DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DETMOLD

Postanschrift: Der Regierungspräsident Detmold · Postfach 5 · 4930 Detmold

An den
Gemeindedirektor

4955 Hille

Gemeinde Hille
Krs. Minden-Lübbecke
Eing. 07. DEZ. 1983
Akt.-Z. ...

Gegen Behändigungsschein

Hausruf 384 Zimmer-Nr. 460

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Ihr Zeichen und Tag	Mein Zeichen	Detmold
-622-21(25)E v.12.7.1983 Eingangsdatum 9.8.1983	35.21.11-603/H. 7	5.12.1983

Betrifft: Genehmigung des Bebauungsplanes der Gemeinde Hille

~~Stadt/~~Ortsteil	Nr.
Hille	25
Gebiet "Am Teich"	

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

Hiermit übersende ich die Genehmigung / ~~Versagung/Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~ des o.a. Bebauungsplanes.

~~Der Plan wird mit folgenden Auflagen und Maßgaben genehmigt~~
Der Plan wird mit folgender Auflage genehmigt:

In der Legende ist unter "Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)" einzutragen, daß das Plangebiet in der Zone III A des durch Verordnung vom 15.8.1975 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hille-Südhemmern" liegt.

b. w.

Begründung der Auflagen ~~/ Maßgaben / teilweisen Nichtgenehmigung~~

Aus den Planunterlagen ist nicht zu ersehen, daß das Plangebiet in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet liegt. Gemäß § 9 Abs. 6 BBauG ist deshalb in der Legende unter nachrichtliche Übernahmen ein entsprechender Vermerk aufzunehmen.

~~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 1.3.1983 auf dem Dienstwege vorzulegen.

Im Auftrag
gez. Berger

Beglaubigt:
- Kaiser
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-es

Nr. .....25..... "Am Teich" mit folgender(n) Auflage-n/Maßgabe-n:

In der Legende ist unter "Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)" einzutragen, daß das Plangebiet in der Zone III A des durch Verordnung vom 15.8.1975 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hille-Südhemmern" liegt.

Der Regierungspräsident Detmold LS

Detmold, den 5.12.1983

Der Regierungspräsident

Az.: ..35.21.11.-603/H. 7

Im Auftrag

(Berger)

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Der Oberkreisdirektor

Kreis Minden-Lübbecke · Postfach 25 80 · 4950 Minden

4950 Minden, Portastr. 13

Amt: Bauordnung
AZ: 64 10 80/19
Zimmer-Nr.: 516
Fernruf-Sammel-Nr. (05 71) 80 71
Durchwahl-Nr.: 8 07- 2516
Fernschreiber: 9 7 884 krvml d

An den
Gemeindedirektor

4955 Hille

den 20. Dezember 1983

Betr.: Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Teich"
der Gemeinde Hille

Die in dem Bebauungsplan Nr. 25 "Am Teich" 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 27.3.1979 (GV NW S. 122), werden hiermit genehmigt.

KREIS MINDEN-LÜBBECKE 43

Im Auftrage:

(Frühling)
Ltd.Kreisbaudirektor

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 25

"Am Teich"

- Ortsteil Hille -

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)
   9.3.1.) Grünflächen
   9.3.2.) Baumbestand

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

10.2.) Pumpwerk

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. 25 "Am Teich" - Ortsteil Hille - 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 insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

a) Festsetzung von
   aa) "Dorfgebiet"
   ab) "Dorfgebiet, vorwiegend Wohnen"
   mit den erforderlichen inneren Erschließungsstraßen.

b) Erhaltung des Baumbestandes
   ba) entlang des Wirtschaftsweges Nr. 4386 bzw. der Grabenparzelle Nr. 99
   bb) entlang der Landstraße 803.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

durch die Westgrenze der "Brennhorster Straße" im Westen,
die Gemeindestraße "Am Teich" im Süden,
die Ostgrenze des Flurstückes 152 und in Verlängerung dieser Linie durch das Flurstück 207 als östliche Begrenzungslinie und
die Nordgrenze der Flurstücke 206 und 207 sowie dem Wirtschaftsweg Nr. 4386 als nördliche Begrenzung.

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 27. 1. 1982 in der Hauptschule in Hille 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 tlw. 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 Plangebiet als "Dorfgebiet" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Das Hinausgehen des Bebauungsplangebietes über die ausgewiesene Fläche "Dorfgebiet" macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet. Die positiven Ziele der Landesplanung liegen vor; ebenso hat sich der Kreis Minden-Lübbecke positiv zu der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert.
Z.Zt. läuft für die Änderung des Flächennutzungsplanes das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange.
Insoweit handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Bundesbaugesetz.

