

Gemeinde Hiddenhausen  
Kreis Herford

Bebauungsplan Nr. LI 9  
"Wohngebiet westlich des Jungfernweges"

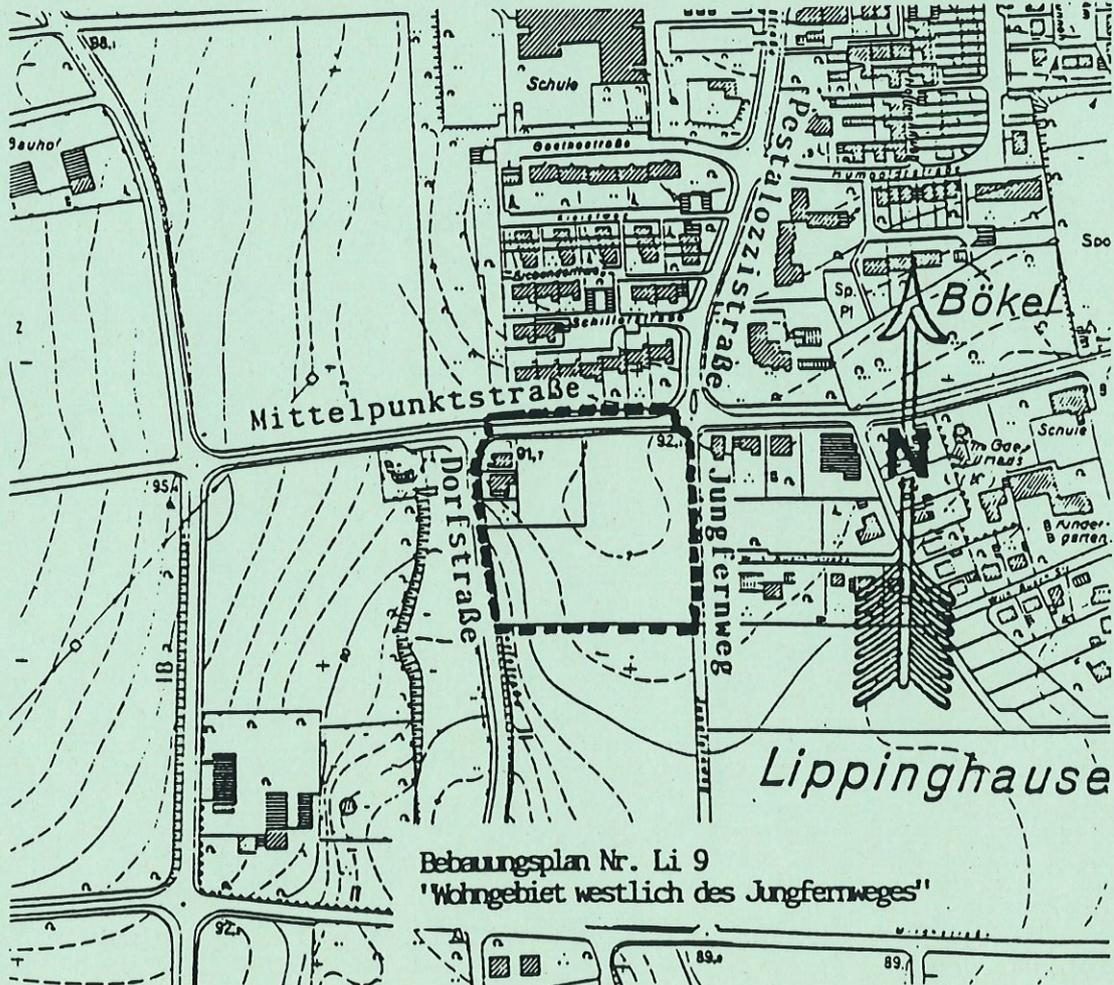
Begründung  
- Entwurf -

ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT  
BOLLMANN FRIEDEMANN  
DIPLOMINGENIEURE ARCHITEKTEN BDA  
ROD. KERSTRASSE 79 30161 HANNOVER  
TEL 0511-62 17 28 / 62 50 77 FAX 39 30 56

*Bollmann*

Gemeinde Hiddenhausen  
-Der Gemeindedirektor-  
Hiddenhausen, den 23.05.95

*(Korfsmeier)*



## Inhaltsverzeichnis der Begründung zum Bebauungsplan Nr.LI 9

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren
2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
6. Einordnung des Plangebietes
7. Landschaftliche Gegebenheiten
8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9. Planungskonzept
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
    - 10.1.1 Reines Wohngebiet
    - 10.1.2 Allgemeines Wohngebiet
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 10.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
  - 10.5 Lärmschutz
  - 10.6 Erschließung des Plangebietes
    - 10.6.1 Verkehr
    - 10.6.2 Ver- und Entsorgung
      - Entwässerung
      - Wasserversorgung
      - Abfallbeseitigung
      - Energieversorgung
      - Fernmeldewesen
  - 10.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 10.8 Grünplanerische Maßnahmen
11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
  - 11.1 Dachformen, Dachneigung
  - 11.2 Farbtöne, Material
  - 11.3 Drempe
  - 11.4 Sockel

- 11.5 Einfriedungen
- 12. Flächenbilanz
- 13. Kostenschätzung
- 14. Hinweise

## **1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren**

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt, für das Gebiet westlich des Jungfernweges einen Bebauungsplan nach § 30(1) BauGB mit dem Ziel der Ausweisung eines Wohngebietes aufzustellen.

- 19.05.94 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt in der Sitzung, den Bebauungsplan Nr. LI 9 "Wohngebiet westlich des Jungfernweges", gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93, aufzustellen.
- 19.09.94 Der Planungsausschuß stimmt dem in der Sitzung vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes zu. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes sind die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
- 29.09.94 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen stimmt dem o.a. Beschluß des Planungsausschusses zu.
- 24.04.95 Der Planungsausschuß beschließt über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Eingaben der Bürger und beschließt den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.

## **2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Gebiet westlich des Jungfernweges soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen, um die weitere Entwicklung der festgesetzten Nutzungen zu steuern und die Durchführung von sich als notwendig erweisenden Maßnahmen sicherzustellen.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Lippinghausen. Es grenzt an den südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Lippinghausen der Gemeinde Hiddenhausen.

Die geplante Bebauung des Wohngebiets - ausschließlich Wohnnutzung - führt zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Lippinghausen, und trägt somit zur Sicherung der im Ortsteil Lippinghausen vorhandenen Infrastruktur bei.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Klärung der Bebauung der bisher unbebauten Flächen und Einbindung der vorhandenen Gebäude in eine städtebauliche Gesamtkonzeption.
- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie einer Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft.
- Bildung eines deutlichen und ablesbaren Ortsrandes. Abstand und damit Schutz und Trennung zum Alten Dorf.
- Minderung der mit Bebauung und Versiegelung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
- Angemessene Verdichtung aus ökologischen Gründen, wie sparsamer Umgang mit Bauflächen.
- Schutz der Wohnnutzung vor unzulässigen Immissionen.
- Der ländlichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper mit Sattel- und Pultdächern.
- Klärung der Erschließung des Plangebietes für Verkehr, Ver- und Entsorgung.
- Flächensparende innere Erschließung durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, um die Versiegelung zu minimieren, Ausbau als befahrbare Wohnstraße.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten.

- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt.
- Festsetzung von Erschließungsflächen.
- Festsetzung einer Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses.
- Festsetzung eines Rahmens für die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.
- Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsschutzgebiet - Tal- und Sieksysteme des Ravensberger Hügellandes und des Herforder Berglandes - sowie Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge und ihrem Erscheinungsbild geschädigten Landschaft durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft.

#### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, stellt den Ortsbereich Lippinghausen als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dar.

In den Erläuterungen zum Gebietsentwicklungsplan wird ausgeführt, daß es sich bei dem Ortsteil Lippinghausen um einen Siedlungsschwerpunkt handelt.

Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **5. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stammt aus dem Jahre 1979. 1988 wurde die 1. Änderung wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet in einer Tiefe von 130 m parallel zur Mittelpunktstraße als Wohnbaufläche dar.

Die Flächendarstellungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes, eines Allgemeinen Wohngebietes und durch eine Fläche zum Ausgleich von Natur und Landschaft konkretisiert.

## **6. Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die vorhandene Bebauung des Siedlungsschwerpunktes Lippinghausen.

Es wird im Westen durch die Dorfstraße, im Norden durch das angrenzende Wohngebiet und im Osten durch den Jungfernweg begrenzt. Im Süden mündet es in der freien Landschaft. Über die Mittelpunktstraße ist das Plangebiet mit der L545 verbunden, die von Herford zur A30 führt.

## **7. Landschaftliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des "Ravensberger Hügellandes", dessen potentielle natürliche Vegetation von Flattergras - Buchenwald, stellenweise Perlgras - Buchenwald gebildet wird. Es ist in seiner Oberflächenform Teil eines ausgeprägten, kuppigen Hügellandes.

Westlich des Plangebietes liegt hinter der Dorfstraße der Lippinghauser Bach. Für seinen Verlauf wurde ein Renaturierungsprogramm erarbeitet, daß im neuen Wohngebiet eine Fläche entlang des westlichen Plangebietsrandes mit einbezieht.

