Nr. 27




**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000**




## FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG BZW. § 103 BauO. NW)

### LINIEN, FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DES BEBAUUNGSPLANES
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG DER BAUGEBIETE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1)
- Ga — FLÄCHE FÜR GARAGEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
- Pg — PRIVATE GRÜNFLÄCHE, PFLANZGEBOT GEMÄSS § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG für STANDORTGERECHTE BÄUME UND STRÄUCHER. STARK WACHSENDE BÄUME (vgl. § 41 NACHBARRECHTSGESETZ – NachbG NW–) MÜSSEN ZUR SÜDGRENZE DES FLURSTÜCKES 63 (WIRTSCHAFTSWEG NR. 106) EINEN GRENZABSTAND VON 1m EINHALTEN. DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE AM HOLZHAUSER KIRCHWEG DARF FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.

1) DIE ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE DARF FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.

- GARAGEN
- SICHTDREIECK: FREIHALTUNG AB 70cm ÜBER OKT VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG usw.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO SIND ZULÄSSIG MIT AUSNAHME VON STÄLLEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DIE TIERHALTUNG.

FÜR DIE GEPLANTE WOHNBEBAUUNG IM GEBIET WA II o WERDEN LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN DER SCHUTZKLASSE 0 FESTGESETZT.

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

| BAUGEBIETE | ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND Z | ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE Z | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ | BAUMASSENZAHL BMZ | OFFENE BAUWEISE | GESCHLOSSENE BAUWEISE | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (ED) | NUR HAUSGRUPPEN | GEB HOME: GEBÄUDE | GEB HOME: NEBENGEBÄUDE | DACHNEIGUNG | DREMPELHÖHE | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WA I + | — | 1 | 0,4 | 0,5 | — | O | — | ED | — | — | — | 18–45° | bis 150m | |
| WA II + | — | 1 | 0,4 | 0,5 | — | O | — | — | — | — | — | 18–45° | bis 150m | Das zweite Geschoß muß im Dachgeschoß liegen |

+ ALLGEMEINES WOHNGEBIET
IM WA-GEBIET IST EINE BAULICHE NUTZUNG IM SINNE VON § 4 ABS. 2 ZIFF. 1, 2 UND 3 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) ZULÄSSIG. DIE IM § 4 ABS. 3 ZIFF. 1 BIS 6 BauNVO AUFGEFÜHRTEN ANLAGEN SIND AUSGESCHLOSSEN

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (4) BBauG)

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER ZONE IIIA DES DURCH VERORDNUNG VOM 15.8.1975 FESTGESETZTEN WASSERSCHUTZGEBIETES „HILLE-SÜDHEMMERN"

## HINWEISE

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. 0521/124200 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.

## ERLÄUTERUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

## MITTEILUNGEN

# GEMEINDE HILLE
# BEBAUUNGSPLAN NR. 27
# „NORDWEG"
# -ORTSTEIL HARTUM-

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

**3. AUSFERTIGUNG** für den KREIS MINDEN-LÜBBECKE

**MASSTAB 1:500**
**GEMARKUNG HARTUM**
**FLUR 2**
**GRÖSSE DES PLANGEBIETES 1,74 HA**

RECHTSGRUNDLAGEN
§§ 2, 26, 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) UND DURCH GESETZ VOM 12.12.1979 (BGBl. I S. 3281) UND DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 919)
§ 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 (BauO NW) 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 04.04.1984
DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAGE
(JASPER)
AMTSRAT

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST
MINDEN DEN 08. MAI 1984
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER- U. VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE
(BEINERT)
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

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 06.02.1984 STATTGEFUNDEN
HILLE DEN 04.04.1984
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 26.06.1984 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN
HILLE, DEN 02.07.1984
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 22.10.84 BIS 23.11.84 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 10.10.84 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
HILLE DEN 28.11.1984
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 20.12.84 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN
HILLE, DEN 21.12.1984
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG MIT VERFÜGUNG VOM 2.5.85 GENEHMIGT WORDEN
35.21.11 Hi/H.V
DETMOLD, DEN 2.5.85
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE DIE AUSLEGUNG AM 23.5.85 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 24.5.85 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS
HILLE DEN 28.5.1985
DER GEMEINDEDIREKTOR

# DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DETMOLD

Postanschrift: Der Regierungspräsident Detmold · Postfach 5 · 4930 Detmold

Gegen Behändigungsschein

An den
Gemeindedirektor

4955 Hille

Gemeinde Hille
Krs. Minden-Lübbecke
Eing. 08. MAI 1985
Akt.-Z. ....

