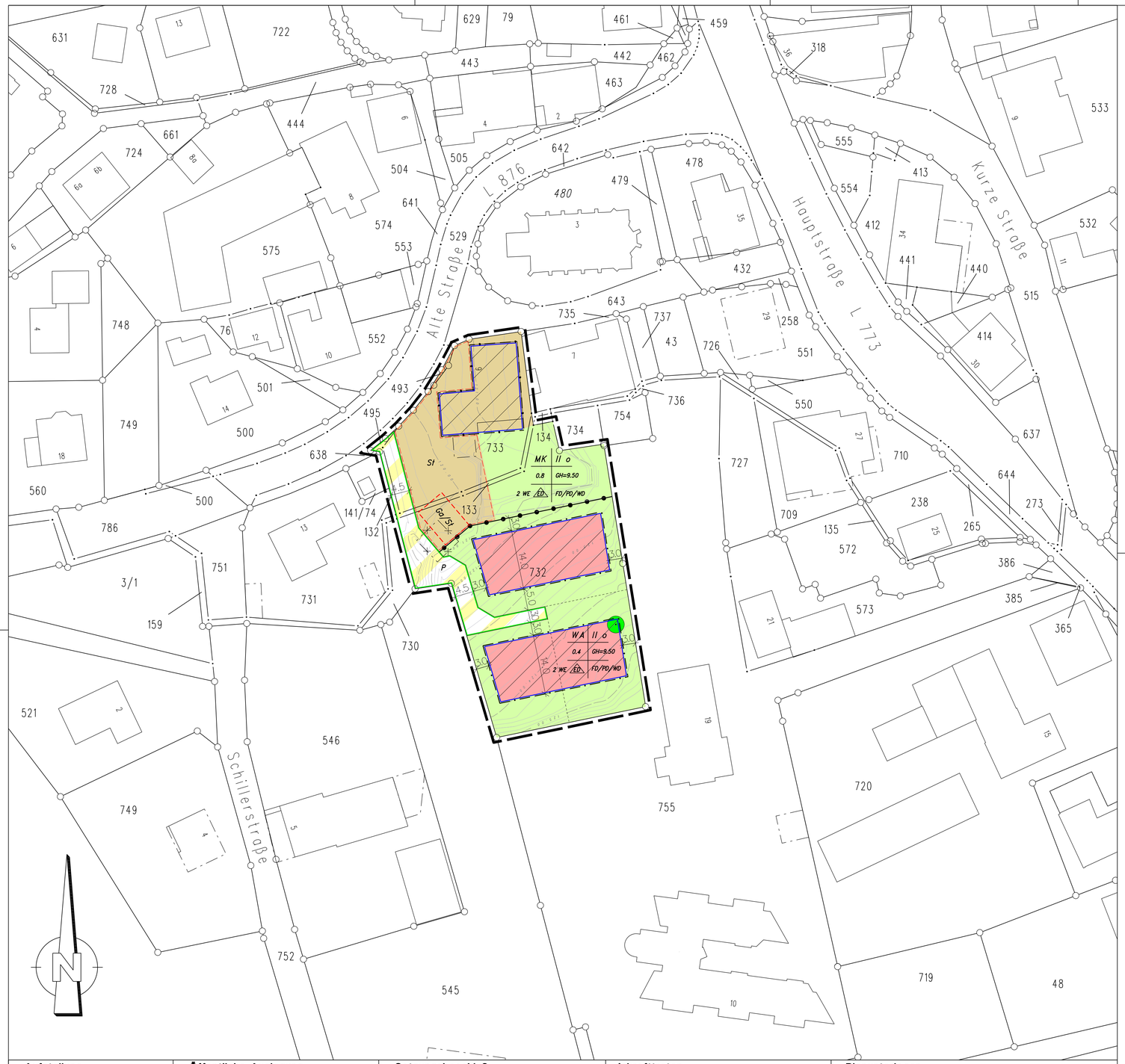


ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MK — Kerngebiet § 9 (1) 1 BauGB § 7 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 / 0.8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
- GH=9.50 — Gebaudehöhe der Hauptgebaude als Hochstmaß § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
- 2 WE — Zahl der Wohneinheiten (WE) je Gebaude als Hochstmaß § 9 (1) 6 BauGB
- ED — Einzel- und Doppelhauser § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflache § 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- P — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Privatweg § 9 (1) 11 und (6) BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grunflache § 9 (1) 15 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ga/St — Flachen für Garagen, uberdachte Stellplatze § 9 (1) 4 BauGB
- St — Umgrenzung der Flachen für nicht überdachte Stellplatze § 9 (1) 4 und 22 BauGB
- Grenze des raumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung der Gebaude zum Abriss
- zu erhaltene Baume

