca. 20 Baugrundstücken steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hüllhorst an dieser Stelle nicht entgegen. Mit der Planung wird ein Angebot für den zweifelsfrei bestehenden Bedarf an Wohnbebauungen mit altersgerechten Wohnformen in Hüllhorst geschaffen

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Ingelmunster“ Wohnbaufläche dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO gilt somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauBG entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Plangebiet fällt in der südlichen Hälfte von Norden nach Süden mit einem Gefälle von ca. 3,7% und in der nördlichen Hälfte von Osten nach Westen mit einem Gefälle von ca. 3,0% ab.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 46 erfolgt über Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die zu erstellende Schmutzwasserkanalisation schließt an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Wiedock“ und an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Straße „Flandernweg“ an.

Das Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51a, bei Baugrundstücken die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Gemäß dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Scheu & Co. GmbH, vom 09. Februar 2012, ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich.

Sowohl das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, als auch das der öffentlichen Verkehrsflächen, wird daher in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Aufgrund von fehlenden Regenwasserkanälen soll nicht nur das Niederschlagswasser aus dem neuen Erschließungsgebiet, sondern auch das der angrenzenden, vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung in ein im Zuge dieser Maßnahme neu herzustellendes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Es ist geplant, das Regenrückhaltebecken auf der nördlichen Hälfte des südlich des Plangebietes befindlichen Flurstückes 17 an der Straße „Gartenweg“ herzustellen. Der gedrosselte Abfluss wird anschließend über ein namenloses Gewässer, das im Zuge dieser Maßnahme im Bereich des Siekes wieder offengelegt wird, in den südwestlich gelegenen „Mühlenbach“ eingeleitet.

Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens für das Plangebiet erfolgt gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 auf Grundlage einer 2-jährigen Überstauungshäufigkeit (n=0,5) und in Abstimmung mit dem Umweltamt Kreis Minden-Lübbecke mit einem natürlichen Landabfluss von 3 l/(s · ha). Zusätzlich zum benötigten Rückhaltevolumen für das Bebauungsplangebiet Nr. 46 nimmt das Regenrückhaltebecken die Wassermengen aus der angrenzenden, vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung mit einer Gesamtfläche von ca. 3,3 ha auf.

2.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Gemäß der geologischen Karte ist in diesem Bereich als gewachsener Baugrund Löß über der Grundmoräne (Geschiebelehm und Geschiebesand) und Tonstein kartiert.

Oberflächennah ist zunächst Oberboden in einer Stärke von ca. 0,35 m/0,50 m festgestellt worden.

Es folgt bis zu einer Tiefe von ca. 1,00 m/1,80 m Lößlehm. Dabei handelt es sich gemäß den Bodenansprachen um schwach tonigen bis tonigen, feinsandigen bis sandigen Schluff. Der Lößlehm ist nach den gemessenen Schlagzahlen N_{10} mit der mittelschweren Rammsonde DPM weich bis steif ausgebildet.

Ab einer Tiefe von ca. 1,55 m/1,30 m folgen im nördlichen Bereich des Plangebietes bis zu einer Tiefe von 2,50 m/3,10 m Geschiebelehm. Der Geschiebelehm entspricht nach dem Bodenansprachen einem tonigen, sandigen Schluff mit einigen Steinen.

Der Geschiebelehm verfügt nach den gemessenen N_{10}-Zahlen über eine überwiegend steife Konsistenz.

Das Basisgestein bzw. der Tonstein ist aber einer Tiefe von 2,50 m/3,10 m erbohrt worden. Der Tonstein ist im Schichtenhaupt unterschiedlich stark und tiefgründig verwittert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes steht ab einer Tiefe von ca. 1,80 m bis zum Bohrende in einer Tiefe von ca. 4 m unter GOF, schwach kiesiger bis kiesiger Sand (Nachschüttsande) an.

Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Eigentumsstruktur des Plangebietes

Das im Plangebiet befindliche Flurstück 13 der Gemarkung Hüllhorst, Flur 3 befindet sich noch im Privatbesitz. Der Eigentumswechsel nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist allerdings gesichert.

Das Flurstück 540 (Wegefläche) ist im Besitz der Gemeinde Hüllhorst und ist teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes und wird als Verkehrsfläche mit überplant.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freilandflächen Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen erläutert und bewertet.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung entstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Festsetzungen

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist die des Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauGB. Hiermit wird die ausgewiesene Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung angepasst und ein einheitlicher Siedlungscharakter geschaffen. Um den freien, offenen Charakter des Siedlungsgebietes gerecht zu werden, wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,4 festgesetzt.