Das Plangebiet weist Höhen von 89 m über NN im Südwesten und 92 m über NN im Nordosten auf. Es fällt also nach Südwesten hin ab, bietet so ideale Besonnungsverhältnisse und einen Blick in das Tal hinein.

Die nicht bebauten Flächen werden als Ackerfläche genutzt, um die vorhandenen Gebäude sind Ziergärten angelegt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten landespflegerischen Ziele werden durch den Grünordnungsplan vertiefend untersucht.

## **8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flure/die Flurstücke 3/695, 5/115, 5/116, 5/183, 5/184 in der Gemarkung Lippinghausen.

Das Plangebiet wird somit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Mittelpunktstraße
- im Osten durch die Westgrenze des Jungfernweges
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes Nr.115
- im Westen durch die Ostgrenze der Dorfstraße

## 9. Planungskonzept

Das Plangebiet bildet ein Viereck von einer Gesamtfläche von 18.610 m<sup>2</sup>.

An der Ecke Mittelpunktstraße/Dorfstraße stehen parallel zur Dorfstraße zwei eingeschossige Wohnhäuser mit je 1 WE. Diese Gebäude bleiben bestehen und werden in die Planung integriert.

Entlang der Mittelpunktstraße und im oberen Bereich des Jungfernweges ist eine winkelförmig dichte Bebauung in Form von 2-geschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen geplant.

Der Bereich Mittelpunktstraße/Jungfernweg wird durch eine Eckbebauung betont.

Diese Gebäude bilden den Rahmen für den inneren Bereich des Plangebietes, in dem sich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser um einen zentralen Wohnhof gruppieren. Bei der Gesamtkonzeption steht das ruhige Wohnen im Vordergrund.

Die Erschließung erfolgt -ausgehend vom Jungfernweg- als Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Da ausschließlich Wohnbauten erschlossen werden, ist der Ausbau der Erschließungsstraße als befahrbarer Wohnweg vorgesehen. Ergänzend zur Haupteerschließung machen Anliegerwege und ein Fußweg das Gebiet durchgängig, bieten Gespräche über den Gartenzaun und verbinden Wohnhof, Jungfernweg und die öffentliche Grünfläche am westlichen Plangebietsrand.

Diese Fläche wird gemäß den Aussagen des Renaturierungsprogrammes des Lippinghauser Baches gestaltet und trägt im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen zu einem durchgrünten Ortsbild bei, das sich harmonisch in die Landschaft einfügt. Innerhalb der Fläche wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken das Oberflächenwasser des Plangebietes gesammelt und durch einen Überlauf dem Lippinghauser Bach zugeführt werden.

Der Zustand von Natur und Landschaft sowie die zur Minderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan eingehend beschrieben.

Auf die Ausweisung eines gesonderten Kleinkinderspielplatzes (Kinder im Alter bis 6 Jahre) wurde verzichtet, weil durch Selbstbindung eines Bauträgers im rückwärtigen Bereich des Eckgrundstückes Mittelpunktstraße/Jungfernweg am geplanten Fußweg eine für alle zugängliche Spielmöglichkeit für Kleinkinder geschaffen werden soll. Gemäß § 9(2) BauO NW sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Grundstück ausreichende Spielflächen für Kleinkinder bereitzustellen.

Auf die Ausweisung eines gesonderten Kinderspielplatzes (Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren) wurde verzichtet, weil die Lage des Plangebietes am Ortsrand und damit am Übergang zur freien Landschaft (Feldmark, Lippinghauser Bach), die Tatsache begünstigt, daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. So daß die Benutzung eines Spielplatzes für sie nur eine mögliche Alternative darstellen würde. Die Gesamtkonzeption mit Bebauung, Grundstücksflächen und Wohnwegen sollte ausreichend Spielmöglichkeiten eröffnen. Das "kanalisierte" Spielen von Kindern auf Spielplätzen ist in unserer, am Ortsrand doch eher ländlich strukturierten Gegend ohnehin als zweifelhaft anzusehen. Im Vordergrund sollte vielmehr generell die kindgerechte Gestaltung des gesamten Plangebietes inklusive aller öffentlichen und privaten Freiflächen stehen.

## **10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die erforderliche Wohnruhe zu gewährleisten wurde das Bebauungsplangebiet in ein Reines und ein Allgemeines Wohngebiet gegliedert.

#### **10.1.1 Reines Wohngebiet**

Ein Reines Wohngebiet dient nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß Abs. 2 Wohngebäude.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bewohnern dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind nicht zulässig, da hiervon Störungen ausgehen können, die mit der geplanten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Die Ausweisung des inneren Bereiches des Plangebietes als Reines Wohngebiet leitet sich aus der geplanten Nutzung ab.

### 10.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Ein Allgemeines Wohngebiet dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß Abs. 2:

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

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht zulässig, da hiervon Störungen ausgehen können, die mit den geplanten Nutzungen nicht vereinbar sind oder die, wie z.B. Gartenbaubetriebe einen nicht gerechtfertigten hohen Flächenanspruch haben.

Die Ausweisungen des äußeren Bereiches des Plangebietes entlang der Mittelpunktstraße und des Jungfernweges als Allgemeines Wohngebiet leitet sich aus der vorhandenen und geplanten Nutzung ab.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Mittelpunktstraße und des Jungfernweges, sowie für das Flurstück Nr.183 wurden, um die gewünschte Verdichtung der geplanten Bebauung zu erreichen, die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse : 2
- Grundflächenzahl : 0,4  
(Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl : 0,6

Im inneren Bereich und für das Flurstück Nr.184 wurde das Maß der baulichen Nutzung gemäß dem Ziel der "aufgelockerten" Bebauung festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse : 1
- Grundflächenzahl : 0,4  
(Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl : 0,6

### **10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der vorhandenen Bebauung erfolgte die Festsetzung gemäß der gegebenen Bauweise.

Entlang der Mittelpunktstraße erfolgt, bis auf den Bereich an der Einmündung Jungfernweg, die Festsetzung der "offenen Bauweise, Hausgruppen und Doppelhäuser" um die städtebauliche Zielsetzung einer verdichteten Bebauung sicherzustellen.

Nach der Literatur und Rechtsprechung zum § 22 der BauNVO - Bauweise - sind Hausgruppen mindestens drei selbstständig nutzbare an den Gebäudetrennfugen aneinandergebaute Gebäude (zwei Kopfhäuser, ein oder mehrere Mittelhäuser).

Der Bereich Mittelpunktstraße/Einmündung Jungfernweg soll durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise betont werden.

Im inneren Bereich und entlang des Jungfernweges erfolgt die Festsetzung der "offenen Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser", um ein aufgelockertes Siedlungsbild zu erzielen. Dieses dient einer differenzierten Gestaltung des neuen Ortsrandes mit einzelnen bzw. stark gegliederten Baukörpern.

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen zur Verteilung der baulichen Nutzung durch Baugrenzen.

### **10.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Auf eine gesonderte Ausweisung von Stellplätzen, Carports und Garagen auf der Wohnbaufläche wurde verzichtet. Diese und Nebenanlagen können unter Beachtung des § 19 Bau NVO und dem Landesrecht, frei auf den Grundstücken errichtet werden.

Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Ausführung z.B. als Schotterrasen oder großfugiges Pflaster auszubilden, um die natürliche Funktion des Bodens und des Wasserhaushaltes zu schützen.

Carports und Garagen mit ihren Zuwegungen sollten außerdem so gestaltet sein, daß eine Mehrfachbenutzung möglich ist. Offene Carports können so als überdachte Spielbereiche genutzt werden.

## 10.5 Lärmschutz

Die Mittelpunkstraße bildet den nördlichen Abschluß des Plangebietes. Sie führt über die Ziegelstraße auf die K 36 und weiter nach Hiddenhausen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist keine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im Bereich des Jungfernweges und des geplanten Wohnweges mit Wendeanlage ist lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen, da hier keine weitere Durchfahrtsmöglichkeit gegeben ist. Auch hier ist keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu erwarten.

## 10.6 Erschließung des Plangebietes

### 10.6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Jungfernweg an die Mittelpunkstraße angebunden. Ausgehend vom Jungfernweg führt ein befahrbarer Wohnweg, als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ins Plangebiet. Der Wohnweg sollte als niveaugleiche Mischfläche ausgebildet werden. Auf die Ausweisung eines gesonderten Radweges wird aufgrund der Verkehrsbelastung verzichtet.

Die weitere Erschließung erfolgt über schmale Anliegerwege, die vom als "Wohnhof" ausgebildeten Wendepplatz weiterführen.

Der Einmündungsbereich wird durch Bäume akzentuiert, um den Verkehrsteilnehmern zu signalisieren, daß hier ein Wohnbereich beginnt und die Geschwindigkeit herabzusetzen ist.

Im nördlichen Bereich macht ein Fußweg als Verlängerung des Anliegerweges das Gebiet durchgängig.

Die geplante Stichstraße mit der Wendeanlage und die Anliegerwege sind als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

### 10.6.2 Ver- und Entsorgung

#### Entwässerung

Die Entwässerung - Schmutzwasser - des Plangebietes ist zur Zeit noch nicht gesichert, da kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist, an den das Wohngebiet entwässerungstechnisch angeschlossen werden könnte.

