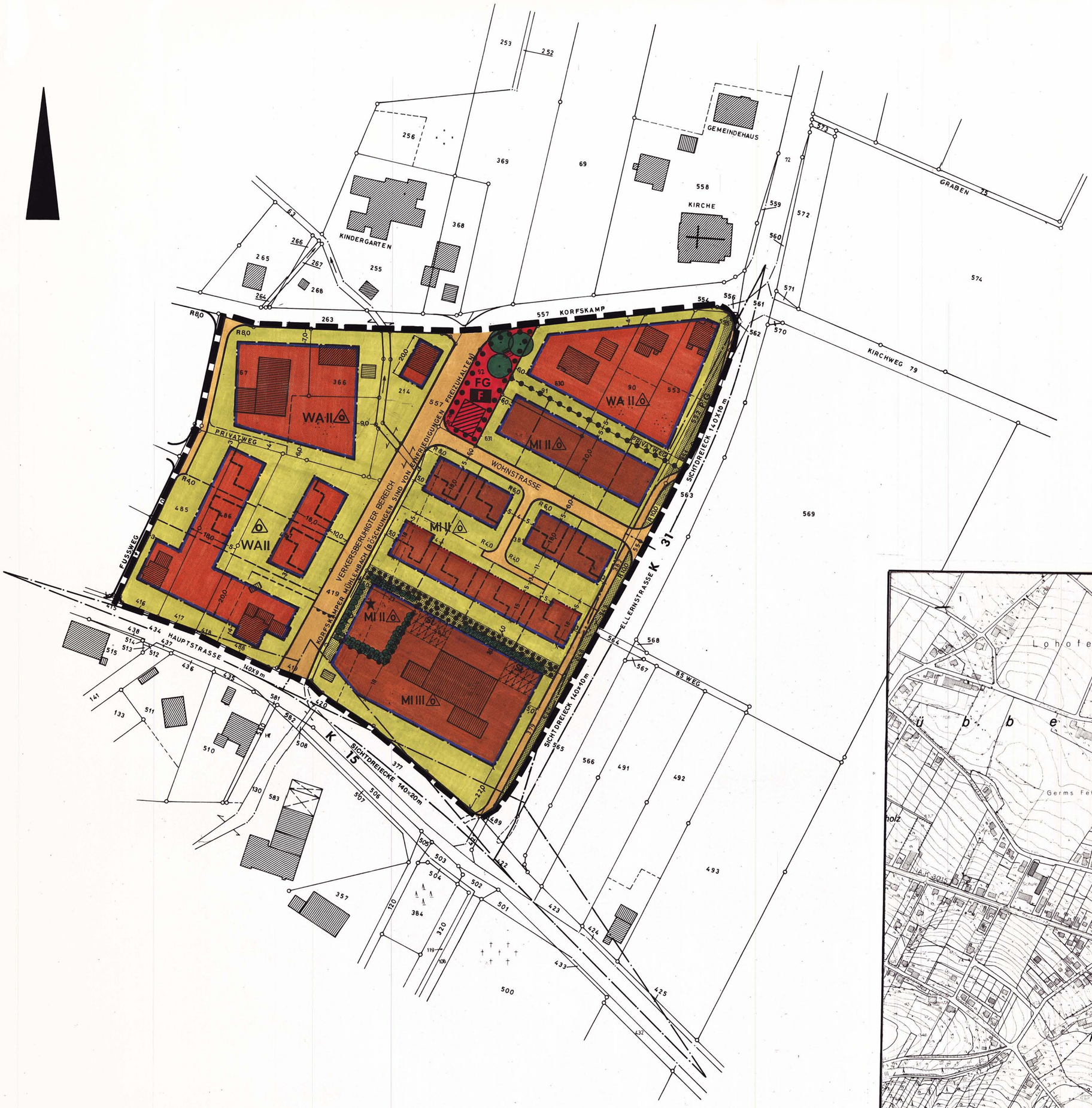


11.2.83 Bie.
26.1.83 Bie.
3.9.82 Bie.
19.3.82 Bie.
14.5.81 Bie.
18.12.80 Bek.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

LINIEN, FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- WA — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- MI — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- STELLPLÄTZE
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
- SICHTDREIECK: DIE INNERHALB DER SICHTDREIECKE LIEGENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON GEGENSTÄNDEN, BAULICHEN ANLAGEN UND BEWUCHS VON 0,70m BIS 2,50m HÖHE, BEZOGEN AUF DIE FAHRBAHNOBERFLÄCHE STÄNDIG FREIZUHALTEN. SICHTBEHINDERNDES GELÄNDE IST GEGEBENENFALLS ABZUTRAGEN.