Hausruf 384

Zimmer-Nr. ~~460~~ D 336

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

| Ihr Zeichen und Tag | Mein Zeichen | Detmold |
|---|---|---|
| 622-21(27)/E v. 31.1.85 | 35.21.11-603/H.4 | 2.5.1985 |

Eingangsdatum
19.2.1985

Betrifft: Genehmigung des Bebauungsplanes der

| Stadt/Gemeinde/Ortsteil Hartum<br>Hille | Nr. 27 |
|---|---|
| Gebiet<br>"Nordweg" | |

/ Anlg.: 1 Genehmigungsurkunde
2 Bebauungsplane
- Heft Verfahrensunterlagen
2 Begründungen

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

Der Plan wird mit folgenden Auflagen und Maßgaben genehmigt:

b. w.

Begründung der Auflagen / Maßgaben / teilweisen Nichtgenehmigung

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 1.7.1985 auf dem Dienstwege vorzulegen.

Im Auftrag
gez. Gündel

Der Regierungspräsident
Detmold

Begl. abgt:
- Kan[illegible]
Reg.-Angest.

35/124 R

# Genehmigung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes genehmige ich den/~~die~~
vom Rat der Gemeinde/~~Stadt~~ ....Hille.....
am ...20.12.1984..... als Satzung beschlossene-n
~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~ -~~des~~- Bebauungsplan~~es~~
Nr. .27..... ~~mit folgender(n) Auflage-n/Maßgabe-n~~
"Nordweg" im Ortsteil Hartum

Der Regierungspräsident Detmold LS

Detmold, den 2. Mai 1985

Der Regierungspräsident
Az.: 35.21.11-603/H.4

Im Auftrag

35/17

Gemeinde H i l l e

Bebauungsplan Nr. 27
"Nordweg"

- Ortsteil Hartum -

---

# B e g r ü n d u n g


1. Allgemeines
2. Zweck des Bebauungsplanes
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Umschreibung der engeren Umgebung
7. Planungsgrundsätze / Planungsziele
8. Bürgerbeteiligung
   - 8.1 vorgezogene Bürgerbeteiligung
   - 8.2 Offenlegung
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   - 9.1 Beteiligungsverfahren
   - 9.2 Beteiligung während der Offenlegung
10. Inhalt des Bebauungsplanes
    - 10.1 Bauflächen
    - 10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)
    - 10.3 Grünflächen
    - 10.4 Immissionsschutz
11. Erschließung der Grundstücke
    - Wasserversorgung, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Müllbeseitigung, Strom und Gas -
12. Kosten der Durchführung der Erschließung (überschlägliche Kostenermittlung)
13. Bereitstellung von Haushaltsmitteln
14. Bodenordnungsmaßnahmen
15. Städtebauliche Werte
    - 15.1 Flächenbilanz
    - 15.2 Wohneinheiten
    - 15.3 Wohndichte

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. 7. 1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. 27 "Nordweg" - Ortsteil Hartum - 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 erforderliche Maßnahmen.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

a) Festsetzung von "Allgemeinem Wohngebiet"
b) Darstellung von überbaubaren Grundstücksflächen
c) Festlegung von Begrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen
d) Festsetzung eines Pflanzgebotes in den "Privaten Grünflächen".

