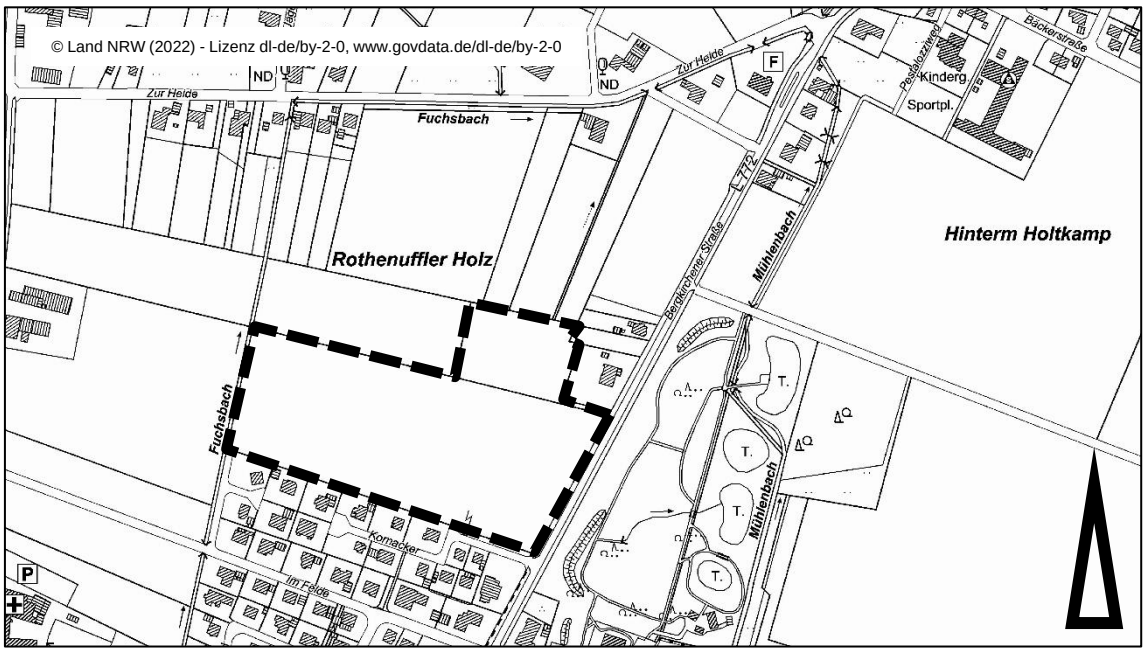
Gemeinde Hille

Ortschaft Rothenuffeln

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Am Kurpark“



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Vorentwurf

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

stadtplanung
olaf schramme

Inhalt

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 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6

4.1 REGIONALPLAN 6

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 7

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 8

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 9

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 10

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 10

7.2 GRUNDFLÄCHENZAHL 11

7.3 GESCHOSSIGKEIT / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BEZUGSPUNKTE 12

7.4 BAUWEISE 12

7.5 BAUGRENZEN 13

7.6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE / VORGÄRTEN 13

7.7 VERKEHRSFLÄCHEN 14

7.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 15

7.9 ERRICHTUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN 18

7.10 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND 18

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 18

8.1 DACHGESTALTUNG 19

8.2 FASSADENGESTALTUNG 19

8.3 EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN 19

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 20

9.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION 20

9.2 ARTENSCHUTZ 20

10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG 21

10.1 VERKEHR 21

10.2 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 21

10.3 ABWASSERBESEITIGUNG 21

10.4 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 21

10.5 ABFALLBESEITIGUNG 21

11 HINWEISE 21

11.1 BODENDENKMALSCHUTZ 21

11.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 22

11.3 GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE 22

11.4 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG 22
11.5 HEILQUELLENSCHUTZGEBIET 22
12 FLÄCHENBILANZ 23
13 KOSTEN 23
TEIL II UMWELTBERICHT 24

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

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

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 01.06.2022
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Am Kurpark“ besteht die Absicht eine Bebauung für Wohnzwecke und gemischte Nutzungen zu ermöglichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum und gemischt genutzten Bauflächen in der Gemeinde Hille nachzukommen. Die konkreten Bauwünsche sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich gesteuert werden.

Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche und gemischte Nutzung des Plangebietes. Dafür stehen die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verfügung.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des

Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Rothenuffeln, Flur 6 die Flurstücke 373 und 345 mit einer Plangebietsgröße von rd. 46.415 m².

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Erschlossen werden kann das Plangebiet über die Straßen „Kornacker“ und „Im Felde“.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Westen von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzen Wohnbebauungen mit einer offenen, bis zu zweigeschossigen Bauweise an. Östlich der Bergkirchener Straße (L 772) ist der Rothenuffelner Kurpark. An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Fuchsbach.



Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes
(Quelle Luftbild: © Land NRW (2022), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete aus.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Immissionen in Form von Geruch, Lärm oder Staub kommen, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

Aufgrund der dörflichen Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen ist im Plangebiet nicht mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“(ASB) dar (Abb. 2), so dass die vorliegende Planung gem. § 1 (4) BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und das sog. „Anpassungsgebot“ erfüllt wird. Zudem ist die Lage in einem Heilquellenschutzgebiet im Regionalplan dargestellt.

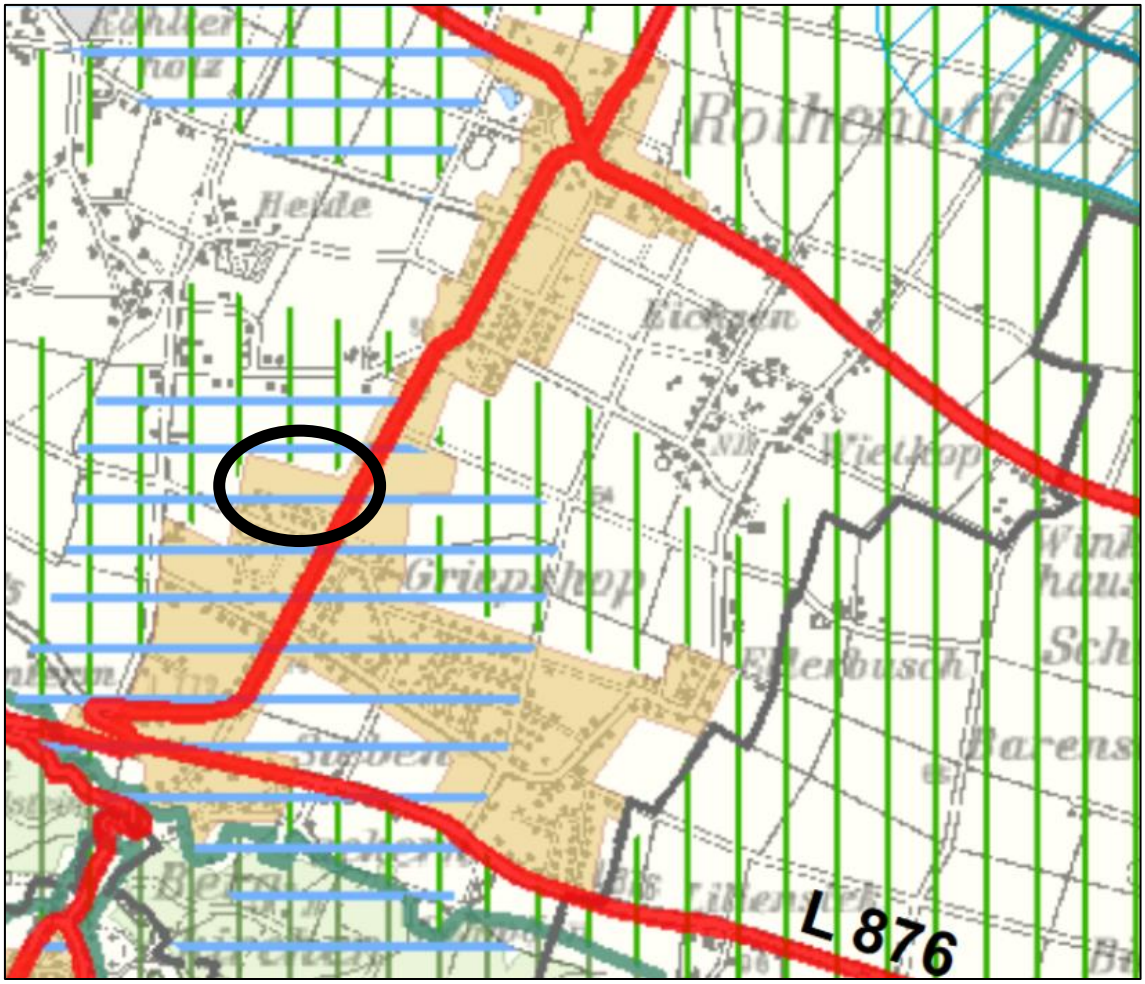


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille ist der Bereich des Flurstücks 373 bereits überwiegend zu ca. 2/3 als Wohnbaufläche i.S.d. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der östliche, an die Bergkirchener Straße angrenzende Bereich ist als gemischte Baufläche i.S.d. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Für das nördlich gelegene Flurstück 345 besteht die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft. Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind Grünflächen dargestellt.

Umgeben ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und dem Kurpark als Grünfläche. Die Bergkirchener Straße ist eine „überörtliche“ Hauptverkehrsstraße“.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bauleitplanung decken sich weitestgehend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot wird somit erfüllt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im FNP nicht parzellenscharf sind.

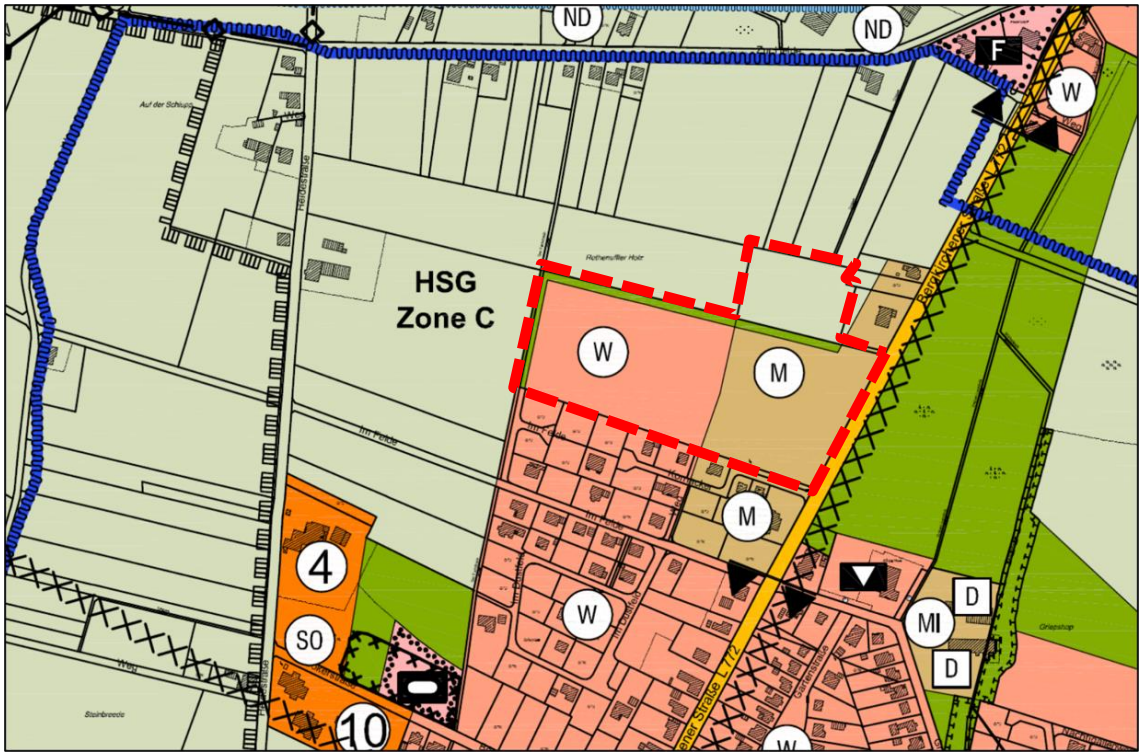


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Hille (Quelle: Gemeinde Hille)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne.