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE. DER GRÜNSTREIFEN DARF FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN
- PFLANZGEBOT GEM. §9 ABS. 1 ZIFF. 25a BBauG. ES IST EINE MISCHUNG DER BAUM- UND STRAUCHARTEN "FELDAHORN, SANDBIRKE, HAINBUCHE, HARTRIEGEL, HASELNUSS, WEISSDORN, ROTBUCHE, LIGUSTER, SCHLEHE, HUNDSROSE, EBERESCHE UND SCHWARZKIEFER" ANZUPFLANZEN. DIE ANPFLANZUNG HAT VIERREIHIG ZU ERFOLGEN.
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- WASSERLAUF: KORFSKAMPER MÜHLENBACH GEWÄSSER I.14.39.00

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND Z	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE Z	GRZ	GFZ	BMZ	BAUWEISE OFFENE BAUWEISE	BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE	BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN	BAUGESTALTUNG GEB. HÖHE GEBÄUDE	BAUGESTALTUNG GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	BAUGESTALTUNG DACHNEIGUNG	BAUGESTALTUNG DREMPELHÖHE
WA II o ALLGEMEINES WOHNGEBIET	—	2	0,4	0,8	—	o	—	△	—	—	—	18-48°	
MI II o MISCHGEBIET	—	2	0,4	0,8	—	o	—	△	—	—	—	18-48°	
MI II o ★ MISCHGEBIET	—	2	0,4	0,8	—	o	—	△	—	—	—	18-48°	
MI III o MISCHGEBIET	—	3	0,4	1,0	—	o		△	—	—	—		
FG (FEUERWEHR)		3	0,4	1,0									

WA II o / MI II o: ZULÄSSIG SIND NUR ANLAGEN GEMÄSS §6 ABS. 2 ZIFFER 1 BIS 3 BauNVO. FÜR DIE GEPLANTE WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DES KFZ-BETRIEBES GÄRTNER (EINE BAUZEILE) WIRD FÜR DIE ZUM SÜDEN HIN ZU ÖFFNENDEN FENSTER UND TÜREN DER EINBAU VON PHONSTOPPGLAS FESTGESETZT.

MI II o ★: ZULÄSSIG IST NUR EIN BETRIEBSINHABER- BZW. BETRIEBSLEITERWOHNHAUS.

MI III o: ZULÄSSIG SIND NUR ANLAGEN GEMÄSS §6 ABS. 2 ZIFFER 4,5 UND 7 BauNVO. FÜR DIE GEPLANTE BETRIEBSERWEITERUNG (Z.B. LACKIERHALLE) DES KFZ-BETRIEBES GÄRTNER DÜRFEN AUF DER NORDSEITE KEINE FENSTERÖFFNUNGEN ANGEORDNET WERDEN. LICHTÖFFNUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 VON 30 BIS 34 dB (GEM. DER VDI-RICHTLINIE 2719) SIND ZULÄSSIG.

DREMPEL SIND NUR BEI EINGESCHOSSIGER BEBAUUNG BIS 0,50m HOHE ZULÄSSIG.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (4) BBauG)

- GEPLANTE STRASSE MIT ABGEGRENZTEN PLANUNGSFESTSETZUNGEN ENTNOMMEN
- GRENZE DES VORGESCHLAGENEN GEBIETES
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
- GEMARKUNGSGRENZE
- GEBÄUDEBESTAND NACHGETRAGEN

ERLÄUTERUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- HÖHENSCHICHTLINIE
- 132 • HÖHE ÜBER NN
- BÖSCHUNG
- VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENES WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
- VORHANDENE ANLAGE
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