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

durch die Südgrenze des Wirtschaftsweges Nr. 106 (Flurstück 63 der Flur 2 der Gemarkung Hartum) im Norden,

den "Holzhauser Kirchweg" (Ostgrenze des Flurstückes 65 der Flur 2 der Gemarkung Hartum) im Westen,

die Südgrenze der Flurstücke 88/30, 86/30, 84/30, 82/30, 80/30, 78/30 der Flur 2 der Gemarkung Hartum im Süden und

die Westgrenze der "Holzhauser Straße" (Flurstück 64 der Flur 2 der Gemarkung Hartum) 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 : 5.000) ersichtlich.

Die Begrenzung wurde so gewählt, daß die o.a. Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille entwickelt.

Die I. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 3. 1. 1984 in Kraft ist, hat dieses Plangebiet als Wohnbaufläche bestimmt.

6. Beschreibung der engeren Umgebung

Das Plangebiet wird im Süden durch eine vorhandene Wohnbebauung, im Westen, Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen umgeben. Bei der im Süden angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um einen unverplanten Innenbereich, dessen Gebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet" ist.

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft die Landstraße 772 (Holzhauser Straße), die die Verbindung zur L 766 (Mindener Straße) und zur Ortsmitte des Ortsteiles Hartum darstellt.

7. Planungsgrundsätze, Planungsziele

Der Ortsteil Hartum hat nach dem Flächennutzungsplan Aufgaben des Siedlungsschwerpunktes wahrzunehmen.
Darüber hinaus werden für den Ortsteil Hartum im Gebietsentwicklungsplan Wohnsiedlungsbereiche dargestellt werden.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist die Aufschließung weiterer geeigneter Wohnbauflächen dringend notwendig, um somit der Nachfrage nach baureifen Grundstücken frühzeitig Rechnung zu tragen.

Außerdem gehört der Ortsteil Hartum innerhalb des Gemeindegebietes zu den bevorzugten Wohngebieten; dies ergibt sich aus der Zahl der in den letzten Jahren im Ortsteil Hartum errichteten Wohnhäuser.

Das Plangebiet "Nordweg" kann kurzfristig und ohne Anwendung der Bodenordnungs- und Enteignungsvorschriften der Bebauung zugeführt werden, da für dieses Plangebiet nur ein Bau- und Erschließungsträger verantwortlich zeichnen wird.

Für das Plangebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um so einen nahtlosen Übergang zu der südlich gelegenen Wohnbebauung zu schaffen. Das WA-Gebiet ist durch besondere Anforderungen an Wohnwert und Wohnruhe gekennzeichnet.

Nach den Planfestsetzungen soll in Anpassung an die vorhandene eingeschossige lockere Wohnhausbebauung eine eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß ermöglicht werden. Diese Bebauung sieht sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser vor.
Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, für die eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze zugelassen wird, wobei das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegen muß.

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 westlich, nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaft störend wirken würden.

In nördlicher Richtung, rd. 400 m vom Planbereich entfernt, liegt ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Z.Zt. wird auf der Hofstätte Rindviehhaltung betrieben.

Die in der Abstandsliste (RdErl. d.Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. Juli 1974 (MBl. S. 992), geändert durch RdErl. vom 2. November 1977 (MBl. S. 1688), genannten Abstände zwischen Plangebiet und vorhandenem landwirtschaftlichen Betrieb werden eingehalten.
Insoweit sind keine Immissionen für das Plangebiet zu erwarten.
Sollte der landwirtschaftliche Betrieb über den jetzigen Bestand hinaus eine wesentliche Erweiterung oder Veränderung der Viehhaltung vornehmen, so wird auch dann eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Immissionen nicht zu erwarten sein.

Die Gemeinde wird einer beabsichtigten Bebauung für 120 Großvieheinheiten im Sinne der VDI-Richtlinie 3471 auf dem Hofgrundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 108 an einem geeigneten Standort nicht widersprechen.

Auch eine Bebauung auf dem Flurstück 109 der Flur 2 Gemarkung Hartum im nördlichen Bereich für die o.a. Großvieheinheiten würde noch keine Beeinträchtigung des Plangebietes bringen (300 m Abstand).

Insoweit ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Bestands- und Entwicklungssicherung für 120 Großvieheinheiten des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben.