Für die südlich angrenzenden Flächen wurde im Jahr 1995 der Bebauungsplan Nr. 49 „Im Felde – Teil II“ aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung sind dort ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt, analog zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Außerdem trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,6, Geschossflächenzahl 0,8, max. zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig). Zudem enthält der

B-Plan Regelungen zur Dachgestaltung und Dachneigung. Die hier vorliegende nördliche Erweiterung des Plangebietes wurde schon damals in der Verkehrsplanung berücksichtigt, indem die Fortführung der Erschließungsstraßen Richtung Norden ermöglicht wurde.

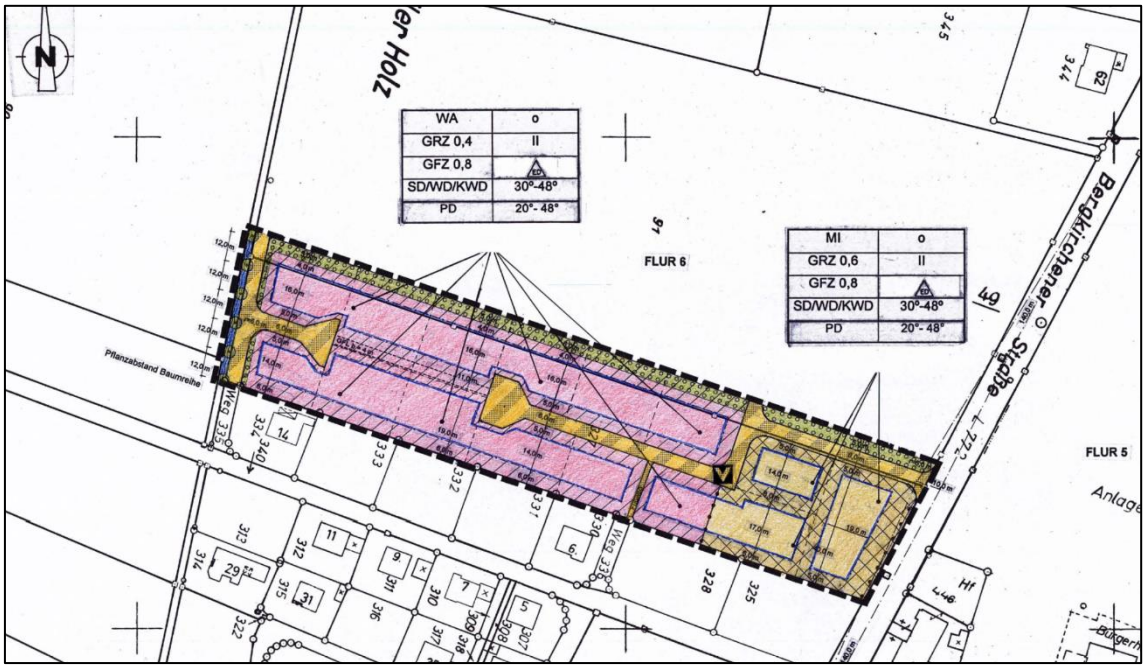


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 49 „Im Felde - Teil II“ (Quelle: Gemeinde Hille)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche und gemischte Nutzung des Plangebietes geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Hille zu entsprechen.

Die Planung soll insbesondere auch einen Zielbeitrag zu den strategischen Zielen der Gemeinde Hille leisten, indem die Gemeinde Hille als Wohnstandort für junge Menschen erhalten wird, ein günstiges Wohnraumangebot vorgehalten bzw. geschaffen und bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Mitbürger geschaffen werden sollen.