HINWEISE

- DIE LOCKERGESTEINSCHICHTEN DES PLANGEBIETES GLIEDERN SICH VON DER OBERFLÄCHE ZUR TIEFE IN LÖSSLEHM BZW. LÖSS (TONIG-FEINSANDIGER SCHLUFF) UND FLIESSERDE (SCHLUFFIG-SANDIG-STEINIGER VERWITTERUNGSSCHUTT DES MESOZOISCHEN FESTGESTEINS). IHRE MÄCHTIGKEIT BETRÄGT HIER IM LEICHT GENEIGTEN HANGFUSSBEREICH STELLENWEISE MEHR ALS 5m. GRÜNDUNGEN IN DIESEM MÄCHTIGEN, BINDIGEN, DECKSCHICHTEN KÖNNEN MIT VERBUNDENEN UND KONSTRUKTIV BEWEHRTEN STREIFENFUNDAMENTEN VORGENOMMEN WERDEN. EINE MÖGLICHST GLEICHMÄSSIGE LASTVERTEILUNG IM GRÜNDUNGSBEREICH IST ANZUSTREBEN. AUF DIE HOHE WASSER- UND FROSTGEFÄHRDUNG IST HINZUWEISEN.
- WENN BEI DEN ERDARBEITEN KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE ENTDECKT WERDEN, IST NACH §§ 15 UND 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL. 05 21/21869 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE 3 WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN, (§ 15 und 16 DSchG.)
- ÜBER DAS PLANGEBIET VERLÄUFT DIE RICHTFUNKVERBINDUNG 574101/001. NÄHERE AUSKÜNFTE ERTEILT DAS FERNMELDEAMT 1 BIELEFELD, TEL. 0521/565596.

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

FÜR DIE GEBIETE, DIE ZUM GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES GEHÖREN, TRITT DER BISHERIGE PLAN NR. MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES AUSSER KRAFT. MIT INKRAFTTRETEN DIESES PLANES SOLL AUFGEHOBEN WERDEN

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF GRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „HAUPTSTRASSE" ORTSTEIL OBERLÜBBE

1. ÄNDERUNG

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

I.1. DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM PLAN:

II.1. BEGRÜNDUNG

4. AUSFERTIGUNG

MASSTAB: 1:1000

GEMARKUNG: OBERLÜBBE

FLUR: 4

GRÖSSE DES PLANGEBIETES 4,5 HA

RECHTSGRUNDLAGEN

§§2,2a,9,10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I, S.2256) GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S.949)

§4 ABS. 1 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.1984 (GV NW S.475)

§81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NRW (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6.1984 (GV NW S.419)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -BauNVO-) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBl. I S.1763)

ENTWURF UND BEARBEITUNG

GEMEINDE HILLE
BAUAMT
HILLE, DEN 12.2.1986

DER GEMEINDEDIREKTOR
VERTRETUNG:
JASPER

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 11. FEBRUAR 1980

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER-U. VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAG
(BEINERT)
KREISVERMESSUNGSRAT Z.A.

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §2a BBauG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S.2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S.949) HAT AM 12.12.1985 STATTGEFUNDEN

HILLE, DEN 12. FEBRUAR 1986

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESE(R) BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. §2(1) UND (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 06.02.1986 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 12.02.1986

BÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 a Abs 6 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.76 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 17.03.1986 BIS 18.04.1986 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 21.02.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 24.04.1986

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG UND §4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.8.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 23.04.1986 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

HILLE, DEN 24.04.1986

BÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG MIT VERFÜGUNG VOM 31.10.1986 GENEHMIGT WORDEN.

Az.: 35.21.11-603/04

DETMOLD, DEN 31.10.1986

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG

LS

(Berger)

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNGEN SOWIE DIE AUSLEGUNG AM 21.11.1986 ORTS ÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 22.11.1986 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.

HILLE, DEN 25.11.1986

DER GEMEINDEDIREKTOR
BÜRGERMEISTER

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DETMOLD

Postanschrift: Der Regierungspräsident Detmold · Postfach 5 · 4930 Detmold

An den
Gemeindedirektor

4955 Hille

Gemeinde Hille
Krs. Minden-Lübbecke
Eing. 21. OKT. 1983
Akt.-Z. 0.

Gegen Behändigungsschein

Hausruf 384

Zimmer-Nr. 460

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Ihr Zeichen und Tag	Mein Zeichen	Detmold
622-21 (24) E - v. 12.7.1983	35.21.11-603/0.4	18. Okt. 1983
Eingangsdatum 9.8.1983		

Betrifft: Genehmigung des Bebauungsplanes der Gemeinde Hille

~~Stadt/Gemeinde~~/Ortsteil Oberlübbe	Nr. 24
Gebiet "Hauptstraße"	

Anlg.:
- 1 Genehmigungsurkunde
- ✓ Bebauungsplan
- __ Heft Verfahrensunterlagen
- __ Begründung

Hiermit übersende ich die Genehmigung / ~~Kenntnisnahme~~ des o. a. Bebauungsplanes.