Im Abwasserbeseitigungskonzept ist die Verlegung eines Schmutzwassersammlers mit Anschluß an den vorhandenen Kanal in der Dorfstraße in das Jahr 1996 vorgezogen, so daß ab Januar 1997 die Ableitung - Voraussetzung die KA Herford ist fertig - erfolgen kann.

Das anfallende Oberflächenwasser soll in offenen Mulden und Rohrleitungen gesammelt und über ein zwischengeschaltetes Regenrückhaltebecken an der Dorfstraße dem Lippinghauser Bach zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken soll einen Dauerwassereinstau haben und naturnah gestaltet werden. Es wird als Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der besonderen Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

Rohrleitungen sind dort vorgesehen, wo durch dicht beieinanderliegende Grundstückszufahrten und -eingänge eine Mulde nicht sinnvoll ist. Die offenen Mulden sind auf den Südseiten des geplanten Gehweges und der geplanten Stichstraße vorgesehen, sowie an der südlichen und westlichen Wohngebietsgrenze. Auf den privaten Freiflächen erfolgte hierfür die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten.

Die genaue Konzeption der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH vorgenommen, die ebenfalls die Löschwasserversorgung - Grundschutz - sicherstellt.

#### Abfallbeseitigung

Der Anschluß an die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

#### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Leitungsnetz der Elektrizitätswerke Minden - Ravensberg. Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird aus vorhandenen Ortsnetztransformatorenstationen erfolgen. Desweiteren kann der Planungsbereich an das Gasnetz der Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH angeschlossen werden.

#### Fernmeldewesen

Straßenausbaupläne werden mit der TELEKOM abgestimmt, um die Belange der TELEKOM in Hinblick auf die Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln soweit wie möglich zu berücksichtigen.

### **10.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Neuversiegelung von Grundflächen aufgrund eines Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes oder, sofern diese Flächen nicht reichen, in den angrenzenden Gebieten bestimmt werden.

Als Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche von 1190 qm am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, innerhalb derer das geplante Regenrückhaltebecken liegt. Diese Fläche soll gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes und dem "Konzept zur naturnahen Entwicklung des Lippinghauser Baches" durch die Anlage eines Feldgehölzes auf der Böschung des Sieks, sowie durch die naturnahe Bepflanzung und Eingrünung des Regenrückhaltebeckens gestaltet werden.

Pflanzen: Eichen (*Quercus robur*), Buchen (*Fagus silvatica*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

Diese Ausgleichsfläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes erfolgen und werden im Grünordnungsplan weitergehend beschrieben.

#### 10.8 Grünplanerische Maßnahmen

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung, er beschreibt und begründet die einzelnen Maßnahmen. Auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes wird daher verwiesen.

Im Bebauungsplan sind die folgenden grünplanerischen Maßnahmen festgesetzt:

- Am südlichen Plangebietsrand ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes bepflanzt werden soll. Mit einer freiwachsenden Hecke soll das Plangebiet eingegrünt werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu bilden.
- Nördlich der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde als Übergang zum Wohngebiet ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch hier soll eine freiwachsende Hecke entstehen.
- Für die Mittelpunktstraße wird festgesetzt, daß pro angefangene 250 qm Öffentliche Verkehrsfläche eine Eiche (*Quercus robur*) zu pflanzen ist.
- Für die geplante Stichstraße, die Wohnwege und den Fußweg wird festgesetzt, daß auf den Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung pro angefangene 140 qm dieser Flächen eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen ist.
- Innerhalb der Verkehrsflächen werden städtebaulich erforderliche einzelne zu pflanzende Bäume festgesetzt.

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind im Plangebiet grundsätzlich nur heimische Arten zulässig. Das bedeutet, daß auch über die festgesetzten Pflanzungen hinaus, keine standortfremden Gehölze, wie z.B. Koniferen gepflanzt werden dürfen.

Die grünplanerischen Maßnahmen erfüllen nachstehende Funktionen:

- Einbindung und Übergang zur freien Landschaft
- Ausgleich der Neuversiegelung von Flächen durch Straßen und Gebäude
- Gliederung des Wohngebietes
- Erholungsvorsorge

## **11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen konzentrieren sich auf das städtebaulich Erforderliche.

Es wird somit nur ein verbindlicher städtebaulicher Rahmen vorgegeben, den es gilt, bei der konkreten Gebäudeplanung auszufüllen.

### **11.1 Dachformen, Firstrichtung**

Als Dachformen werden zur Erreichung eines einheitlichen, harmonischen, aber doch lebendigen Ortsbildes Satteldächer und/oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad bei eingeschossiger und mit einer Dachneigung bis 30 Grad bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Trauflänge der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt gemäß der städtebaulichen formalen Zielrichtung.

### **11.2 Farbtöne, Material**

Der einheitliche Charakter eines Siedlungsgebietes wird ganz wesentlich durch Farbe und Material bestimmt.

Vor diesem Hintergrund sind als Fassadenmaterial rote bis rötliche Verblender oder helle Putzflächen vorgesehen.

Ferner sind nur naturrote Dachsteine und Dachziegel zulässig.

### **11.3 Drempel**

Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempel von 0,75 m, bei zweigeschossiger Bauweise von 0,25 m zulässig.

### **11.4 Sockel**

Gebäudesockel sind nur als Ausgleich der Neigung des natürlich vorhandenen Geländes zulässig. Im höchsten Geländeschnittpunkt darf der Erdgeschoßfußboden das natürlich vorhandene Gelände um maximal 0,50 m übersteigen. Wie alle vorangegangenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dient auch diese der Bewahrung des Ortsbildes und der besseren Einfügung in das Landschaftsbild.

### 11.5 Einfriedungen

Zur Unterstützung einer harmonischen Einbindung des Plangebietes und aus ökologischen Gründen wurde festgelegt, daß auf den Grundstücken entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und zu der öffentlichen Grünfläche, Einfriedungen nur in Form von transparenten Zäunen, wie kunststoffummantelte oder verzinkte Maschendrahtzäune vorzusehen sind.

Die Zäune sind in der Mitte der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder an der inneren Grenze zu errichten.

Auf den Grundstücken sind Einfriedungen entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von lebenden Hecken vorzusehen.

### 12. Flächenbilanz

Plangebiet	1,86 ha
Reines Wohngebiet	0,91 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,56 ha
Verkehrsfläche	
alt.	0,14 ha
neu	0,14 ha
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	0,11 ha

### 13. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden Kosten - überschläglich ermittelt - von 378.500 DM entstehen.

Sie betragen im einzelnen:

- Grunderwerb	65.000 DM
- Straßenbau	195.000 DM
- Straßenbeleuchtung	21.000 DM
- Wasserversorgung und Schmutzwasser	49.500 DM
- Regenwasser	48.000 DM

Die Kosten zur Erstellung des Regenrückhaltebeckens und für Pflanzmaßnahmen werden in der Aufstellung nicht erfaßt.

Der Kostenanteil der Gemeinde bzw. der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten richtet sich nach den auf der Grundlage des Baugesetzbuches bzw. des Kommunalabgabengesetzes des Landes NRW von der Gemeinde Hiddenhausen erlassenen Beitragssatzungen.

**14. Hinweis für die Durchführung des Bebauungsplanes**

Das dargestellte Planungsziel kann in einem Zeitraum von ca. 5 Jahren verwirklicht werden.

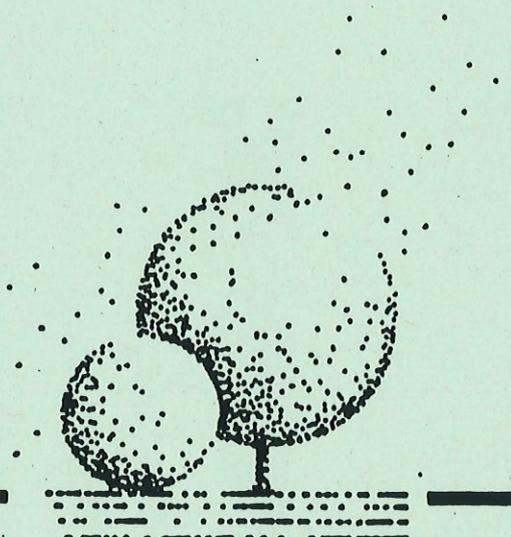
Kenntnisse über eventuelle Altablagerungen im Planbereich liegen nicht vor. Unter dem Gesichtspunkt "Denkmalschutz und Denkmalpflege" sind Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden.