Das Plangebiet liegt angrenzend zum bestehenden Siedlungsbereich in Rothenuffeln und ist im Flächennutzungsplan bereits für eine Bebauung vorgesehen. Daher kann das Plangebiet zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und gemischten Nutzungsstrukturen in Rothenuffeln beitragen.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich geregelt werden.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Bebauung

Der städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet eine räumliche Gliederung entsprechend unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsdichten vor, um ein breites Angebot an Wohn- und Nutzungsformen und die Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

So wird im westlichen Bereich eine klassische Ein- bis Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Im mittleren Teil eine zusätzliche Nutzung durch eine Doppel- und Reihenhausbebauung. Im östlichen Teil soll eine Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden, die auch durch gemischte Nutzungen (z.B. Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen) ergänzt werden kann. Insbesondere in dem mittleren und östlichen Bereich mit Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung soll eine kostensparende dichtere Bauweise verwirklicht werden, um auch einen Beitrag zur Schaffung kostengünstiger Einfamilienhäuser (Reihenhaus) zu leisten und auch ein Angebot für den Miet- und Eigentumswohnungsbau zu schaffen.

Insgesamt können so auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ca. 24 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ca. 14 Reihenhäuser und ca. 9 Mehrfamilienhäuser entstehen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist so gewählt, dass die Planung in mehreren Bauabschnitten nachfrageorientiert realisiert werden kann.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei zweigeteilt. Der westliche Bereich wird über die Straße „Im Felde“ erschlossen, die südöstlich des Plangebietes in die Bergkirchener Straße mündet. Der mittlere und östliche Teil wird über Anschluss an die Straße „Kornacker“ erschlossen. Dort ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Felde II“ bereits eine verkehrliche Anbindung der jetzt in Rede stehenden Fläche berücksichtigt worden.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Bergkirchener Straße wird nicht verfolgt, da der Bereich an der Landesstraße 772 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Trotz der zweigeteilten Erschließung für den motorisierten Verkehr wird in der inneren Erschließung des Gebietes eine Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet, um hier kurze Wege innerhalb des neuen Quartiers zu gewährleisten.

Der östliche Bereich ist dabei gegenwärtig als Ringerschließung im Einbahnstraßenverkehr vorgesehen. Dies führt insbesondere in Bezug auf die zentrale Grünfläche zu einer höheren Verkehrssicherheit, da Verkehr jeweils nur aus einer Richtung zu erwarten ist.

Grünflächen, Aufenthalt

In zentraler Lage werden zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen, die zum einen dem Aufenthalt der Bewohner und als Treffpunkt dienen können. Hierfür kann eine attraktive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Möblierung vorgesehen werden. Durch die zentrale Lage innerhalb des Plangebietes besteht zudem eine hohe soziale Kontrolle der Flächen.

Gleichzeitig können diese Flächen auch eine Funktion für die Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen erfüllen, wenn diese als flache Mulden ausgeführt werden und so bei einer Überstauung der regulären Niederschlagsentwässerung als zusätzlicher Rückhalteraum zur Verfügung stehen.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 Stadtplanung)

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO 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 gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen), dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

7.1.2 Mischgebiet

Im östlichen Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darin sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

werden innerhalb des Mischgebietes nach gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen höheren Flächenanspruch als es die Größe des geplanten Mischgebietes zulässt. Tankstellen sind verkehrstechnisch aufgrund der Zu- und Abfahrt durch ein Wohngebiet problematisch. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, um nachteilige Auswirkungen auf die sensiblere Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes und der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen zu vermeiden. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ in der Umgebung vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

7.2 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA 1-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ wird sich an den Verhältnissen in der

näheren Umgebung orientiert und die eher dörflich geprägte Lage am Ortsrand gewürdigt.

Im WA 2-Gebiet wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt, da dort auch Reihenhausbebauungen ermöglicht werden sollen, für die eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke benötigt wird.