~~Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) ortsüblich bekanntzumachen.~~

b. w.

Hinweise/Empfehlungen

Gemäß Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Funktionalreform (1. FRG) vom 11. 7. 1978 (GV. NW. Nr. 41 S. 290 vom 21. 7. 1978) ist die Zuständigkeit für die Genehmigung von gestalterischen Vorschriften, die mit einem Bebauungsplan gekoppelt sind, auf den Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde übergegangen. Der auf § 103 BauO NW gestützte gestalterische Teil des Bebauungsplanes ist daher von meiner Plangenehmigung ausgenommen. Diese Genehmigung ist durch den Oberkreisdirektor zu erteilen.
Ich habe daher die gesamten Unterlagen dem Oberkreisdirektor zur Genehmigung der gestalterischen Vorschriften zugeleitet.

Bekanntmachung der Genehmigung

Den Nachweis der Bekanntmachung und ggf. des Beitrittsbeschlusses bitte ich, mir bis zum 1.12.1983 auf dem Dienstwege vorzulegen.

Im Auftrag
gez. Berger

Beglaubigt:
Reg.-Angest.

35/124 R

Genehmigung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmige ich den/~~die~~

vom Rat der Gemeinde/~~Stadt~~ Hille

am 19.5.1983 als Satzung beschlossene-n

~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung des~~ - Bebauungsplan ~~Nr.~~

"Hauptstraße" im Ortsteil Oberlübbe.

Nr. 24 ~~folgender Auflage/Maßgabe~~

Detmold, den 18. Okt. 1983

Der Regierungspräsident

Az.: 35.21.11-603/0.4

Im Auftrag

Der Regierungspräsident LS Detmold

17

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Der Oberkreisdirektor

Kreis Minden-Lübbecke · Postfach 2580 · 4950 Minden

495 Minden, Portastr. 13

Amt: Bauordnung
AZ: 64 10 80/ 16
Zimmer-Nr.: 506
Fernruf-Sammel-Nr.: (0571) 8071
Durchwahl-Nr.: 807 - 2506
Fernschreiber: 09 - 7834
Lö/Lü

den 28. Oktober 1983

An den
Gemeindedirektor

4955 Hille 6

Gemeinde Hille
Krs. Minden-Lübbecke
Eing. 21. NOV. 1983
Akt.-Z. .....

Betr.: Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hauptstraße" der Gemeinde Hille

Die in den Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" der Gemeinde Hille aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen im Sinne des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV. NW. S. 122), werden hiermit genehmigt.

Im Auftrage:

(Frühling)
Ltd. Kreisbaudirektor

KREIS MINDEN-LÜBBECKE 44

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 24

"Hauptstraße"

- Ortsteil Oberlübbe -

B e g r ü n d u n g

1) Allgemeines
2) Zweck des Bebauungsplanes
3) Erfordernis der Planaufstellung
4) Räumlicher Geltungsbereich
5) Bürgerbeteiligung
6) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
7) Umschreibung der engeren Umgebung
8) Planungsgrundsätze / Planungsziele
9) Inhalt des Bebauungsplanes
   - 9.1.) Bauflächen
   - 9.2.) Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)
   - 9.3.) Grünflächen
10) Erschließung der Grundstücke
    - Wasserversorgung, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Müllbeseitigung, Strom und Gas -
11) Kosten der Durchführung der Erschließung (überschlägliche Kostenermittlung)
12) Bereitstellung von Haushaltsmitteln
13) Bodenordnungsmaßnahmen
14) Städtebauliche Werte
    - 14.1.) Flächenbilanz
    - 14.2.) Wohneinheiten
    - 14.3.) Nettowohndichte

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" - Ortsteil Oberlübbe - aufgestellt.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb Gärtner in seinem Bestand und einer bedingten Entwicklung zu schützen, die unbebauten Flächen einer Bebauung zuzuführen und die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen zu schaffen und die dafür notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Dabei sollen folgende Punkte verwirklicht werden:

a) Festsetzung von "Mischgebiet" und "Allgemeinem Wohngebiet" mit den erforderlichen inneren Erschließungsstraßen.
b) Festsetzung eines Pflanzstreifens aus Immissionsschutzgründen.
c) Sicherung der Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr -.
d) Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der vorgenannten Gemeinbedarfsfläche.
e) Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Gemeindestraße "Korfskamp" und "Hauptstraße".
f) Sicherung des vorhandenen Betriebes Gärtner durch die Festsetzung als Mischgebiet.
g) Pflanzgebote in den Grünstreifen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

durch die Gemeindestraße "Korfskamp" im Norden,
der östlichen Wegeparzelle 210 im Westen,
der "Hauptstraße" (Kreisstraße 15) im Süden und
der "Ellernstraße" (Kreisstraße 31) im Osten.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Die Grenze des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan-Entwurf (Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000) ersichtlich. Die Begrenzung wurde so gewählt, daß die o.a. Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5. Bürgerbeteiligung