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- FD/PD/WD — zulassige Dachformen: Flachdach / Pultdach / Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 9 BAUGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
Die Art der zulassigen baulichen Nutzung im dargestellten Geltungsbereich sind das Kerngebiet und das Allgemeine Wohngebiet und werden gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

a) für das Kerngebiet gelten folgende Festsetzungen:

zulassig sind:
- Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebaude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes

ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbegebiete,
- Anlagen für soziale- und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen die nicht unter § 7 (2) 6 und 7 BauNVO fallen

nicht zulassig sind:
- Vergnugungsstatten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhausern und Großgaragen,
- Tankstellen die nicht unter § 7 (2) 5 BauNVO fallen

b) für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

zulassig sind:
- Wohngebaude

nicht zulassig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
a) Grundflachenzahl
Innerhalb des MK ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulassig.
Innerhalb des WA ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulassig.

b) Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb des Plangebietes sind höchstens zwei Vollgeschosse zulassig.

c) Gebaudehöhe
Die maximale Gebaudehöhe darf 9.50m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK EGFF) bis zum hochstgelegenen Punkt des Gebäudekörpers.

d) Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe der Hauptgebäude darf 0,30m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zur natürlichen Gelandeoberflache, die sich aus den im Bebauungsplan durch Hohenlinien in Metern über NN eingetragenen Angaben ergibt.
Bei geneigter Gelandeflache in einem Baufenster errechnet sich die einzuhaltende vorgenannte Sockelhöhe von 30 cm ab dem Schnittpunkt der hochstgelegenen Gebaudeaußenkante mit der natürlichen Gelandeoberkante bis Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden.

1.3 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO
Innerhalb des Plangebietes ist die offene Bauweise zugelassen.
Die Hauptgebaude sind als Einzel- und Doppelhauser zu errichten und je Gebaude sind maximal zwei Wohneinheiten zulassig.

1.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 und (6) BauGB
Die im Lageplan dargestellte Verkehrsflache wird mit der Zweckbestimmung als Privatweg gekennzeichnet.

1.5 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
Grünflachen sind gärtnerisch anzulegen (Ausnahme: Zufahrten, Abstellplatze und Wege).

1.6 Vorhandener Baumbestand gem. § 9 (1) 25b BauGB
Der als zu erhalten festgesetzt Apfelbaum ist dauerhaft zu erhalten.
Zusatzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung, mit einem Stammumfang von 12/14 cm, vorzunehmen.

1.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
a) Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplatze durfen im MK nur innerhalb der überbaubaren Flachen und innerhalb der dafür festgesetzten Flachen errichtet werden. Im WA sind Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplatze auch außerhalb der überbaubaren Flachen erlaubt.
b) Im WA sind mindestens zwei PKW-Stellplatze je Wohneinheit auszuweisen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

a) Dachformen der Hauptgebaude
Die Dacher von Hauptgebäuden sind als Flach-, Pult- oder Walmdacher auszubilden.
b) Dachformen der Nebengebaude
Für Nebengebaude sind auch andere Dachformen zulassig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB
Je 400 m² angefangene Grundstücksflache ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemaß Pflanzliste anzupflanzen und die nicht überbaubaren Flachen gartnerisch anzulegen.
Angepflanzt konnen Baume 1. Ordnung (uber 20m Endhohe im ausgewachsenen Zustand) oder 2. Ordnung (12m – 20m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm in 1.00 m 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 tremula	Espe
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder	Quercus robur	Stieleiche
Salix cinerea	Grau-, Aschweide		
Viburnum opulus	Wasserschneeball		

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 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 Bodendenkmalern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veranderungen und Verfarbungen in der natürlichen 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.