**Grünordnungsplan**  
**zum Bebauungsplan Nr. Li 9**  
**"Wohngebiet westlich des Jungfernwegs"**  
**Gemeinde Hiddenhausen**

Oktober 1995

**BRINKSCHMIDT, KORTEMEIER & P**  
**- FREIE GARTEN - UND LANDSCHAFTSARCHIT**  
**HASENBRINK 8 32052 HERFORD TEL. 057**

**IER**  
**EN -**  
**390**



Verfasser:

Brinkschmidt, Kortemeier & Partner  
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten  
Hasenbrink 8, 32052 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. R. Speckmann

## Inhaltsverzeichnis

<b>Planveranlassung</b> .....	1
<b>1.0 Ausgangssituation</b> .....	1
<b>2.0 Bebauung</b> .....	2
<b>3.0 Erschließung</b> .....	3
3.1 <u>Planstraße</u> .....	3
3.2 <u>Befahrbare Wege</u> .....	3
3.3 <u>Fußweg</u> .....	4
<b>4.0 Oberflächenwasser</b> .....	4
<b>5.0 Einbindung und Durchgrünung</b> .....	5
<b>6.0 Nutzungskonflikte</b> .....	6
<b>7.0 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs</b> .....	7
<b>8.0 Kompensationsmaßnahmen</b> .....	8
<b>9.0 Kostenschätzung</b> .....	10

## Planverzeichnis

<b>Plan 1</b>	<b>Grünplanerische Festsetzungen</b> <b>Schnitte A-A', B-B', C-C', D-D', E-E'</b>
<b>Plan 2</b>	<b>Ausgleichsfläche 1</b>
<b>Plan 3</b>	<b>Ausgleichsfläche 2</b>

## **Planveranlassung**

Die Gemeinde Hiddenhausen beabsichtigt, für das Gebiet westlich des "Jungfernweges" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge im Bebauungsplangebiet wird vom Büro Brinkschmidt, Korte-meier & Partner der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, sind gemäß § 8a BNatSchG die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgabe des Grünordnungsplans ist die Beurteilung des Eingriffs und die Einbindung des Baugebiets in die Umgebung.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Bebauung und Steigerung der Wohnqualität werden nachfolgend beschrieben.

### **1.0 Ausgangssituation**

Das geplante Baugebiet liegt in der Gemeinde Hiddenhausen, Ortsteil Lippinghausen (Kreis Herford). Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Lippinghausen zwischen "Dorfstraße", "Jungfernweg" und "Mittelpunktstraße". Im Norden und Osten grenzen Siedlungsflächen mit Wohnbebauung an das geplante Baugebiet. Im Süden werden die Flächen landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die westliche Grenze des geplanten Baugebietes wird durch das Siek des Lippinghauser Baches gebildet. Der Lippinghauser Bach fließt begradigt auf der Ostseite des Sieks parallel zur "Dorfstraße". Im Siek findet eine Grünlandnutzung statt. Die westliche Grenze des Sieks wird durch eine gehölzbestandene Böschung markiert.

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird zur Zeit größtenteils ackerbaulich genutzt. Im Westen stehen zwei Wohngebäude an der "Dorfstraße".

#### Relief

Die Wohnbaufläche liegt auf einer leichten Kuppe. Das Gelände steigt von Osten, Süden und Westen zur Mitte des Baugebietes leicht an. Die Geländeneigung ist nur im Bereich östlich der "Dorfstraße" stärker ausgeprägt. Es handelt sich hier um die das Siek begrenzende Böschung. Der tiefste Punkt liegt an der "Dorfstraße" mit 89 m ü.NN, der höchste Punkt liegt bei ca. 92 m ü.NN.

### Naturräumliche Gliederung

Lippinghausen liegt im Naturraum "Herforder Hügelland" und der Untereinheit "Krumkum-Bünder Platten- und Hügelland". Diese Untereinheit wird bei MEISEL (1959) folgendermaßen beschrieben:

Das Krumkum-Bünder Platten- und Hügelland ist ein flachwelliges, z.T. aus ebenen erhöhten Platten aufgebautes, von zahlreichen zur Else entwässernden Fließchen zertaltes Hügelland. Sein Untergrund besteht vorwiegend aus Keuper (geologischer Sattel). Das Gebiet liegt zum größten Teil unter Löß- oder Geschiebelehm von wechselnder Mächtigkeit. Das heute beinahe reine Ackerbaugbiet, das fast nur auf den von eiszeitlichen Ablagerungen freien Keuperrücken und -kuppen noch Wald trägt, bringt auf den lehmig-sandigen Löß- und Moränenböden mittlere bis gute Erträge im Ackerbau. Die Niederungen enthalten je nach Pflege und Bodenzustand Fettwiesen und -weiden oder Feuchtwiesen, jedoch auch stellenweise Magerweiden mit im Durchschnitt mittleren Erträgen. Das Gebiet ist dicht besiedelt.

(MEISEL, S.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden, hrsg. von der Bundesanstalt für Landeskunde,-Remagen 1959)

### Boden

Im geplanten Baugebiet herrschen Parabraunerden vor, die aus Löß (Pleistozän) entstanden sind. Der Boden wird von tiefgründigen, schluffigen Lehm Böden gebildet. Diese Böden zeichnen sich durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und stellenweise schwache Staunässe im Unterboden aus.

### Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation besteht im Baugebiet aus dem artenarmen Buchenmischwald, der in der Baumschicht von Buchen und als Nebenbaumarten von Hainbuchen, Stieleichen und Vogelkirschen beherrscht wird.

Elemente der potentiellen natürlichen Vegetation sind im Bereich des geplanten Baugebietes nicht vorhanden. Die Fläche wird großflächig ackerbaulich genutzt. Im Westen sind zwei Wohngebäude mit Gärten vorhanden.

## **2.0 Bebauung**

Der Bebauungsplan Li 9 sieht im wesentlichen eine Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, vor. Aus landschaftspflegerischer Sicht sollen im Bereich der Privatflächen die Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden, d.h. die privaten Zufahrts- und Stellflächen, Terrassen und Wege sind, soweit möglich, durch Rasensteine oder Rasenpflasterungen zu befestigen.

### 3.0 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die "Mittelpunktstraße", den "Jungfernweg" und eine Erschließungsstraße, die vom "Jungfernweg" nach Westen in das Baugebiet hineinführt (Planstraße). Des weiteren erfolgt eine Erschließung des Baugebietes durch einen Fußweg, der entlang der Gärten parallel zur "Mittelpunktstraße" geführt wird, und durch befahrbare Stichwege, die von der Planstraße zu den Häusern führen.

#### 3.1 Planstraße (Schnitte A-A' und B-B')

Die Straßenraumbreite beträgt 6,00 m, wobei 4,00 m auf die Fahrbahn entfallen. Mehrzweckstreifen (Rasenpflaster) beiderseits der Fahrbahn von insgesamt 0,8 m Breite ermöglichen die Begegnung größerer Fahrzeuge. Die gleichberechtigte Nutzung der Fahrbahn von Fußgängern, Radfahrern und Autos (Wohnstraße) macht eine bauliche Trennung von Fahrbahn und Fußweg überflüssig und bewirkt gleichzeitig eine entsprechende Verkehrsberuhigung.

Der 1,20 m breite Grünstreifen auf der Südseite der Straße dient größtenteils als bewachsene (Raseneinsaat) Entwässerungsmulde. Auf der Südseite der Mulde sollen großkronige Laubbäume gepflanzt werden, die zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraums beitragen.

Am Ende der Planstraße ist ein Platz vorgesehen, der z.T. als Parkplatz genutzt werden soll. Die Pkw-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Betonpflaster mit extra weiten Fugen befestigt werden. Die Randbereiche zu den Gärten sind analog zur Planstraße mit Rasenpflaster zu befestigen. Auf der Südseite des Platzes und im Bereich der Stellplätze sollen großkronige Laubbäume gepflanzt werden, die der Begrünung und Beschattung des Platzes dienen.

#### 3.2 Befahrbare Wege (Schnitt C-C')

Die befahrbaren Wege haben eine Breite von 3,00 m, wobei die befahrbare Fläche eine Breite von 2,50 m aufweist. Die Befestigung soll aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Betonsteinpflaster mit extra weiten Fugen bestehen. Die Randstreifen sind mit Rasenpflaster zu befestigen.

### 3.3 Fußweg (Schnitt D-D')

Der Fußweg hat eine Breite von insgesamt 2,50 m. Im westlichen Abschnitt des Fußweges wird parallel eine Entwässerungsmulde geführt. Hier gliedert sich der Wegequerschnitt in 1,50 m Kies-Splittweg und 1,00 m bewachsene Mulde. Der östliche Wegeabschnitt besteht aus 2,50 m Fußweg mit einer Befestigung aus Kies/Splitt.

### 4.0 Oberflächenwasser

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung von Böden sowie die direkte Ableitung des Regenwassers durch Misch- oder Trennkanalisation (im Bebauungsplangebiet ist Mischsystem vorhanden) hat unterschiedliche negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt wie u. a.:

- verminderte Grundwasserneubildung,
- Hochwassergefahr der Bäche und Flüsse nimmt zu,
- Niedrigwasserflüsse können vollständig versiegen,
- kostenintensiver Bau der Regenwasserkanalisation sowie von Regenrückhalte- und Hochwasserrückhaltebecken.

Neben dem konventionellen Verfahren (Misch- und Trennkanalisation) gibt es die Möglichkeit, das Oberflächenwasser zu versickern oder auch zeitlich verzögert in den Vorfluter einzuleiten und somit die o. g. Auswirkungen zu vermindern.

Das Oberflächenwasser des Baugebietes soll in Mulden und Rohrleitungen gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken an der "Dorfstraße" zugeführt werden. Rohrleitungen sind dort vorgesehen, wo durch dicht beieinanderliegende Grundstückszufahrten und -eingänge eine Mulde nicht sinnvoll ist oder die Entwässerung private Grundstücke quert.

Die bewachsenen Mulden sollen auf der Südseite des geplanten Gehwegs und der Planstraße gebaut werden, ebenso an der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze. Die Mulden sollen mit einem geringen Gefälle angelegt werden, so daß das Wasser nur langsam zum Regenrückhaltebecken fließt und möglichst viel Wasser verdunsten oder versickern kann.