Im Mischgebiet wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft. Auch hier ist eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundtücke erwünscht.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an (§ 19 (1) BauNVO).

Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, sodass insgesamt eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 45 % im WA 1, bis zu 60 % im WA 2 und bis zu 80 % im MI zulässig ist.

7.3 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des gesamten Plangebietes auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt, sodass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung und Kubatur der entstehenden Gebäude an die vorhandenen Strukturen anpassen wird.

Gleichzeitig erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, um die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin zu begrenzen.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden einheitlich auf 10 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Diese Höhe ermöglicht eine angemessene Nutzung auch der Dachgeschosse. Als Gebäudehöhe wird die Höhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

Als Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gem. § 18 BauNVO werden im Plangebiet entsprechende Bezugspunkte in m NHN (m über Normalhöhe Null) festgesetzt, die sich an der Geländehöhe orientieren. Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden und von Westen nach Osten ab.

7.4 Bauweise

Es wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung und der Ortslage von Rothenuffeln üblich ist.

Darüber hinaus wird die Bauweise im WA 1 auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, sodass im WA die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Hausgruppen nicht zulässig ist. Hierdurch soll eine Nutzung des Plangebietes in größeren Grundstücken erzielt und damit die bauliche Dichte der näheren Umgebung widergespiegelt werden. Die Einschränkung gilt nicht für das WA 2, da hier Reihenhäuser bzw. Kettenhäuser ausdrücklich zulässig sein sollen.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

7.5 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu den Planstraßen und zu vorhandenen Verkehrsflächen ein, um insgesamt in Verbindung mit den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen / Vorgärten“ einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der Verkehrsfläche zu leisten. Zu den benachbarten Grundstücken wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten. Auch zu den privaten Verkehrsflächen sind es 3 m Abstand.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können die künftigen Gebäude unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW frei positioniert werden.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. über die festgesetzten Baugrenzen hinaus, kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

Hierdurch soll eine zu starke Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen vermieden werden, in dem die o.g. untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenzen in den genannten Maßen überschreiten dürfen. Die abstandsrechtlichen Regelungen (§ 6 BauO NRW) bleiben davon unberührt.

7.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze / Vorgärten

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und sie in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Weiterhin ist eine zusätzliche Zufahrt mit einer Breite bis 4 m zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der Verkehrsflächen eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

7.7 Verkehrsflächen

7.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes sind neue Planstraßen anzulegen, die an „Kornacker“ und „Im Felde“ anschließen. Die Planstraßen sind 6,5 m breit und enden jeweils mit einer Wendeanlage in Anlehnung an die RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen), die das Wenden für 3-achsige Lkw (z.B. Müllfahrzeug) ermöglicht.

Für den östlichen Bereich im Mischgebiet ist gegenwärtig eine Ringerschließung im Einbahnstraßenverkehr in 4 m Breite vorgesehen.

Die neuen öffentlichen Verkehrsflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

7.7.2 Private Verkehrsflächen

Grundstücke in zweiter Reihe werden nicht über öffentliche, sondern über private Verkehrsflächen erschlossen und entsprechend festgesetzt.

In den Privatwegen wird keine öffentlich gewidmete Kanalisation verlegt, sodass diese privat durch die Anlieger herzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatwege i.d.R. nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden. Insofern ist hier in Abstimmung mit dem Entsorger eine Haftungsfreistellung privatrechtlich zu vereinbaren, damit eine Entsorgung „vor der Haustür“ gewährleistet werden kann. Anderenfalls sind die Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereit zu stellen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die genannten Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen. Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang der Privatwege und Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

7.7.3 Fuß- und Radweg

Trotz der zweigeteilten Erschließung für den motorisierten Verkehr über „Kornacker“ und „Im Felde“ wird in der inneren Erschließung des Gebietes durch Fuß- und Radwege eine Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet, um hier kurze Wege innerhalb des neuen Quartiers zu gewährleisten.