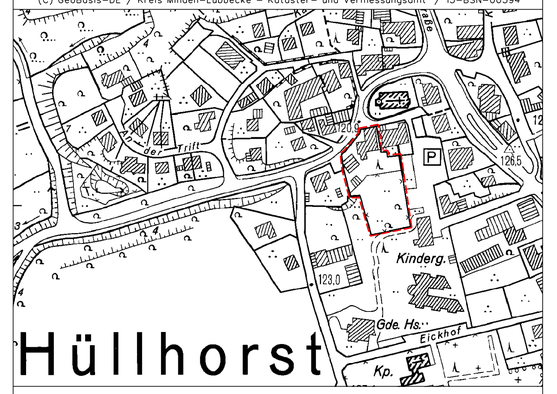
RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl.I S.954);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geandert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S.1548);
- die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256) zuletzt geandert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anderung der Landesbauordnung vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294);
- 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 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV.NRW.S.564);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geandert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S.1509).

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung.

Übersichtsplan M. ~ 1:5.000

(C) GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke – Kataster- und Vermessungsamt / 15-BSN-00594



Gemeinde Hüllhorst

Gemarkung: Hüllhorst — Flur 5

Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Straße 9"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

SATZUNGSFASSUNG

Planunterlage: M=1/500 — Stand: Sept. 2015 — Geandert am .....

Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Planunterlagen
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Dieser Plan hat mit der Begrundung 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 Prufung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan und die Begrundung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hüllhorst – Bauamt – bereitgehalten. Hüllhorst, den .... Bürgermeister	Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: ..... überein. Der Gebaudebestand im Geltungsbereich stimmt mit der Örtlichkeit, Stand ..... überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bad Oeynhausen, den .... Plumhoff Offentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.2 Garagen, Carports, Stellplätze

3.3 Baugestalterische Festsetzungen

3.4 Verkehrliche Anbindung

3.5 Ver- und Entsorgung

3.6. Vorhandener Baumbestand

3.7 Private Grünflächen

4 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Bestandsaufnahme

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

5 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

6 Umweltbelange

7. Artenschutz

8. Anlage 1: Übersichtsplan der Kompensationsfläche

9. Anlage 2: Lageplan der Kompensationsfläche

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Eigentümers zur Baureifmachung des Flurstücks 732. Um dies zu ermöglichen, fordert der Kreis Minden-Lübbecke als Genehmigungsbehörde die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

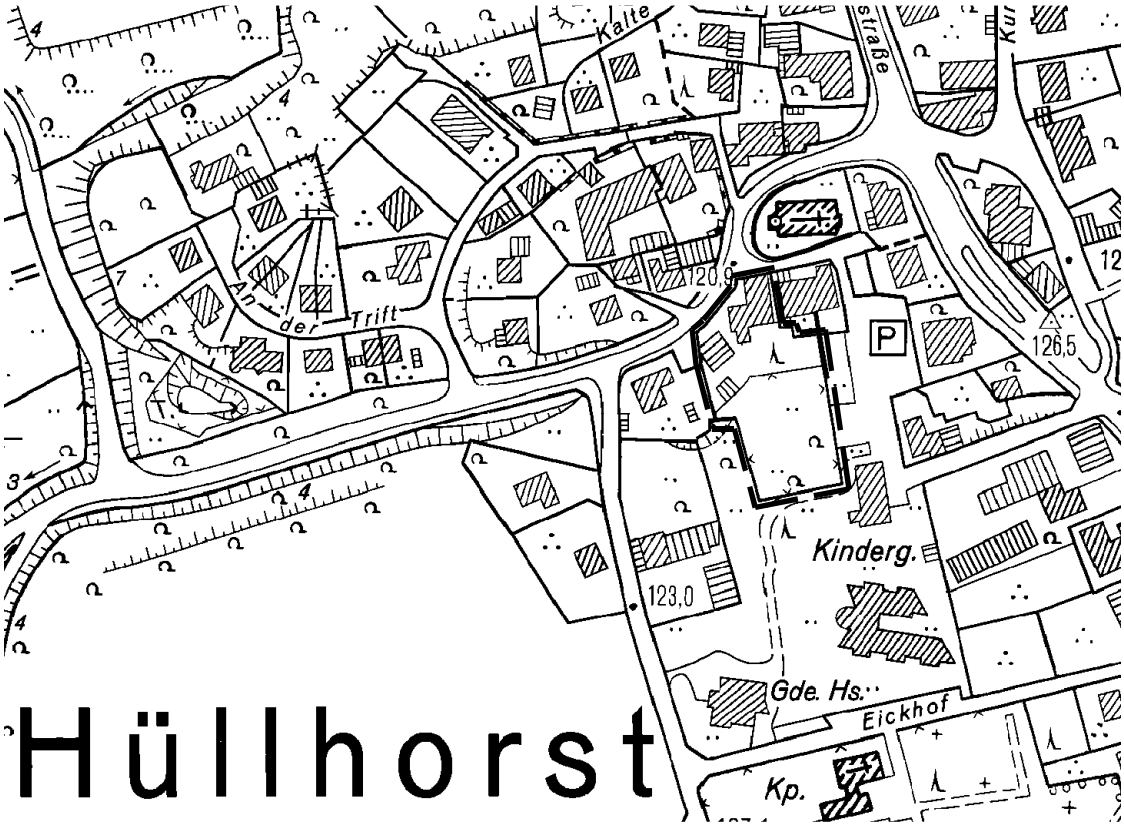
Aufgrund der geringen Größe und zur Maßnahme der Innenentwicklung als Nachverdichtung im Gemeindezentrum wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Hüllhorst. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 132, 133, 493, 495, 732 und 733, Flur 3 der Gemarkung Hüllhorst und grenzt südlich der Straße „Alte Straße“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha.