Die gemäß § 2 Abs. 2 Bundesbaugesetz vorgeschriebene Bürgerbeteiligung erfolgte am 31. 3. 1982 im Dorfgemeinschaftshaus im Ortsteil Oberlübbe in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung.
Die von den Bürgern vorgebrachten Äußerungen wurden im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt. Die im Plangebiet wohnenden und außerhalb des Plangebietes in einem Umkreis von 300 m wohnenden Bürger wurden auf den Anhörungstermin schriftlich hingewiesen; außerdem wurde durch die Tageszeitung dieser Termin bekanntgegeben.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille, der seit dem 4. 11. 1977 in Kraft ist, entwickelt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das östliche Plangebiet als "Gemischte Baufläche" und das westliche Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt.

7. Beschreibung der engeren Umgebung

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 31 (Ellernstraße) als Verbindungsstraße zwischen der B 65 und der Kreisstraße 15.

An der Südgrenze des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 15 (Hauptstraße).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße "Korfskamp". An dieser Straße befinden sich die evangelische Kirche mit dem Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kindergarten.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gebiet des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 10 "Korfskamp". In diesem sind "Allgemeines Wohngebiet" und "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt worden.

8. Planungsgründsätze, Planungsziele

Der Ortsteil Oberlübbe liegt in der Mitte des historischen Siedlungsbandes nördlich des Wiehengebirges zwischen den Städten Minden und Lübbecke.
Dieser vorhandene Wohnsiedlungsbereich zieht sich als langgestreckte Bebauung am nördlichen Hang des Wiehengebirges entlang.
Um dieser städtebaulich nicht wünschenswerten langgestreckten Bebauung entgegenzuwirken, wird versucht, im östlichen Bereich des Ortsteiles Oberlübbe, in dem sich die wesentlichen Grundversorgungseinrichtungen befinden, eine städtebauliche Verdichtung vorzusehen.
Durch diesen Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes bei Anpassung an die vorhandene Bausubstanz und Nutzungsart

planungsrechtlich gesichert.
Dabei ist ein nahtloser Übergang zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 "Korfskamp" und dem Planbereich 24 vorgesehen.

Aufgabe dieses Planes ist es, die unbebauten Flächen zu verdichten, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Oberlübbe sehr groß ist.
Der Ortsteil Oberlübbe gehört innerhalb des Gemeindegebietes zu den bevorzugten Wohngebieten.
Dies ergibt sich aus der Zahl der in den letzten Jahren im Ortsteil Oberlübbe erstellten Wohnhäuser.

Diese städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Oberlübbe hängt mit den Verkehrsverbindungen zur Stadt Minden und zur Stadt Lübbecke zusammen. Des weiteren spielt die Hanglage des Wiehengebirges sowie das Wiehengebirge als Naherholungsgebiet eine wesentliche Rolle.

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, wird für die Grundstücke entlang der Gemeindestraße "Korfskamp" und südwestlich der "Hauptstraße" ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das WA-Gebiet ist durch besondere Anforderungen an Wohnwert und Wohnruhe gekennzeichnet.

Das übrige Gebiet ist für die Nutzung "Mischgebiet" (MI II) und (MI III) vorgesehen.

Von dem im MI III - Gebiet vorhandenen Betrieb Gärtner können ggf. Emissionen ausgehen. Um diese Emissionen für die sich nördlich anschließende Bebauung innerhalb des MI II - Gebietes (zulässig sind nur Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1 - 3 Baunutzungsverordnung) soweit wie möglich zu hemmen, ist ein 7 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen (s. Ziffer 9.3.).
Das gleiche gilt für die sich nordwestlich anschließende Wohnbebauung.
Auch hier ist ein Pflanzstreifen vorgesehen.