Das Regenrückhaltebecken, das als offenes bewachsenes naturnahes Erdbecken mit Schilf und Röhricht geplant ist, soll einen Dauerwassereinstau haben und möglichst naturnah gestaltet werden. Das Becken erhält einen Überlauf mit Anbindung an den Lippinghauser Bach.

## 5.0 Einbindung und Durchgrünung

Zur Einbindung und Durchgrünung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- > Pflanzung von Eichen (*Quercus robur*) entlang der "Mittelpunktstraße" und des "Jungfernweges".
- > Pflanzung von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) entlang der Planstraße und den befahrbaren Wegen in straßenbegleitenden Grünstreifen oder in Bauminseln.
- > Eingrünung des Baugebietes im Süden durch Pflanzung einer 5 m breiten freiwachsenden Hecke im Bereich der Privatgrundstücke (Pflanzgebot); es sollen Vogelkirschen (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Haselbüsche (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrosen (*Rosa canina*) gepflanzt werden.
- > Eingrünung des Baugebietes im Westen durch Anlage eines Feldgehölzes auf der Böschung des Sieks und naturnahe Gestaltung und Eingrünung des Regenrückhaltebeckens (600 m<sup>2</sup> Pflanzfläche). Pflanzen: Eichen (*Quercus robur*), Buchen (*Fagus silvatica*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrose (*Rosa canina*), Pflanzung im Dreiecksverband im Abstand von 1x1 m, Pflanzenbedarf 600 Stück.
- > Fortsetzung der Eingrünung des Baugebietes im Westen durch Pflanzung einer 3 m breiten freiwachsenden Hecke im Bereich der Gartenerweiterung des vorhandenen Wohnhauses an der Dorfstraße.
- > Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken; im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen ist.

Nachfolgend sind in Tabelle 1 die heimischen zu verwendenden Sträucher und Bäume aufgelistet:

Tab. 1: Einheimische Bäume und Sträucher

	botanischer Name	deutscher Name
<b>Bäume</b>	<i>Fagus silvatica</i>	Buche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<b>Sträucher</b>	<i>Salix caprea</i>	Salweide
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

## 6.0 Nutzungskonflikte

Probleme aus grünplanerischer Sicht ergeben sich vor allem durch die Versiegelung von Böden und den damit verbundenen irreversiblen Verlust für den Naturhaushalt.

Aus ökologischer und landschaftsgestalterischer Sicht bedeutet das eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts (Grundwasserneubildung, Evaporation, Transpiration, Landschaftsbild), die durch Entsiegelung von Flächen ausgeglichen und durch Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen gemindert werden kann (Versiegelung minimieren, Pflanzung heimischer Gehölze etc.).

Eine der Hauptforderungen innerörtlicher Grünplanung besteht somit darin, daß zur Stützung stadtklimatischer, ökologischer und gestalterischer Belange eine starke Durchgrünung sowie eine Reduzierung ökologisch unproduktiver Flächen erfolgt.

## 7.0 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Flächenversiegelungen und damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im nachfolgenden wird die Kompensationsfläche ermittelt:

### Bauflächenkompensation

(Ausgleich der durch Baukörper versiegelten Flächen)

Grundstücksflächen gesamt: 13.200,00 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GFZ): 0,4

=> versiegelte Fläche gesamt: 5.280,00 m<sup>2</sup>

Durch die Anrechnung von Minderungsmaßnahmen im Baugebiet kann das Verhältnis von versiegelter Fläche zu Kompensationsfläche von 1:1 auf 1:0,6 reduziert werden. Dabei werden folgende Minderungsmaßnahmen angesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Gärten: Reduzierung 20 %
- Versickerung des Oberflächenwassers (60-100 %): Reduzierung 20 %

Insgesamt wird für die Bauflächenkompensation eine Fläche von 3.168 m<sup>2</sup> benötigt.

### Straßenkompensation

(Ausgleich der durch Straßen versiegelten Flächen)

Straßen- und Platzflächen: 980 m<sup>2</sup>

Befahrbare Wegefläche: 200 m<sup>2</sup>

Wegefläche (Fußweg): 253 m<sup>2</sup>

Geplant sind folgende Befestigungsintensitäten (vgl. auch Kap. 3.0):

- Straßen- und Platzbefestigung mit vollständiger Versiegelung im Fahrbahnbereich und Teilversiegelung in den Randbereichen (Rasenpflaster) und im Bereich der Stellplätze, bewachsene Mulden im Straßenrandbereich  
=> Ausgleich im Verhältnis 1:0,7
- Befahrbare Wege mit Teilversiegelung (z.B. Pflaster mit extra weiten Fugen)  
=> Ausgleich im Verhältnis 1:0,6

- Fußwege mit Kies-Splitt-Befestigung  
=> Ausgleich im Verhältnis 1:0,5

Insgesamt wird für die Straßenkompensation eine Fläche von 933,00 m<sup>2</sup> benötigt.

Das bedeutet bezogen auf die erforderliche Kompensationsfläche:

Ausgleichsfläche für Wohnbebauung:	3.168,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche für Straßen/Wege:	<u>+ 933,00 m<sup>2</sup></u>
Summe	<b>4.101,00 m<sup>2</sup></b>

Bei Ausnutzung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen ist eine Kompensationsfläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup> notwendig.

### 8.0 Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen soweit möglich innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzt werden und, sofern die Flächen nicht ausreichen, außerhalb des Bebauungsplangebiets.

Im Bebauungsplangebiet dient die geplante Gehölzfläche und das naturnah als offenes bewachsenes Erdbecken zu gestaltende Regenrückhaltebecken im Westen des geplanten Wohngebietes als Ausgleichsmaßnahme. Diese Maßnahme nimmt eine Fläche von 1.190 m<sup>2</sup> ein (s. auch Kap. 5.0).

Der verbleibende Kompensationsflächenbedarf von 2.910 m<sup>2</sup> ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Geplant ist eine Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt auf zwei Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets:

#### Ausgleichsfläche 1:

Lage: Flurstück 171 teilweise, Flur 8, Gemarkung Eilshausen;  
Fläche ca. 750 m<sup>2</sup> nördlich des geplanten Baugebiets, direkt südlich der "Südstraße".

Flächengröße: 735 m<sup>2</sup>

Derzeitige Nutzung: Grünstreifen zwischen Graben und Südstraße.

**Entwicklungsziel:** Bepflanzung des 3 m breiten Grünstreifens mit Apfelbäumen in einem Abstand von 8 m. Anpflanzung von insgesamt 30 Apfelbäumen. Die Maßnahme dient der Eingrünung des nördlichen Ortsrandes von Lippinghausen sowie zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes.

Ausgleichsfläche 2:

**Lage:** Flurstück 212 teilweise, Flur 12, Gemarkung Schweicheln-Bermbeck; Fläche ca. 1.400 m nordöstlich des geplanten Baugebiets, direkt nördlich der "Hans-Böckler-Straße".

**Flächengröße:** insgesamt 2.325 m<sup>2</sup>, davon 150 m<sup>2</sup> Hecke

**Derzeitige Nutzung:** Ackerbrache

**Entwicklungsziel:** Anlage eines Feldgehölzes mit ausgeprägtem Strauch- und Krautsaum auf der Westseite der Ausgleichsfläche. Die Maßnahme soll zur Schaffung eines reich gegliederten, strukturreichen Landschaftsraumes dienen. Feldgehölze, Hecken, Waldmäntel, Einzelbäume und Sukzessionsflächen bilden aufgrund des kleinräumigen Nebeneinanders eine reich gekammerte und daher an Grenzlinien reiche Fläche.

**Geplante Maßnahme:** Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzenliste Kap. 5.0:

Feldgehölz: 1.800 m<sup>2</sup>, Pflanzung im Dreiecksverband 1x1 m, Pflanzenbedarf 1.800 Stück;

Strauchmantel: 120 m<sup>2</sup>, Pflanzung im Dreiecksverband 1x1 m, Pflanzenbedarf 120 Stück;

verbleibende Fläche 255 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche.

## 9.0 Kostenschätzung

### A. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets

600 m <sup>2</sup>	Pflanzfläche lockern, Oberboden andecken und zur Pflanzung vorbereiten 2,60 DM/m <sup>2</sup>	DM 1.560,00
600 m <sup>2</sup>	Gehölzpflanzung entspr. Angaben Kap. 5.0 herstellen, einschl. Pflanzenlieferung Schutz vor Wildverbiß 4,30 DM/m <sup>2</sup>	DM 2.580,00
30 m <sup>2</sup>	Abschnittsweise Bepflanzung des Ufers des Erdbeckens mit Röhrichtpflanzen als Initialpflanzung 30,00 DM/m <sup>2</sup>	DM 900,00

### B. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

30 Stück	Apfelbäume 14/16 anpflanzen einschl. Verankerung und Schutz vor Wildverbiß 200,00 DM/Stück	DM 6.000,00
1.920 m <sup>2</sup>	Pflanzfläche lockern, Oberboden andecken und zur Pflanzung vorbereiten 2,60 DM/m <sup>2</sup>	DM 4.992,00
1.800 m <sup>2</sup>	Feldgehölzpflanzung entspr. Angaben Kap. 8.0 herstellen, einschl. Pflan- zenlieferung und Schutz vor Wildverbiß 4,30 DM/m <sup>2</sup>	DM 7.740,00
120 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung entspr. Angaben Kap. 8.0 herstellen, einschl. Pflan- zenlieferung und Schutz vor Wildverbiß 3,50 DM/m <sup>2</sup>	DM 420,00

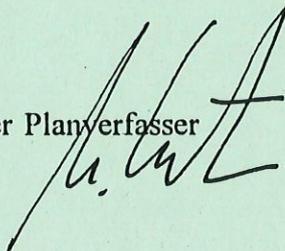
Zusammenstellung

A.	Kosten durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets	DM 5.040,00
B.	Kosten durch Pflanzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets	<u>DM 19.152,00</u> DM 24.192,00
	+ 15 % MwSt.	<u>DM 3.628,80</u> DM 27.820,80
	Für Unvorhergesehenes und zur Abrundung	<u>DM 179,20</u> <u>DM 28.000,00</u>

Die Gesamtkosten für die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet Nr. Li 9 "Wöhngelände westlich des Jungfernwegs" werden auf **DM 28.000,00** geschätzt.