Um den Bau von Reihenhausgruppen, welche nicht in das Ortsbild passen würden, auszuschließen, werden als zulässige Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Zusätzlich werden maximale Gebäudelängen auf 20,00 m begrenzt.

Um die Bebauung im Plangebiet einheitlich zu gestalten wird höchstens ein Vollgeschoss zugelassen, das der gewünschten Bungalowbauweise entspricht.
Innerhalb des Reinen Wohngebietes gilt die offene Bauweise mit maximal einer Wohneinheit je Einzel- und maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaus.

3.2 Baugestalterische Festsetzungen

Damit eine städtebauliche Ordnung erreicht wird, ist die Traufhöhe der Hauptgebäude zwischen 2,80 m und 4,00 m festgesetzt. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Sockelhöhe der Hauptgebäude darf 0,30 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt der rechtwinklig zur Straße verlängerten Gebäudeseite mit der Mitte der angrenzenden Oberkante Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt Oberkante Erschließungsstraße ist für jeden Gebäudekörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen. Die Höhen der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung zu entnehmen.

Die bei den Hauptgebäuden maximale Drempelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Fußfette.

Die maximale Firsthöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudekörpers.

Zur weiteren städtebaulichen Ordnung des Plangebietes werden im Plangebiet für Hauptgebäude nur gleichwinklige oder versetzt geneigte Dächer mit Neigungen von 6° bis 30° zugelassen. Walm- oder Satteldächer sind als alternative Dachformen zulässig. Abweichungen für untergeordnete Bauteile (z. B. Hauseingänge) sind zulässig. Bei Nebengebäuden sind außer den geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig. Im gesamten Plangebiet werden Dachaufbauten ausgeschlossen.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen wird eine Wohnnutzung in zweiter Ebene ausgeschlossen, was der Zielsetzung von barrierefreiem Bauen einer Bungalowbauweise entspricht.

3.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Wiedock“, „Ingelmunsterstraße“ und „Flandernweg“.

Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,00 m. Der Ausbau der Straße „Flandernweg“ sowie die Verlängerung der Straße „Ingelmunster“ erfolgt in Breiten von ebenfalls 6,00 m.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch den Ausbau des vorhandenen Wasserleitungsnetzes mit Wasser und Löschwasser versorgt werden.
Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs soll auf der Grundlage des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. erfolgen. Die Wasserversorgung übernimmt das Wasserwerk der Gemeinde Hüllhorst.

Zur Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Fernwärme wird im Plangebiet ein Standort für ein energiesparendes und umweltschonendes Blockheizkraftwerk festgelegt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Telekommunikationsleitungen ist grundsätzlich möglich. Die zum Anschluss erforderlichen Leitungen befinden sich in den direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den in der Straße „Wiedock“ verlaufenden Schmutzwasserkanal. Lediglich für die Baugrundstücke am „Flandernweg“ erfolgt der Schmutzwasseranschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im „Flandernweg“. Das anfallende Regenwasser wird in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken (siehe Kapitel 2.1) abgeleitet.

3.5 Private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je Grundstück gemäß Pflanzliste anzupflanzen und die nicht überbaubaren Flächen bis auf notwendige Zuwegungen zu Gebäuden und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen sind.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung dargestellte private Parkanlage ist gemäß Pflanzliste innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baustraße anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In der Parkanlage sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Parkanlage sind.

3.6 Einfriedung

Die Einfriedigungen der Vorgärten dürfen entweder als lebende Hecken, welche durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen, erstellt werden oder es sind Staketenzäune aus Holz aufzustellen. Eine Höhe von 80 cm entlang der Straße ist nicht zu überschreiten.

4 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt.

Aufgrund der zukünftigen Bodenversiegelung durch die entstehende Wohnbebauung liegt ein Eingriff im Sinn des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.
Die durch die Maßnahme durchzuführende Kompensationsmaßnahme erfolgt, weil sie nicht vollständig durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis-Minden-Lübbecke, auf einer im Gemeindegebiet liegende, externen Fläche.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und Ersatzflächen bereitzustellen.

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde die im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeiten von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebene Arbeitshilfe „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ herangezogen.

Die Bewertung umfasst das Flurstück 13 und eine Teilfläche des Flurstückes 540. Die Bilanzierung umfasst somit eine Gebietsgröße von ca. 10.036 m².