7. Beschreibung der engeren Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch eine vorhandene Bebauung, im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt.
Bei der im Westen vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässige Bebauung.

Bei der südlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung handelt es sich um Wohnbebauung mit einer Ausnahme (Flurstück 178). Hier wird ein landwirtschaftlicher Betrieb unterhalten.
Südlich des Plangebietes befinden sich der Kindergarten und das Feuerwehrgerätehaus, südöstlich des Plangebietes liegt der Landmaschinen-Reparaturbetrieb Otto Gerling.

8. Planungsgrundsätze, Planungsziele

Das Plangebiet liegt am nördlichen Randbezirk des Ortsteiles Hille.
Mit diesem Bebauungsplan wird u.a. der vorhandene Bestand an Wohnhäusern entlang der Straße "Am Teich" und der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand gesichert.
Die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes erfolgt unter Anpassung an die vorhandene Bausubstanz, unter Berücksichtigung der Baumbestände und unter Beachtung der umliegenden Nachbarschaft.

Die Nachfrage nach baureifen Grundstücken (Einfamilienwohnhäuser) im Ortsteil Hille macht eine Aufschließung eines Baugebietes notwendig.

Über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen (nördlich des Schulzentrums) kann in nächster Zeit nicht verfügt werden. Hier handelt es sich um hofnahme Ackerflächen mit hohem Bodenwert. Über geeignete Austauschflächen verfügt die Gemeinde z.Zt. nicht.

Das Plangebiet "Am Teich" kann kurzfristig und ohne Anwendung der Bodenordnungs- und Enteignungsvorschriften der Bebauung zugeführt werden, da die Grundstückseigentümer zur sofortigen Veräußerung als Bauland bereit sind und diese Flächen von den Grundstückseigentümern nicht mehr selbst bewirtschaftet werden.

Entlang der Gemeindestraße "Am Teich" ist "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen.
Für das übrige Wohngebiet wird "Dorfgebiet, vorwiegend Wohnen" (MD,W) festgesetzt.

Das MD-Gebiet wurde festgesetzt, um eine bessere Abstufung des südlich des Plangebietes gelegenen Mischgebietes und insbesondere des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes zu treffen.

Das MD,W-Gebiet soll den Anforderungen an Wohnwert und Wohnruhe entgegenkommen.

Nach den Planfestsetzungen soll in Anpassung an die vorhandene ein- bzw. zweigeschossige lockere Wohnhausbebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung 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 nördlich angrenzenden freien Landschaft störend wirken würden.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1.) Bauflächen

Für den südlichen Bereich des Plangebietes (eine Bautiefe) wird

"Dorfgebiet" (MD)

festgesetzt.
Es werden zwei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden.

Für den nördlichen Planbereich wird
"Dorfgebiet, vorwiegend Wohnen" (MD,W) festgesetzt.

Zulässig sind die im § 5 Abs. 2, Ziff. 3, 5 u. 6 BauNVO aufgeführten Anlagen.
Die im § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 2, 4, 7, 8, 9 und 10 BauNVO aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen.

Es werden zwei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden.

9.2.) Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die äußeren und inneren Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind die Landstraße 803 (Brennhorster Straße), die Gemeindestraße "Am Teich", der Wirtschaftsweg Nr. 4385 und die "Planstraße". Der Wirtschaftsweg Nr. 4385 ist dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Zur Landstraße 803 und zur nördlichen Wirtschaftswegeparzelle Flurstück 90 (Wirtschaftsweg Nr. 4386) dürfen keine Zufahrten angelegt werden. Die Erschließung hat ausschließlich über die Planstraße A zu erfolgen. Das Erschließungsprinzip ist eine Schleifenerschließung, die an die Gemeindestraße "Am Teich" angeschlossen ist. Zur vorhandenen Wegeparzelle 91 ist ein Zugang in 4 m Breite vorgesehen. Das östliche Plangebiet wird über diese Wegeparzelle mit Anbindung an die Straße "Am Teich" erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Zufahrtsstraße ist in einer Breite festgesetzt, die eine ein- bis zweiseitige Aufnahme des ruhenden Verkehrs erlaubt. Die Erschließungsstraße kann einseitig den ruhenden Verkehr aufnehmen. Bei einem evtl. Richtungsverkehr würde sie dieser Aufgabe weiter gerecht werden.
Die entsprechende Aufteilung des Straßenraumes wird durch die Ausbauplanung festgelegt.
Eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist für einen verkehrsgerechten Ausbau der "Planstraße" erforderlich.
Zur optischen Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes sind die Vorgarten-Flächen überwiegend in einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

Hinweis: Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist für die Darstellung der Kurvenabflachung an der L 803 nicht Begünstigter im Sinne des § 44a BBauG.