Herford, Oktober 1995

Der Planverfasser





**Legende**

**Gehölzpflanzungen**

-  großkroniger Laubbaum
-  freiwachsende Hecke
-  Feldgehölz

**Oberflächen - Entwässerung**

-  bewachsene Mulde
-  Rohrleitung
-  Regenrückhaltebecken

**Wegebefestigung**

-  Kies-Splittweg
-  Betonsteinpflaster mit extra weiten Fugen

**Brinkschmidt, Kortemeier & Partner**  
 Freie Garten- und Landschaftsarchitekten  
 Hauptstr. 8  
 32052 Herford  
 Telefon (0 52 21) 9 73 9-0  
 Telefax (0 52 21) 9 7 39 30  
 GdA

**Grünordnungsplan  
 zum Bebauungsplan Nr. LI 9  
 "Wohngebiet westlich des Jungferweges"**

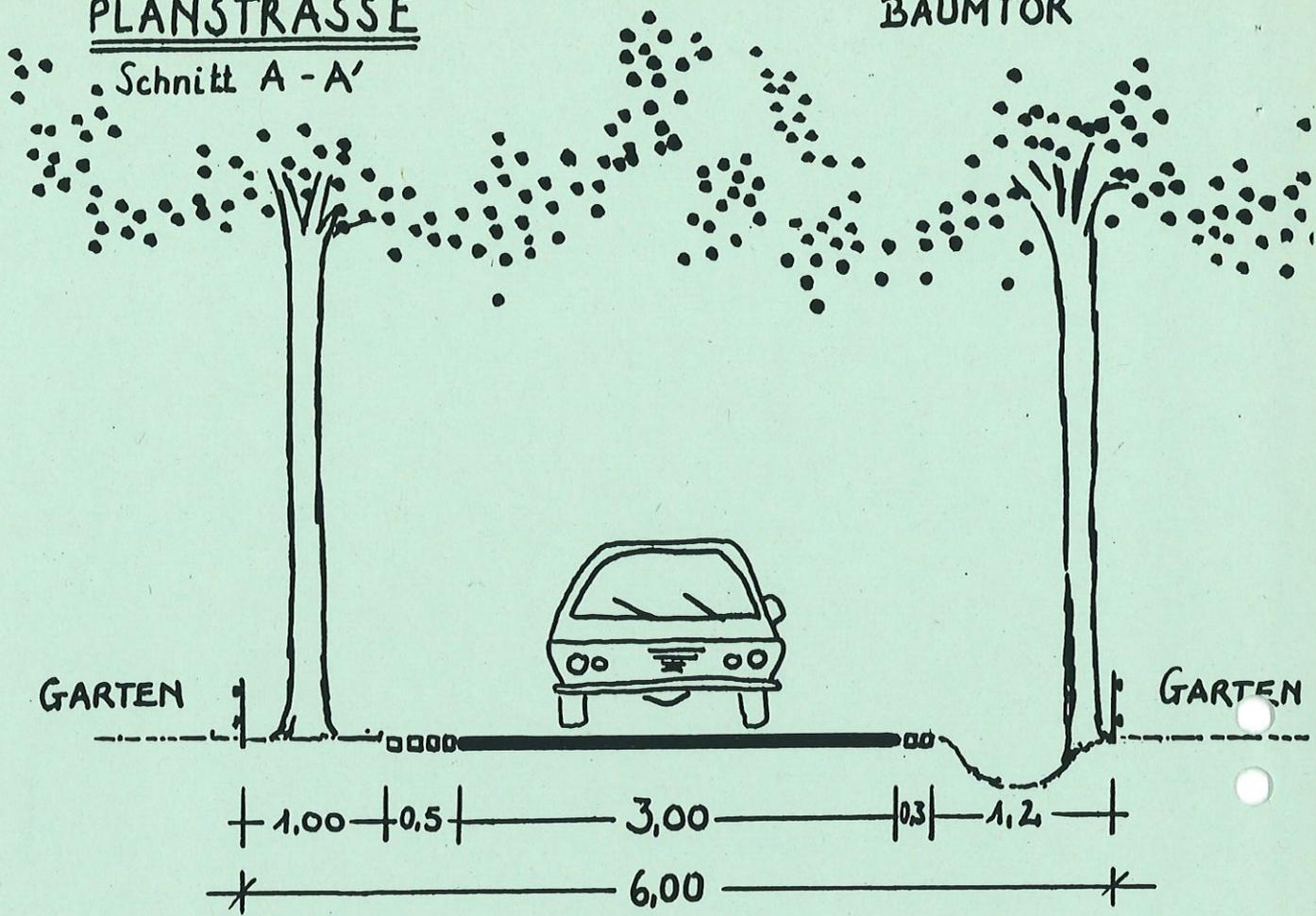
**Grünplanerische Festsetzungen**

Maßstab: <b>1:500</b> verkleinert in etwa 1:1000	Gezeichnet:	Datum: <b>April 1995</b>
	Geändert:	Plan Nr.: <b>2411/1</b>
Der Bauherr/Antragsteller:		Die Architekten:

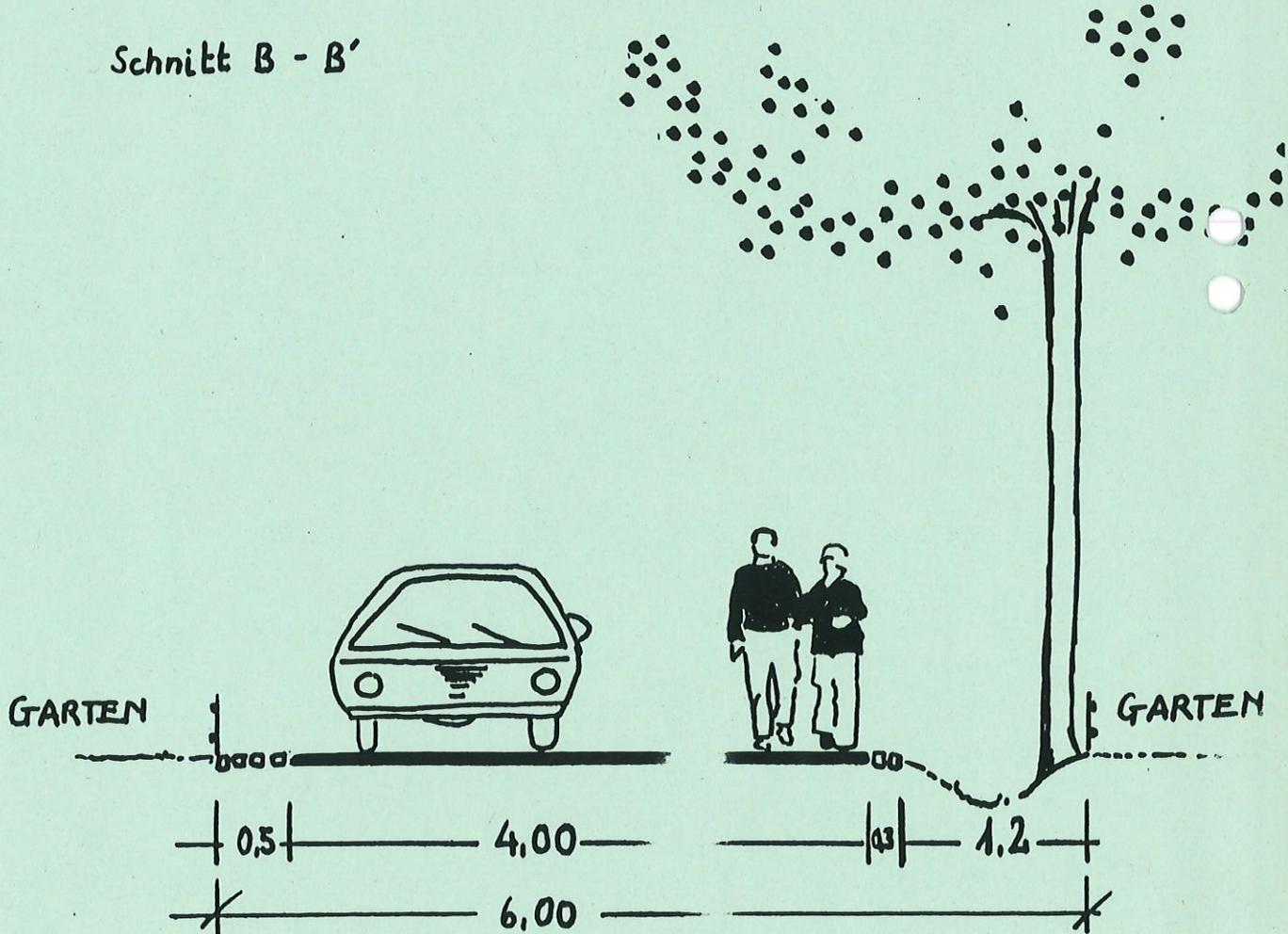
PLANSTRASSE

BAUMTOR

Schnitt A - A'