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Flurstück 13 und der Teilflächen 540)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s.Plan Ausgangssituation)	Code (lt.Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt.Biotop-typenwertliste)	Gesamtkor-rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflä-chenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker	10.036	2	1	2	20.072
	8.2	Einzelbäume (4 Bäume je 10 m² Traufläche)*	40	8	1	8	320
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**20.392**

* Flächen sind in vorstehenden Biotoptypen enthalten

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s.Plan Zustand gemäß Festsetzung des Bebauungsplans)	Code (lt.Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grundwert A (lt.Biotop-typenwertliste)	Gesamtkor-rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflä-chenwert (Sp 4 x Sp 7)
			(m²)	%				
	1.1	Versiegelte Fläche	4.506	44.9	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.336	43.2	2	1	2	8.672
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (Bspw. Grün- u. Parkanlagen)	1.194	11.9	3	1	3	3.582
	8.2	Einzelbäume (2 Bäume je 10 m² Traufffläche)*	20		8	1	8	160
	8.2	Einzelbäume (20 Bäume je 25 m² Traufffläche)*	500		6	1	6	3.000
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**15.414**

* Flächen sind in vorstehenden Biotoptypen enthalten

C. Gesamtbilanz des Flurstückes 13 und der Teilfläche 540 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-4.978

Das im Zuge dieser Maßnahme herzustellende Regenrückhaltebecken und die Wiederoffenlegung eines verrohrten Gewässers schaffen gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan von Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH vom 05. April 2012 einen Kompensationsüberschuss von 2.007 Wertpunkten.

Somit liegt das Kompensationsdefizit bei einem Minus von 2.971 Wertpunkten.

Dem Investor steht das Flurstück 18, Flur 3 der Gemeinde Hüllhorst in unmittelbarer Nähe, westlich zum Bebauungsplangebiet, als externe Ausgleichsfläche zur Verfügung. Südlich des Flurstückes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde die Aufforstung eines ca. 8 m breiten Gehölzstreifens entlang einer vorhandenen Wegeparzelle.

Durch eine entsprechende Artenwahl ist der Schattenwurf auf die nördlich gelegene Ackerfläche so niedrig wie möglich zu gestalten. Somit finden die aufgeführten Gehölze in der Pflanzliste nur als Sträucher Verwendung. Die Gehölze sind in versetzten, mehrreihigen Pflanzreihen (Reihenabstand: 1,0 bis 1,5 m) mit pyramidalen Aufbau anzulegen. Für die Gehölze sind zweimal verschulte Pflanzen in einer Höhe von min. 1,0 m zu verwenden. Der Abstand der Gehölze in den Reihen ist mit maximal 1,0 - 1,50 m anzulegen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Flurstück 18)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s.Plan Ausgangssituation)	Code (lt.Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt.Biotop-typenwertliste)	Gesamtkor-rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflä-chenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker	745	2	1	2	1.490
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**1.490**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Kompensationsmaßnahme								
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s.Plan Zustand gemäß Festsetzung des Bebauungsplans)	Code (lt.Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grundwert A (lt.Biotop-typenwertliste)	Gesamtkor-rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflä-chenwert (Sp 4 x Sp 7)
			(m²)	%				
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	745	100,0	6	1	6	4.470
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**4.470**

C. Gesamtbilanz des Flurstückes 18 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	2.980

Durch die Kompensationsmaßnahme entsteht somit ein Überschuss von 9 Wertpunkten.

5 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Sollte ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten erfolgen, könnte das den weiteren Ausbau im Plangebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern.

Um dieser oben genannten Situation vorzubeugen, und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Wenn bei weiteren Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan, entsprechend dem Stand des Verfahrens, ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit Inkrafttreten der so genannten „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass im Zuge des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die im Gebiet potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden können. Die ökologische Funktion möglicherweise im Raum genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die genauen Ergebnisse zur Artenschutzprüfung sind aus dem Gutachten zu entnehmen und liegen der Begründung als gesonderte Anlage bei.

8 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Das im Zuge dieser Maßnahme erforderliche Regenrückhaltebecken stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz dar. Entsprechend dem § 17 Bundesnaturschutzgesetz wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einem entsprechenden Artenschutzbericht erstellt.

Im Zusammenhang der Herstellung des Regenrückhaltebeckens soll ein angrenzend verrohrtes Gewässer offengelegt werden. Als Ergebnis des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird ein Kompensationsüberschuss von 2.007 Wertpunkten erreicht, dass mit dem Kompensationsdefizit aus dem Bebauungsplangebiet gemäß Punkt 4.2 dieser Begründung verrechnet wird.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung im Zusammenhang mit dem Landschaftspflegeischen Begleitplan wurde festgestellt, dass im Zuge des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die im Gebiet potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden können. Die ökologische Funktion möglicherweise im Raum genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die genauen Ergebnisse zum Landschaftspflegerischen Begleitplan und dessen Artenschutzbericht sind aus dem Gutachten zu entnehmen und liegen der Begründung als gesonderte Anlage bei.

Hüllhorst, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

GEMEINDE HÜLLHORST 3 KREIS MINDEN-LÜBBECKE

.....