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



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 15-BSN-00594

1.3 Ziele und Zwecke der Planung im Siedlungszusammenhang

Ziel der Planung ist es, die bauplanerische Voraussetzung zum Bau von Wohnbebauungen im Herzen der Gemeinde Hüllhorst zu schaffen.
Der Eigentümer erklärt sich bereit, sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen. Die beabsichtigte Planung von ca. 3 ergänzenden Baugrundstücken steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hüllhorst an dieser Stelle nicht entgegen. Mit der Planung wird ein Angebot für den bestehenden Bedarf an Wohnbebauungen im Zentrum von Hüllhorst geschaffen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

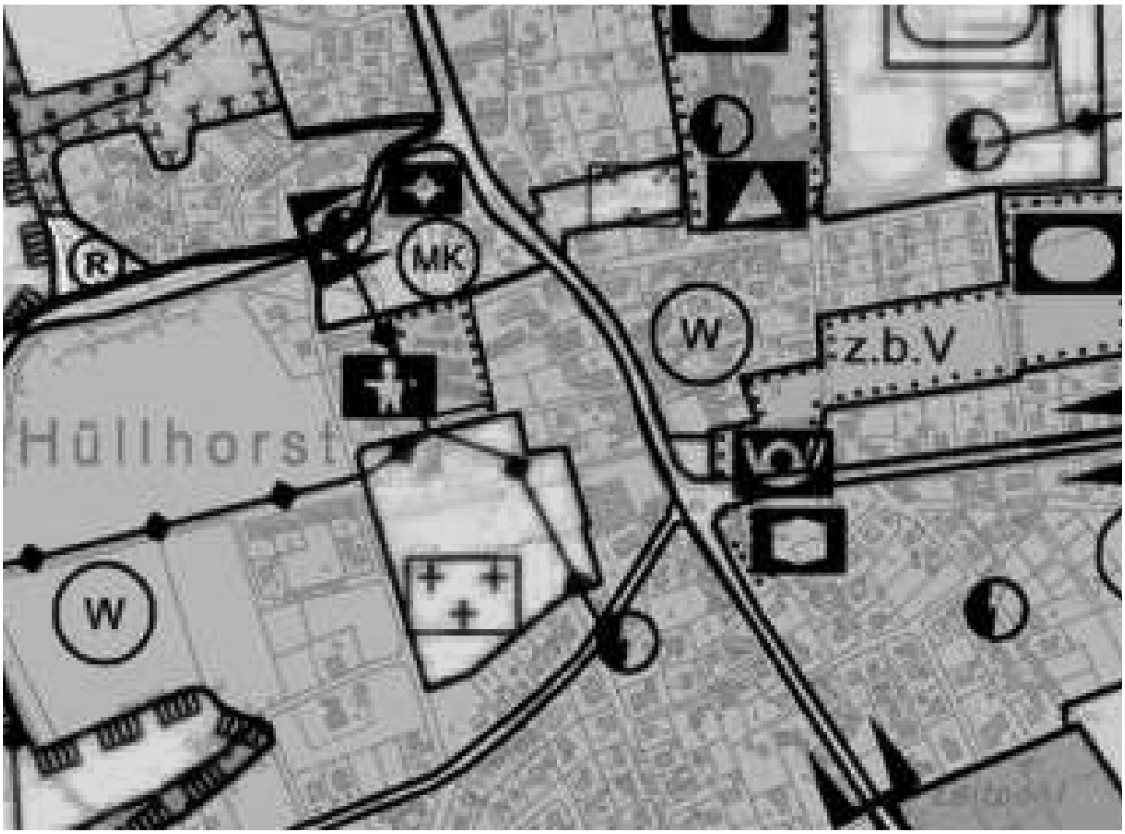
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Straße 9“ Kerngebiet dar. Die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen als Kerngebiet und als Allgemeines Wohngebiet weichen somit vom Flächennutzungsplan ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da mit der beabsichtigten Planung innerhalb des Plangebietes eine Nutzbarmachung von Flächen und eine städtebauliche Abrundung im Sinne der Innenentwicklung vorgenommen wird. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO von weniger als 20.000 m² wird nicht überschritten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt werden darf, ist bei der beabsichtigten Planung gegeben, da lediglich eine moderate Nachverdichtung stattfindet.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden mit einem Gefälle von ca. 6,0% ab.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 47 erfolgt über Mischwasserkanäle im Freigefälle innerhalb der privaten und im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsfläche.