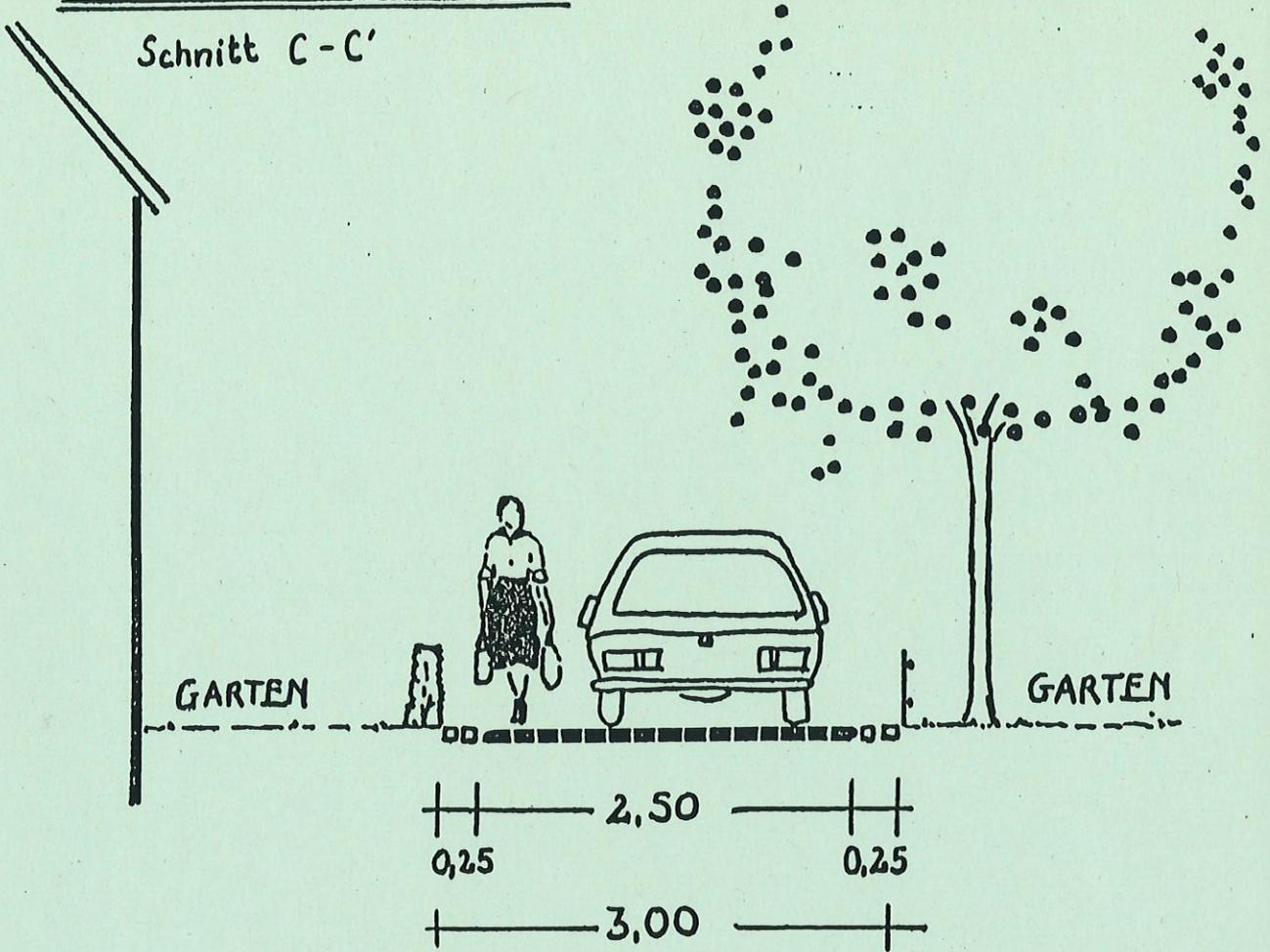


Schnitt B - B'



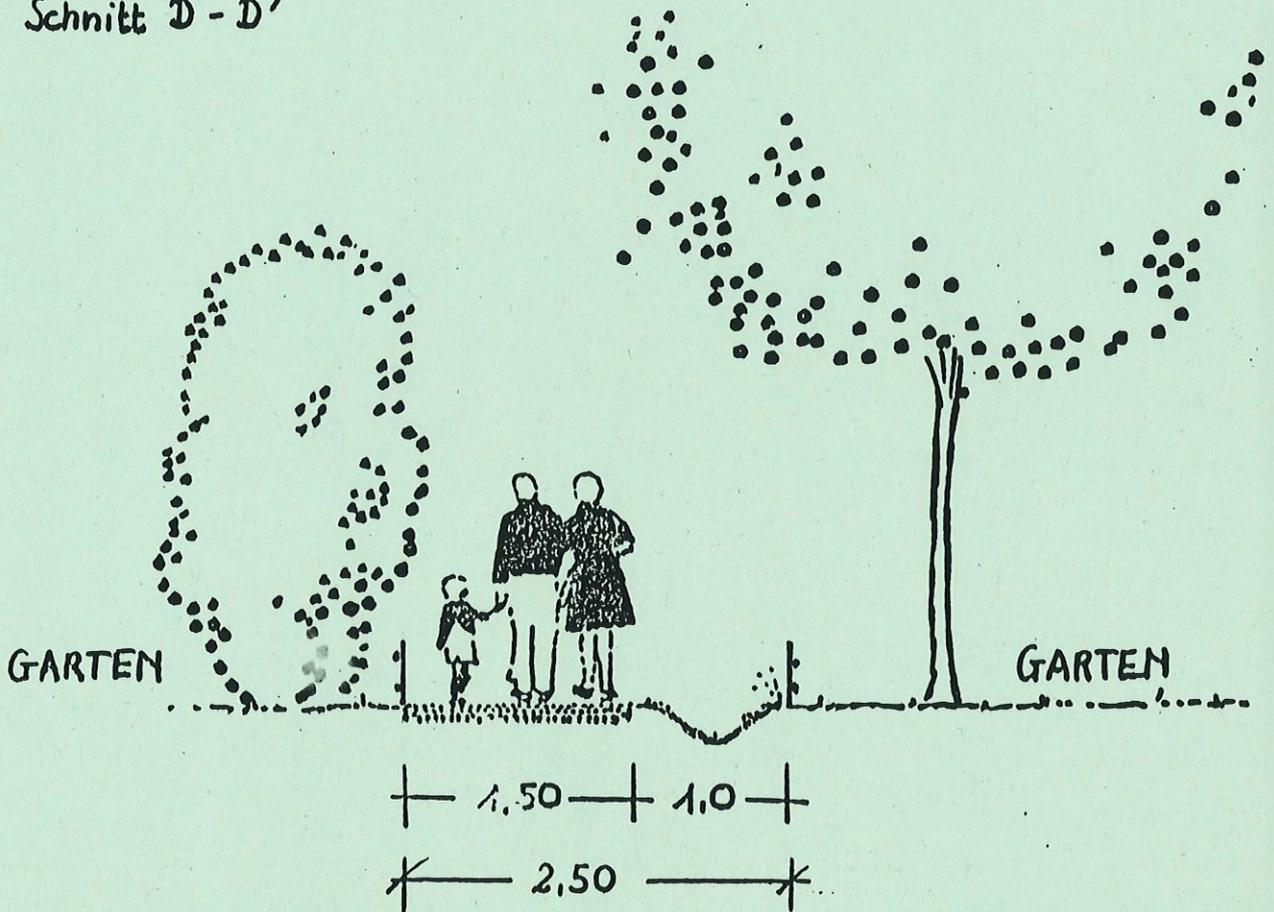
# BEFAHRBARE WEGE

Schnitt C-C'