## 8. Bürgerbeteilung

### 8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die gemäß § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz vorgeschriebene Bürgerbeteiligung erfolgte am 6. 2. 1984 im Rathaus der Gemeinde 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 150 m wohnenden Bürger und Grundstückseigentümer wurden auf den Anhörungstermin schriftlich hingewiesen; außerdem wurde durch die Tageszeitung dieser Termin bekanntgegeben.

### 8.2 Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 22. 10. 1984 bis einschließlich 23. 11. 1984 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 10. 10. 1984 im Amtlichen Kreisblatt Nr. 19 - Amtsblatt für den Kreis Minden-Lübbecke - bekanntgemacht.

## 9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### 9.1 Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 20. 7. 1984 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 31. 8. 1984 gebeten. Von den zu beteiligenden Behörden und Stellen wurden tlw. Bedenken und Anregungen vorgetragen.

### 9.2 Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 15. 10. 1984 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die Offenlegung hingewiesen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden tlw. Bedenken und Anregungen vorgebracht.

## 10. Inhalt des Bebauungsplanes

### 10.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Es werden im westlichen Teilbereich ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugestanden und im östlichen Bereich zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegen muß.

Zulässig sind die im § 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen.

Die im § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 6 BauNVO aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen.

### 10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die äußeren und inneren Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind die Landstraße 772 (Holzhauser Straße), die Straße "Nordweg", die Gemeindestraße "Holzhauser Kirchweg" und die "Planstraße".

Zur Landstraße 772 und zum nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg Nr. 106 dürfen keine Zufahrten angelegt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße; teilweise auch über den "Holzhauser Kirchweg".
Das dem Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 80/30 gegenüberliegende nordwestliche Baugrundstück kann über eine 3 m breite Stichstraße erschlossen werden.

Das Erschließungsprinzip ist eine Schleifenerschließung, die an die Straße "Nordweg" angeschlossen ist.

Die Zufahrtsstraße (Nordweg) ist in einer Breite festgesetzt, die eine einseitige Aufnahme des ruhenden Verkehrs erlaubt.

Sowohl die Zufahrtsstraße als auch die Erschließungsstraße erfahren auf halber Strecke eine Verschiebung. Diese Verschiebung dient einer Verkehrsberuhigung bzw. einer Verkehrsentschärfung, die noch durch Anpflanzungen von Straßengrün innerhalb der Straßenverschiebung verstärkt wird.

Außerdem wird durch diese Straßenverschiebung eine optische Auflockerung des Verkehrsraumes erreicht und eine Belebung des Gesamtbildes des Bebauungsplangebietes erzielt.

Zur optischen Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes sind die Vorgartenflächen überwiegend in einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

Die entsprechende Aufteilung des Straßenraumes wird durch die Ausbauplanung festgelegt.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

10.3. Grünflächen

Südlich des Wirtschaftsweges 106 ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen, östlich des "Holzhauser Kirchweges" ist ein 3 m breiter Grünstreifen und westlich der "Holzhauser Straße" ein 5 m breiter Grünstreifen dargestellt.

Für diese Grünstreifen wird ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff 25a BBauG festgesetzt.

Die Grünstreifen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten. Angepflanzt werden sollten nur heimische und landschaftstypische Gehölzarten.

Diese Eingrünungen werden vorgenommen, um eine Abschirmung zur angrenzenden freien Landschaft zu erreichen.

Zur Südgrenze des Flurstückes 63 (Wirtschaftsweg Nr. 106) müssen stark wachsende Bäume (vgl. § 41 Nachbarrechtsgesetz (NachbG. NW.) aus Gründen der Überschattung einen Grenzabstand von 1 m einhalten.

Außerdem sind an den Straßenverschiebungen am "Nordweg" und an der Erschließungsstraße öffentliche Grünflächen dargestellt.

Diese Grünflächen sind auch mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und von der Gemeinde oder von der Anliegergemeinschaft zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen für die Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

Diese Bepflanzungen werden vorgenommen, um sowohl einen optischen als auch einen belebenden Gesamteindruck des Bebauungsplangebietes zu erreichen.