9.3.1.) Grünflächen

Nördlich der Straße "Am Teich" ist zwischen der Planstraße und dem Wirtschaftsweg Nr. 4385 ein Pflanzstreifen als private Grünfläche dargestellt, und zwar, um evtl. Emissionen des Betriebes Buhrmester einzugrenzen.
Für diesen Grünstreifen wird ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist mit standortgerechten Bäumen und

Sträuchern zu bepflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten. Angepflanzt werden sollen nur heimische und landschaftstypische Gehölzarten. Der Grünstreifen darf für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

Ein Kinderspielplatz erscheint angesichts der aufgelockerten Bauweise nicht erforderlich. Auf dem unmittelbar benachbarten Gelände des Kindergartens finden Kinder ein reichliches Angebot an Spielmöglichkeiten. Ebenso kann auf die Festsetzung von weiteren Grünflächen verzichtet werden, da in der Nähe des Plangebietes reichlich Freiflächen vorhanden sind.

9.3.2.) Baumbestand

Bei der Planaufstellung ist versucht worden, die Aufteilung des Gebietes so vorzunehmen, daß die erhaltenswerten Bäume durch die Erschließung und Bebauung nicht beseitigt werden müssen.

Die erhaltenswerten Bäume sind mit dem Kreisgärtner abgestimmt und sind im dieser Begründung beigefügten Lageplan dargestellt.

Für die Sicherung des Baumbestandes ist keine öffentliche Fläche vorgesehen, sondern die Bäume sollen von den zukünftigen Grundstückseigentümern unterhalten werden.

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

Im Plangebiet sind öffentliche Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes des Amtes Hartum vorhanden. Das Erschließungsgebiet kann auf Grund der vorhandenen Kapazität an das Netz angeschlossen werden.

Der Anschluß der Grundstücke an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage und Regenwasserkanälisation ist technisch möglich und teilweise bereits erfolgt.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Hauptsammler zur Pumpstation "Am Teich". In der Gemeindestraße "Am Teich", in der "Brennhorster Straße" und in der Wegeparzelle 91 befinden sich ebenfalls Kanalleitungen, die hinsichtlich des Querschnittes in der Lage sind, das Abwasser aufzunehmen und der Pumpstation zuzuführen.

Die innere Erschleißung des Gebietes ist nach dem Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser soll dem Vorfluter "Teichgraben", das Schmutzwasser der Pumpstation zugeführt werden.

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).

In den nächsten Jahren darf erwartet werden, daß das Plangebiet bei Bedarf Gasanschluß erhält.

10.2.) Pumpwerk

Das im Plangebiet vorhandene Pumpwerk ist so angeordnet, daß für die Nachbarschaft keine Emissionen zu erwarten sind, da die Pumpen in einer Tiefe von 4 m angeordnet sind.

In dem aufstehenden Betriebsgebäude befinden sich nur der Eingang und die Schaltamaturen.
Die Entlüftung des Dieselmotors erfolgt auf der Nordseite des Gebäudes.

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	230.000,00 DM
Kanalisationsanlagen	308.000,00 DM
zusammen:	538.000,00 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 wird 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		
a) vorhanden	1,07	23,7
b) geplant	2,56	56,8
Fläche für Pumpwerk	0,03	0,7
Verkehrsfläche		
a) vorhanden	0,53	11,8
b) geplant	0,32	7,0
Gesamt:	4,51 ha	100,0 %

14.2. Wohneinheiten

64.10.80/19

a) vorhanden	6
b) geplant	31
Gesamt:	37

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

14.3. Wohndichte

Nettowohndichte, bezogen auf das Nettowohnland

$$\frac{37 \text{ WE} \times 3 \text{ EW}}{3{,}6} = 31 \text{ EW/ha}$$

Aufgestellt:

Gemeinde Hille
- Bauamt -

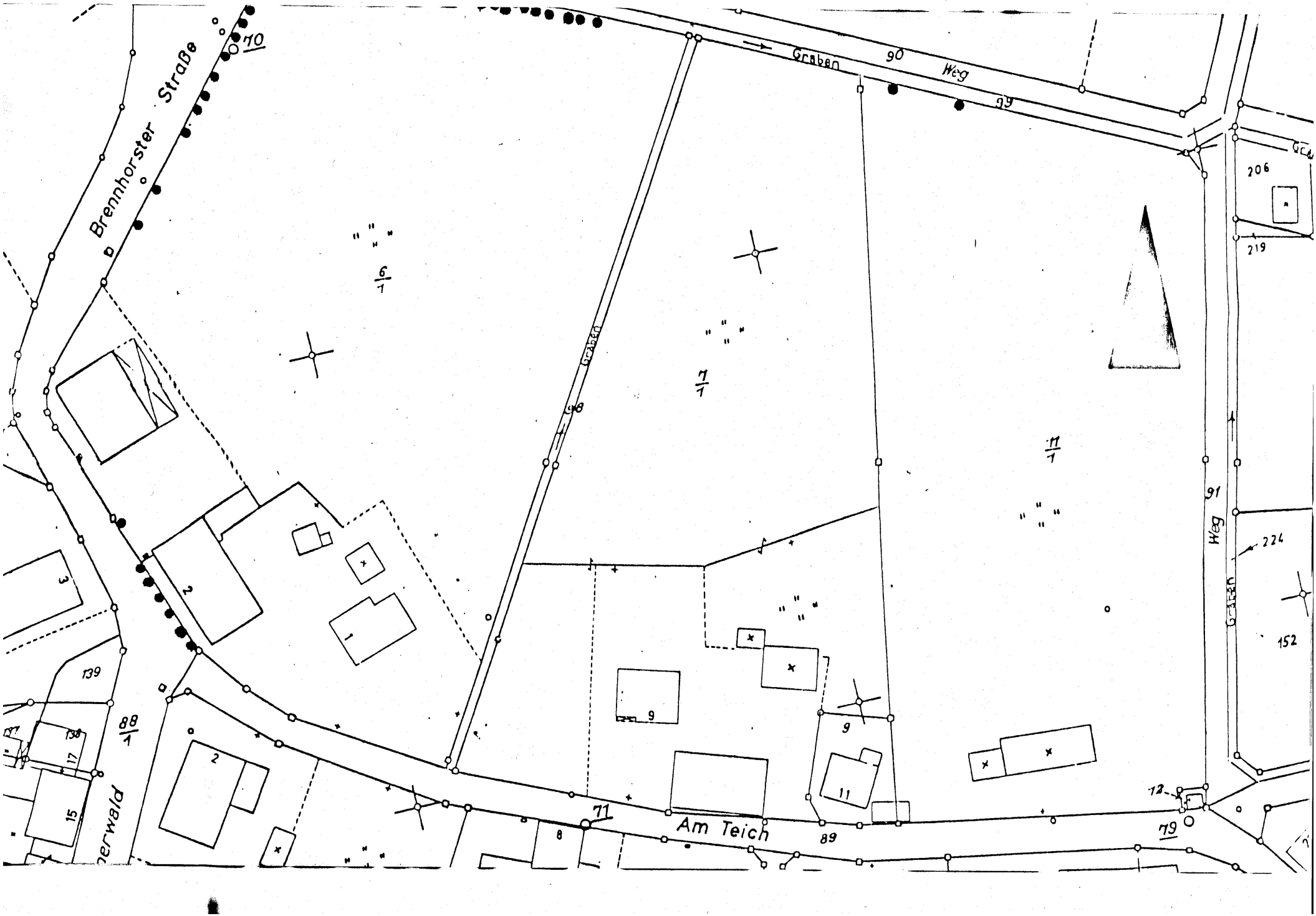
Hille, den 19. Mai 1983

(Jasper)
Amtsrat

(Spilker)
Gemeindeinspektor z.A.

Hat vorgelegen
Detmold, den 5. [illegible]. 1983
Az.: 35.21.11-60/14/7
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold


Brennhorster Straße
70
Graben
90
Weg
99
206
219
6/1
7/1
Graben
98
11/1
91
Weg
224
Graben
152
3
2
1
139
9
9
88/1
138
17
2
11
12
15
8
71
Am Teich
89
79