Die Festsetzung der tlw. Mindestgrundstücksgröße von 600 m² (MI II-Gebiet südlich der "Planstraße A") stellt einen Kompromiß dar zwischen dem Wunsch der Bauherren nach einem freistehenden Einfamilienhaus bei finanzierbaren Grundstückskosten einerseits und städtebaulichen Anforderungen an ausreichenden Freiraum mit Begrünungsflächen zwischen den Gebäuden andererseits.

Nach den Planfestsetzungen soll in Anpassung an die vorhandene ein- bzw. zweigeschossige lockere Wohnhausbebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung in den WA-Gebieten und in den MI II - Gebieten ermöglicht werden. Diese beschränkende Festsetzung soll insbesondere die Wohnruhe sichern. Weiterhin werden hierdurch jene größeren Wohnhäuser unzulässig, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung widersprechen und auf Grund der östlich angrenzenden freien Landschaft störend wirken würden.

Für das MI III-Gebiet wird als Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht, weil tlw. der Bestand bereits diese Höhe erreicht hat.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1. Bauflächen

Für den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes wird

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)

festgesetzt. Es werden zwei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden. Im Norden befindet sich auch das Feuerwehrgerätehaus.

Dieser Bereich wird als

"Fläche für den Gemeinbedarf" (FG)

festgesetzt.

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes wird

"Mischgebiet" (MI)

festgesetzt.

Für die Baufläche nördlich und südlich der "Planstraße A" werden zwei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden. Zulässig sind in diesem Gebiet nur Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1 - 3 Baunutzungsverordnung.

Für die Baufläche nördlich der Kreisstraße 15 werden drei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden.
Diese Baufläche dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 4, 5 und 7 Baunutzungsverordnung aufgeführten Betriebsarten. Darüber hinaus können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

9.2. Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die äußeren und inneren Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind die Kreisstraße 31 (Ellernstraße), die Kreisstraße 15 (Hauptstraße), die Verbindungsstraße (Wegeparzellen Nr. 419 und 557) zwischen Korfskamp und Hauptstraße, die Gemeindestraße "Korfskamp" und die "Planstraße A" .

Das Erschließungsprinzip ist eine Erschließung mit einer Querverbindung zwischen der Verbindungsstraße (Wegenparzellen Nr. 419 und 557) und der Kreisstraße 31 (Ellernstraße) mit anschließendem Stichweg in südlicher Richtung.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Planstraße A sowie die vorhandene Nord-Süd-Verbindung (alte Ellernstraße) sind in einer Breite festgesetzt, die eine ein- bis zweiseitige Aufnahme des ruhenden Verkehrs erlaubt.
Die entsprechende Aufteilung des Straßenraumes wird durch die Ausbauplanung festgelegt.

Die Flurstücke 553 und 90 im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes und das Flurstück 367 im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes können durch eine 4 m breite private Stichstraße erschlossen werden. Außerdem wird der südliche Teilbereich des "Korfskämper Schülerweges" als Fußweg festgesetzt, um der Wohnruhe im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes nicht entgegenzuwirken.

Eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist für einen verkehrsgerechten Ausbau der Planstraße A einschließlich des südlich verlaufenden Stichweges erforderlich.
Zur optischen Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes sind die Vorgarten-Flächen überwiegend in einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

9.3 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen des Mi III-Gebietes werden gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Bebauung im Mischgebiet und zur Kreisstraße 31 durch Pflanzstreifen eingegrünt. Außerdem werden die nicht überbaubaren Flächen des MI II- und WA II-Gebietes im Osten zur Kreisstraße 31 durch Pflanzstreifen eingegrünt. Für diesen Grünstreifen wird ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG festgesetzt.
Die Grünstreifen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten. Angepflanzt werden sollen nur heimische und landschaftstypische Gehölzarten .
Diese Eingrünung wird vorgenommen, um 1. das Mischgebiet zur freien Landschaft hin abzuschirmen und 2. ggfs. die Emissionen, die vom Gewerbebetrieb Gärtner ausgehen können, einzugrenzen.
Ein Kinderspielplatz erscheint angesichts der aufgelockerten Bauweise nicht erforderlich. Auf dem unmittelbar benachbarten Gelände des Kindergartens und auf dem Schulgelände finden Kinder ein reichliches Angebot von Spielmöglichkeiten. Ebenso kann auf die Festsetzung von weiteren Grünflächen verzichtet werden. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Wiehengebirges; außerdem sind in der Nähe des Plangebietes reichlich Freiflächen vorhanden.