Die zu erstellende private Mischwasserkanalisation schließt an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation der Straße „Alte Straße“ 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.

Aus den Erfahrungen von in unmittelbarer Nähe durchgeführten Erschließungsmaßnahmen und aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist eine wirtschaftliche Versickerung im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Straße „Alte Straße“ abgeführt.

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.

Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Baulich genutzte Flächen, Freilandflächen

Auf den im Norden liegenden Flurstücke 132, 133, 495 und 733 befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus (Bäckerei) mit angrenzender Stellplatzanlage.

Auf dem Flurstück 732 befindet sich zurzeit noch eine Garagenanlage, die im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme abgerissen wird.

Der Großteil des südlichen Flurstücks 732 stellt sich als strukturarme Rasenfläche dar.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine städtebaulich ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden.

3.1 Art und Maß der baulichen Festsetzungen, Bauweise

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist im Norden als Kerngebiet (MK) und im Süden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im MK-Bereich sind allgemein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt. Ergänzend können im MK ausnahmsweise Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen die nicht unter § 7 (2) 6 und 7 BauNVO fallen zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden mit der textlichen Festsetzung unter dem Genehmigungsvorbehalt gestellt, da von ihnen je nach Anlagen- und Betriebsgröße sowie dem Nutzungskonzept störende Wirkungen ausgehen können. Beim Nachweis der Gebietsverträglichkeit können die Nutzungen jedoch im vorliegenden MK-Bereich zugelassen werden.

Die Nutzung für Vergnügungszwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen die nicht unter § 7 (2) 5 BauNVO fallen werden aufgrund der regelmäßigen von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen im MK-Bereich nicht zugelassen.

Im WA-Bereich sind lediglich Wohngebäude zulässig. Weitere Arten der zulässigen Nutzungen werden im WA-Bereich ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl im MK-Bereich wird mit 0,8 und im WA-Bereich mit 0,4 festgelegt.

Um die Bebauung im Plangebiet mit der angrenzenden Bebauung zu vereinheitlichen, werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zugelassen. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudes.

Die maximale Sockelhöhe der Hauptgebäude darf 0,30 m nicht überschreiten. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zur natürlichen Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenlinien in Metern über NN eingetragenen Angaben ergibt. Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländehöhe für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt.

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die Hauptgebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze dürfen im MK-Bereich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen errichtet werden.

Im WA-Bereich dürfen Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und es sind mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit auszuweisen.

3.3 Baugestalterische Festsetzungen

Zur weiteren städtebaulichen Ordnung des Plangebietes werden im Plangebiet für Hauptgebäude Flach- und Pultdächer zugelassen. Walmdächer sind als alternative Dachformen zulässig. Abweichungen für untergeordnete Bauteile (z. B. Hauseingänge oder Nebengebäude) sind zulässig.