Auf die Festsetzung von weiteren Grünflächen kann verzichtet werden, da angrenzend an das Plangebiet reichlich Freiflächen vorhanden sind.

Ein Kinderspielplatz erscheint angesichts der aufgelockerten Bauweise nicht erforderlich.
Im südlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich ein Kinderspielplatz, wo die Kinder ein reichliches Angebot an Spielmöglichkeiten finden.

10.4 Immissionsschutz

Die Straßenverkehrsbelastung der L 772 betrug nach amtlicher Verkehrszählung - Zählstellen Nr. 3619/1264 - im Jahre 1980 793 Kfz./24 Std.

Für das Jahr 2000 wird durch das Landesstraßenbauamt Minden eine Verkehrsbelastung von 916 Kfz./24 Std. prognostiziert (ermittelt nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS - Q - Ausgabe 1982 -).
Nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Landesstraßen in der Baulast der Landschaftsverbände dürfen in einem allgemeinen Wohngebiet Immissionsgrenzwerte von 55 Dezibel (A) bei Tag und 45 Dezibel (A) bei Nacht nicht überschritten werden.
Der Grenzwert von 45 dB (A) wird nach einer Untersuchung des Landesstraßenbauamtes Minden in einer Entfernung unter 27,5 m (notwendiger Achsabstand) überschritten, so daß für die geplante Wohnbebauung im Gebiet WA II O Lärmschutzmaßnahmen der Schutzklasse O vom Grundstückseigentümer bei der Errichtung des Gebäudes erforderlich werden.

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

In der Straße "Nordweg" ist die öffentliche Wasserleitung 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 im Ortsteil Hartum ist technisch möglich, denn die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Landesstraße 772 (Verbindungssammler Hartum - Holzhausen II) ist in der Lage, das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.und der Kläranlage zuzuführen.
Die innere Erschließung des Gebietes ist nach dem Mischsystem vorgesehen.
Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht für diese Maßnahme das Jahr 1985 als Baubeginn vor.
Das Baugebiet wird 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 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, für das die Gasversorgung "Westfalica GmbH", Bad Oeynhausen, die Konzession hat.

12. Kosten der Durchführung der Erschließung (überschlägliche Kostenermittlung)

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

| | |
|---|---|
| Straßenbau | 170.000,00 DM |
| Kanalisationsanlagen | 100.000,00 DM |
| zusammen: | 270.000,00 DM |

Für die Erschließung wird mit einem Bauträger ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Für die Kanalisation sind von den Eigentümern entsprechend der örtlichen Satzung die fälligen Beiträge zu zahlen.

Die Durchführung der Maßnahme erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

Die Aufschließung soll spätestens in 5 Jahren abgeschlossen sein.

13. Bereitstellung von Haushaltsmitteln

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

14. 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.

## 15. Städtebauliche Werte

### 15.1 Flächenbilanz

| Nutzung | ha | % |
|---|---|---|
| Gesamt: | 1,735 | 100,00 |
| **Aufteilung:** | | |
| Wohnbauland | 1,25 | 72,05 |
| Verkehrsfläche | | |
| a) vorhanden | 0,09 | 5,19 |
| b) geplant | 0,21 | 12,10 |
| Verkehrsfläche - private - | 0,005 | 0,29 |
| Fläche für private Grünflächen (PG) | 0,15 | 8,64 |
| öffentliche Grünfläche | 0,03 | 1,73 |

### 15.2 Wohneinheiten geplant:

34

### 15.3 Wohndichte

$$\frac{34 \text{ WE} \times 3 \text{ EW}}{1{,}2} = 85 \text{ EW/ha}$$

Aufgestellt:

Gemeinde Hille
- Bauamt -

Hille, den 28. November 1984

Hat vorgelegen
Detmold den 2 MAI 1985
Az.: 35.21.11-62274.8
Regierungspräsident
Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold

(Jasper)
Amtsrat

(Spilker)
Gemeindeinspektor z.A.