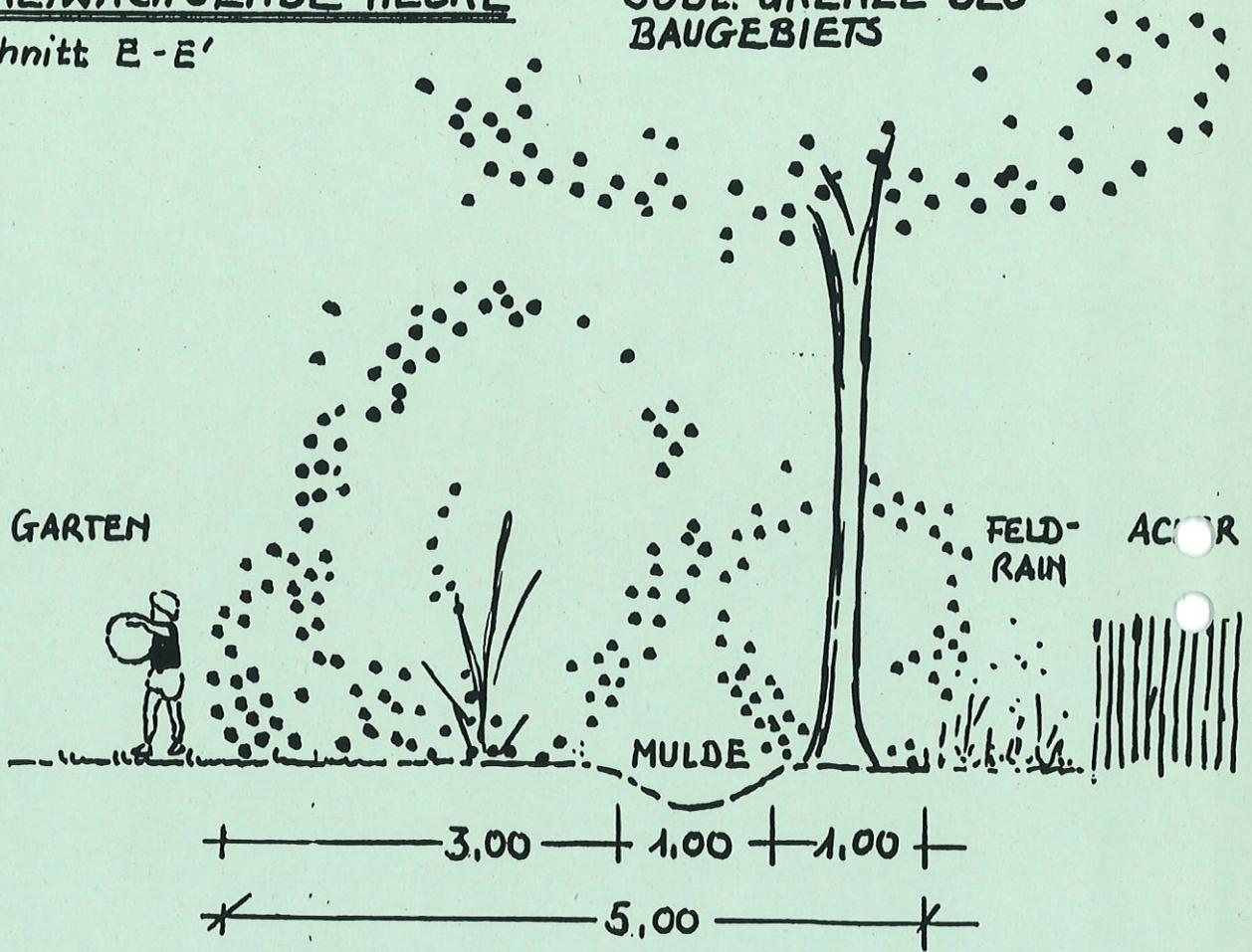


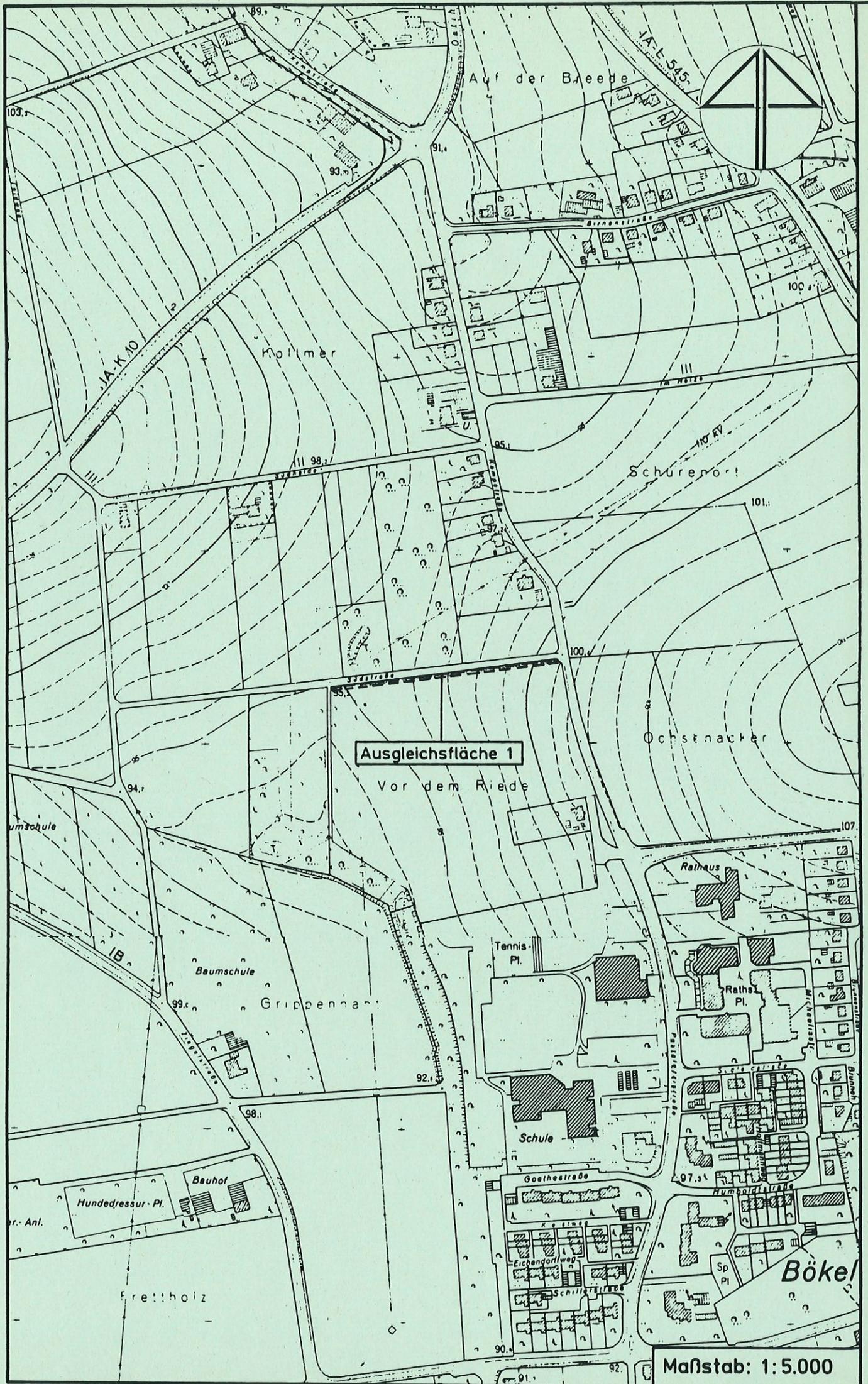
# FUSSWEG

Schnitt D-D'



FREIWACHSENDE HECKE - SÜDL. GRENZE DES BAUGEBIETS  
Schnitt E-E'





**Ausgleichsfläche 1**

Auf der Breeede

Schürenort

Vor dem Riede

Ochsnacker

Bökel

Maßstab: 1:5.000

103.7

89.1

93.7

91.4

JA-L-545

JA-K-10

Kollmer

III 98.7

95.1

101.1

100.4

94.7

Umschule

IB

Baumschule

Grippenhan

92.7

98.1

fr.-Anl.

Hundedressur-Pl.

Bauhof

Freiholz

Tennis-Pl.

Schule

Goshostraße

Eichendorffweg

Schillerweg

Rathaus

Raths-Pl.

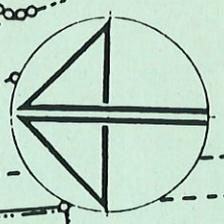
Humboldtstraße

Sp-Pl

91.1

92.1

107.1



81

L.46

132 Hofraum

2345

131

21

20

Graben

Weg

Vor dem Riede

171

Acker

L.1150

Ausgleichsfläche 1  
(insgesamt 735 m<sup>2</sup>):  
Pflanzung von 30 Apfelbäumen,  
im Abstand von 8 m, auf einem  
3 m breiten Pflanzstreifen

13

Vogelschutzgehölz

Südstraße

Wasserslauf 45

170

de

23

L.44

Gemeinschaftlich

Im Seppe

1/3  
halb

11

24

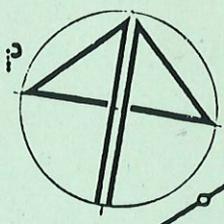
10

Weg 111

L.43

Gem.: Eilshausen  
Flur: 8  
Flurstück: 171  
Maßstab: 1:2.000





Im hintern Berge

OZZ

64  
u.  
u.  
u.

63  
u.  
u.  
u.

OZ8

Im Schweichelner Wald

Acker

Hecke

Acker

Laubwald

212 Ackerbrache

Hecke

Baumhecke

Sukzessionsfläche

Masserspeicher  
213

Ausgleichsfläche 2  
(insges. 2325 m<sup>2</sup>):  
2175 m<sup>2</sup> Feldgehölz  
incl. Saum

Hecke 30 m<sup>2</sup>

Ahorn  $\phi$  0,2

Laubwald

Hecke 120 m<sup>2</sup>  
auf den Stock gesetzt

O 116

O 117

O 118

Gem.: Schweicheln-Bermbeck  
Flur: 12  
Flurstück: 212  
Maßstab: 1:2.000

27400