3.4 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Alte Straße“.

Die private Erschließungsstraße erhält eine Breite von 4,50 m und der in östliche Richtung verlaufende Stichweg, zur Erschließung eines Grundstückes, erhält eine Breite von 3,00 m.

3.5 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.

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 Niederschlag- und Schmutzwassers erfolgt über den in der Straße „Alte Straße“ verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal.

3.6 Vorhandener Baumbestand

Der als zu erhaltener festgesetzter Apfelbaum ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b Bau GB dauerhaft zu erhalten, mit dem Ziel ihn zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Sollte der Baum aufgrund dessen Lage im Baufenster nicht zu erhalten sein oder bei Zerstörung oder natürlichem Abgang verloren gehen, so ist dieser mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu ersetzen.

3.7 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.

4 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Bäckerei mit angrenzender Stellplatzanlage und einer Garage. Südlich angrenzend an das vorhandene Gebäude befindet sich eine Fläche, die als Garten genutzt wird. Die südliche Hauptfläche des Plangebietes weist eine strukturarme Rasenfläche auf.

Aufgrund der zukünftigen Bodenversiegelung durch die neu 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, auf einer im Gemeindegebiet liegenden, 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 die Flurstücke 132, 133 493, 495, 732 und 733. Die Bilanzierung umfasst somit eine Gebietsgröße von ca. 3.551 m².

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Flurstücke 132, 133, 493, 495, 732 und 733)

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)
	1.1	Versiegelte Fläche	989	27,9	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.045	57,6	2	1	2	4.090
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (Bspw. Grünanlagen)	517	14,6	3	1	3	1.551
	8.2	Einzelbäume (1 Bäume je 10 m² Traufläche)*	10		8	1	8	80
							Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**5.721**

* 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	1.959	55,2	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.075	30,3	2	1	2	2.149
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (Bspw. Grünanlagen)	517	14,6	3	1	3	1.551
	8.2	Einzelbäume (5 Bäume je 10 m² Traufläche)*	50		8	1	8	400
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**4.100**

* Flächen sind in vorstehenden Biotoptypen enthalten

C. Gesamtbilanz des Flurstückes 13 und der Teilfläche 540 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-1.621**

Somit liegt das Kompensationsdefizit bei einem Minus von 1.621 Wertpunkten.

Dem Eigentümer steht das Flurstück 9, Flur 7 der Gemarkung Hüllhorst im Gemeindegebiet (siehe Anlage 1) als externe Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die Gehölze sind nach der Pflanzliste und in der Qualität gemäß des Lageplanes (Anlage 2) im versetzten, mehrreihigen Pflanzreihen mit pyramidalem Aufbau anzulegen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Flurstück 9)							
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	410	2	1	2	820
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**820**

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	410	100,0	6	1	6	2.460
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**2.460**

C. Gesamtbilanz des Flurstückes 18 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**1.640**

Durch die Kompensationsmaßnahme entsteht somit ein Überschuss von 19 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 Umweltbelange

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Straße 9“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird und alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Die beabsichtigte Planung führt zu einer städtebaulich sinnvollen und moderaten Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgefüges und verändert die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht im Wesentlichen. Es wird eine Entwicklung nach innen ermöglicht, die einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorbeugt und eine sinnvolle Ausnutzung des sehr tiefen Grundstückes ermöglicht.

In dem WA-Bereich entstehen keine zusätzlichen konfliktträchtigen Immissionen, da für die Art der Nutzung lediglich Wohnungen festgesetzt sind und sonstige Nutzungen ausgeschlossen werden. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die wesentliche Beeinträchtigung des Bodens geht von der Versiegelung sowie dem damit verbundenen Verlust seiner ökologischen Funktionen aus. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für die noch nicht städtebaulich genutzte Fläche im WA-Bereich wird der Grad der möglichen Versiegelung jedoch im normalen und verträglichen Rahmen ausgeschöpft.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und aufgrund der Begrenzung der zusätzlichen baulichen Verdichtung ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergänzende umweltbezogene Festsetzungen werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung somit nicht erforderlich.

7 Artenschutz

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Bereich des Bebauungsplangebietes derzeit nicht bekannt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor.

Hüllhorst, den

Der Bürgermeister

.....