Die geplanten Fuß- und Radwege werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

7.7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der L 772 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um klarzustellen, dass von dort keine Grundstücke erschlossen werden können. Der betroffene Straßenabschnitt der L 772 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

7.7.5 Bauliche Anlagen an Straßen

Gem. § 25 (1) Nr. 1 StrWG NRW bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings ist diese Regelung gem. § 25 (5) StrWG NRW nicht anzuwenden, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wird der für die L 772 zuständige Landesbetrieb Straßenbau NRW beteiligt.

7.7.6 Anlagen der Außenwerbung

Es wird auf die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW hingewiesen:

„Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen […] in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr […] bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. […]“

Die Beschränkungszone für Anlagen der Außenwerbung ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen i.S.d. § 10 (3) Nr. 1 u. 3 BauO NRW 2018 innerhalb dieser Fläche kann die zuständige Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

7.8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet in das Landschaftsbild einzufügen und in diesem Rahmen den Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft verträglicher zu gestalten, wird im nördlichen Übergangsbereich eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, in der die Anpflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), Stammumfang 14-16 cm, 3xv, pro angefangene 10 m Grundstücksbreite vorzunehmen ist.

Bei diesen Obstbaumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Apfelbäume:

- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bohnapfel
- Jakob Lebel

- Klarapfel

Birnbäume:

- Gute Graue
- Gellerts Butterbirne
- Köstliche aus Charneux

Kirschbäume:

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:

- Hauszwetschge
- Wangenheimer Frühzwetschge

Weiterhin ist in dieser Fläche an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitthecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der zu pflanzenden Schnitthecken sind folgende standortheimische Arten zu empfehlen:

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus spec)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Bei der innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche entstehenden Obstbaumreihe handelt es sich um landschaftstypische, linienhafte Strukturen, die im Landschaftsraum der Gemeinde Hille weit verbreitet sind. Durch das Anpflanzen solcher landschaftstypischen Strukturen wird neben der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild auch ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da die Festsetzungen die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränken und gleichzeitig eine Nutzung zu Gunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obsternte).

Die Kombination der Anpflanzung von Obstbäumen mit der Anpflanzung einer Schnitthecke ergibt so entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine einheitliche, grünordnerische Abgrenzung und Übergangsbereich zwischen der Bebauung und der freien Landschaft.

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen. Innerhalb dieses Zeitraumes kann i.d.R. davon ausgegangen

werden, dass die Bauarbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine Gestaltung der Außenanlagen vorgenommen werden kann. Die angepflanzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Durch die Lage der Anpflanzfläche am Rand einer landwirtschaftlichen Fläche, wird auf die gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW geltenden Abstände zu diesen Flächen hingewiesen (Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m, Obstbäume je nach Art - 2-4 m.). Die Einhaltung dieser Pflanzabstände ist innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ möglich.

7.8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, um einen Beitrag zur Grundbegrünung des Plangebietes zu leisten.

Folgende Arten werden hierzu empfohlen:

- Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula verrucosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- hochstämmige Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

Die angepflanzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen.

7.8.3 Öffentliche Grünflächen

In zentraler Lage des Plangebietes werden zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen, die zum einen dem Aufenthalt der Bewohner und als Treffpunkt dienen können. Hierfür kann eine attraktive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Möblierung vorgesehen werden.

Gleichzeitig können diese Flächen auch eine Funktion für die Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen erfüllen, wenn diese als flache Mulden ausgeführt werden

und so bei einer Überstauung der regulären Niederschlagsentwässerung als Rückhalteraum zur Verfügung stehen.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Fuchsbaches, der zwecks Gewässerunterhaltung von Bebauung freizuhalten ist, wird ebenso als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7.8.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Entwässerung des Plangebietes werden im Norden des Plangebietes „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt, die mit einer Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ überlagert ist.