10.) Erschließung der Grundstücke - Wasserversorgung, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Müllbeseitigung, Strom und Gas

Im Plangebiet sind öffentliche Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes "Wiehengebirge" vorhanden.
Die zu erstellenden Gebäude können an das Netz angeschlossen werden.
Zur Abwasserbeseitigung werden in absehbarer Zeit Kanalisationsleitungen

gebaut, die zu der zentralen Kläranlage der Gemeinde im Ortsteil Hartum führen. Es fehlt zur Zeit der Verbindungssammler von Unterlübbe bis zur Kirche Oberlübbe (nördliche Grenze des Plangebietes).

Seit 1981 liegt für den Ausbau dieses Sammlers ein Antrag auf Gewährung eines Landeszuschusses beim Regierungspräsidenten in Detmold vor. Falls das Plangebiet vor Fertigstellung des Verbindungssammlers erschlossen wird, ist für den Übergang eine Gemeinschaftskläranlage zu erstellen.

Das Baugebiet ist an die gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt durch einen von der Gemeinde beauftragten Unternehmer.
Die Müllagerung und -beseitigung erfolgt zur Zeit in der Mülldeponie Heisterholz in der Stadt Petershagen. In naher Zukunft wird die Müllagerung und -beseitigung in der Mülldeponie Mindenerwald im Ortsteil Hille erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR).
Im Jahre 1983 darf erwartet werden, daß das Plangebiet bei Bedarf Gasanschluß erhält.

11. Kosten der Durchführung der Erschließung (überschlägliche Kostenermittlung)

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde Hille voraussichtlich durch die bauliche Maßnahme entstehen, betragen für

Straßenbau	60.000,00 DM
Kanalisationsanlagen	72.000,00 DM
zusammen:	132.000,00 DM.

Für die Durchführung der noch entstehenden Maßnahmen sind von den Eigentümern entsprechend der örtlichen Satzungen die fälligen Beiträge zu zahlen.

Für die Durchführung der Maßnahmen ist ein Zeitraum von etwa 5 Jahren vorgesehen.

12. Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Eigenmittel werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

13. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

Können diese Flächen nicht im Wege einer gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Bundesbaugesetz erworben werden, bleibt die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorbehalten.

14. Städtebauliche Werte

14.1.) Flächenbilanz

Nutzung	ha	%
Wohnbauland (WA II-Gebiet und MI II-Gebiet)		
a) vorhanden:	0,83	19,5
b) geplant:	1,78	41,9
Mischgebiet (MI III-Gebiet)		
a) vorhanden:	0,49	11,5
b) geplant:	0,26	6,1
Gemeinbedarfsfläche	0,13	3,1
Fläche für Immissionsschutz	0,07	1,6
Fläche für private Grünflächen (PG)	0,25	5,9
Verkehrsfläche - öffentliche -		
a) vorhanden:	0,30	7,1
b) geplant:	0,11	2,6
Verkehrsfläche - private -	0,03	0,7
Gesamt:	4,25 ha	100,0 %

14.2.) Wohneinheiten

a) vorhanden:	8
b) geplant:	21
Gesamt:	29

14.3.) Wohndichte

Nettowohndichte, bezogen auf das Nettowohnland

$$\frac{29 \text{ WE} \times 3 \text{ EW}}{2{,}6} = 33 \text{ EW/ha}$$

Aufgestellt:

G e m e i n d e H i l l e

- Bauamt -

Hille, den 19. Mai 1983

(Jasper) Amtsrat

(Spilker) Gemeindeinspektor z.A.

Hat vorgelegen
Detmold, den 18. 10. 83
Az.: 35.21.11 - 623/0.4
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold

HAT VORGELEGEN
AZ.: 64.10.80./16
MINDEN, DEN 25. OKT. 1983
DER OBERKREISDIREKTOR
I.A.

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Anlage zu Pkt. 29/86 b)

G e m e i n d e H i l l e

B e g r ü n d u n g zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Bezeichnung: "Hauptstraße" - Ortsteil Oberlübbe

I) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" - Ortsteil Oberlübbe - ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille, der seit dem 4. November 1977 in Kraft ist, entwickelt.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes ist der Bebauungsplan am 09.02.1983 aufgestellt worden.

Mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 18.10.1983 ist der Bebauungsplan genehmigt worden und seit dem 31.12.1983 in Kraft.
Auf Grund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Hille vom 10.12.1985 soll der Bebauungsplan geändert werden.