Innerhalb dieser Fläche kann das im Plangebiet auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut des Fuchsbaches im Bereich der Straße Zur Heide zugeführt werden.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der anstehenden und nur schlecht durchlässigen Böden mit kf-Werten von $1*10^{-7}$ bis $1*10^{-8}$ m/s nicht möglich.[1]

7.9 Errichtung von Photovoltaikanlagen

Die Gemeinde Hille hat in Anbetracht des globalen Klimawandels das Ziel, einen Beitrag zur Erzeugung umweltfreundlicher Energie zu leisten und CO_2-Ausstoße einzusparen.

Aus diesem Grund sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf oder an den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 4 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern bzw. mind. 10 kWp bei Mehrfamilienhäusern je Baugrundstück herzustellen. Innerhalb des Mischgebietes sind Anlagen mit mind. 10 kWp Leistung je Gebäude herzustellen.

Die Photovoltaikanlagen können auch auf oder an Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden.

7.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Gem. § 31 LWG NRW wird östlich entlang des Fuchsbaches ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

In den festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig. Hierdurch werden die notwendige Pflege und Unterhaltung des Gewässers langfristig gesichert.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen.

[1] Baugrundgutachten Plangebiet „Am Kurpark“, Projektnr: 395828, Ing.-Büro Scheu &Co. GmbH, Lübbecke, 02.11.2022

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung dieser Baukörper getroffen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

8.1 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben oder Glasuren sind zulässig.

Die Farben der Dacheindeckungen werden zudem auf die Farbtöne rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit beschränkt. Durch die Begrenzung auf diese für den Raum Hille typischen Farben der Dacheindeckungen sollen ortsuntypische Dachgestaltungen (z.B. blaue, weiße, grüne oder gelbe Eindeckungen) ausgeschlossen werden.

8.2 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig.

Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkblech) sind bis zu 1/2 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung auch mit modernen Gestaltungselementen zu ermöglichen.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

8.3 Einfriedungen und Vorgärten

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max.

1,2 m betragen, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erzielen.

Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

Außerhalb der festgesetzten „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ können die Einfriedungen unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der BauO NRW und des Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) frei gestaltet werden.

Darüber hinaus übernimmt die Begrünung der Baugrundstücke durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind daher wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 (1) BauO NRW 2018). Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

9.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist in Teil II Umweltbericht enthalten.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wird im weiteren Planverfahren der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.[2]

[2] Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, *Datum*

10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Verkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Rothenuffeln, Dubbel“ angeschlossen. Hier verkehrt der Bürgerbus Hille (Linie 526) und die Linie 613 zwischen Minden und Bad Oeynhausen.

10.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich „Kornacker“ und „Im Felde“ angeschlossen werden.

Für das Plangebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Wasserentnahmestellen (Hydranten) mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet sein.

10.3 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und der festgesetzten „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ zugeführt. Der Überlauf dieser Fläche erfolgt gedrosselt in den Fuchsbach, so dass der natürliche Abfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht wird.

10.4 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger bereitgestellt.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen. Müllbehälter müssen am Abfuhrtag an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden.

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen

Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

11.2 Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde Hille als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

11.3 Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

11.4 Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.

11.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Hille-Rothenuffeln in der Schutzzone C. Bei Vorhaben ist die entsprechende Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 20.04.1981 (ABL: Reg. Dt. 1981 S. 93-98) zu beachten.

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand, ca.	Planung, ca.
Landwirtschaftliche Fläche	46.415 m²	0 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0 m²	20.271 m²
Mischgebiet (MI)	0 m²	11.515 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m²	2.970 m²
Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg	0 m²	282 m²
Private Verkehrsfläche	0 m²	1.550 m²
Öffentliche Grünfläche	0 m²	2.533 m²
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	0 m²	7.294 m²
Gesamt	**46.415 m²**	**46.415 m²**

13 KOSTEN

Der Gemeinde Hille entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 24.04.2023

……...
O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Am Kurpark“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – Ing.-Büro Dipl.-Ing. Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, 02.11.2022
- *Fachbeitrag Artenschutz folgt im weiteren Planverfahren*

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Hille, Am Rathaus 4, 32479 Hille zu den Dienststunden einsehbar.

TEIL II UMWELTBERICHT

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.