II) Erfordernis der Planänderung

Die Grundstückseigentümerin des Grundstückes Gemarkung Oberlübbe Flur 4 Flurstück 381 (Bekleidungswerk Hucke OHG, Lübbecke 5) beabsichtigt, das vorgenannte Grundstück kurzfristig der Bebauung zuzuführen.

In diesem Zusammenhang hat sich herausgestellt, daß der Grundstückseigentümer des Grundstückes Gemarkung Oberlübbe Flur 4 Flurstück 380 (Friedrich Gärtner, Hauptstraße 30, Hille 1) nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen und von ihm gefordert - einen 10 m breiten Grundstücksstreifen von der Firma Hucke erwerben möchte.

III) Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der bisher vorgesehene Charakter des Baugebietes nicht verändert.

Folgende Einzeländerungen sind vorgesehen:

1.) Die überbaubare Grundstücksfläche für den Gewerbebetrieb Gärtner wird um 8,00 m verringert,

2.) die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzgebot wird zum Süden verschoben und

3.) die überbaubare Grundstücksfläche und Wegezuführung (Stichstraße) für die Wohnbebauung auf dem Grundstück der Firma Hucke wird zum Süden verschoben.

Auf Grund der am 12.12.1985 stattgefundenen Bürgerbeteiligung wird der Bebauungsplan um folgende Punkte ergänzt:

4.) Die Wegeparzelle 419 (alte Ellernstraße) wird ab 35 m nördlich der Hauptstraße (K 15) für den Durchgangsverkehr geschlossen, um den Planbereich verkehrsberuhigter zu gestalten und eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen,

5.) die Planstraße A wird als Wohnstraße festgesetzt, um der Forderung einer besonderen Wohnruhe im Bebauungsplangebiet Rechnung zu tragen,

6.) die Verkehrsgestaltung im Einmündungsbereich der Gemeindestraßen "Korfskamp / alte Ellernstraße" wird verändert, um eine Entschärfung der verkehrlichen Situation an diesem Knotenpunkt zu erreichen.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" - Ortsteil Oberlübbe - auf Grund des am 16.01.1986 mit den Trägern öffentlicher Belange stattgefundenen Abstimmungsgespräches noch in folgenden Punkten geändert:

7.) Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück des Gewerbebetriebes Gärtner wird verändert

a) nordöstlich und nordwestlich des bestehenden Gewerbebetriebes wird aus ästhetischen Gründen eine Abstellfläche bis an den Pflanzstreifen (PG) heran festgesetzt, um ein sauberes und geordnetes städtebauliches Gesamtbild des Bebauungsplangebietes zu erreichen bzw. zu gewährleisten und um Störungen (Ausschlachten der Fahrzeuge etc.) zur geplanten Wohnbebauung zu verhindern.

b) östlich der Wegeparzelle 419 (alte Ellernstraße) und der sich hieran anschließenden privaten Grünfläche wird für den bestehenden Gewerbebetrieb eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnhaus festgesetzt.
Es werden zwei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden.
Hierdurch wird die bisher in einer Breite von 10 m festgesetzte Private Grünfläche (PG) auf eine Breite von 5 m begrenzt.

8.) Das bislang für die privaten Grünflächen festgesetzte Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG wird insofern ergänzt, daß das festgesetzte Pflanzgebot durch die Gemeinde gem. § 39b Abs. 8 BBauG auch vollzogen wird.

9.) Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze südlich der Planstraße (Stichweg) wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Baulinie festgesetzt, um einen möglichst weiten Abstand zum südlich liegenden Gewerbebetrieb einzuhalten und somit Immissionskonfliketen vorbeugend entgegenzuwirken.

Auf Grund der Anregung des Wasserverbandes "Weserniederung", Petershagen vom 09.04.1986 während des Offenlegungsverfahrens wird der Bebauungsplan um folgenden Änderungspunkt ergänzt:

10.) Die überbaubare Grundstücksfläche östlich des "Korfskämper Mühlenbac wird von der Böschungskante von bisher 3,00 m auf 5,00 m zurückgenom

IV) Planaufhebung:

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hauptstraße" - Ortsteil Oberlübbe - aufgehoben und durch den geänderten Bebauungsplan Nr. 24 "Hauptstraße" - Ortsteil Oberlübbe - ergänzt bzw. ersetzt.

Aufgestellt:
Hille, den 17.04.1986

In Vertretung:

(Jasper)

(Spilker)
Gemeindeinspektor