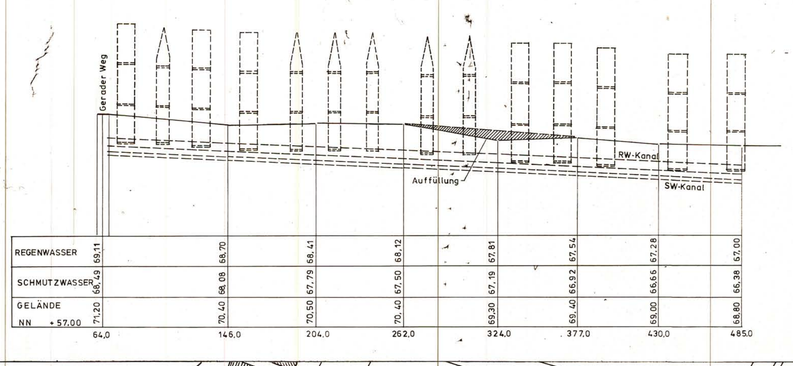
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG:

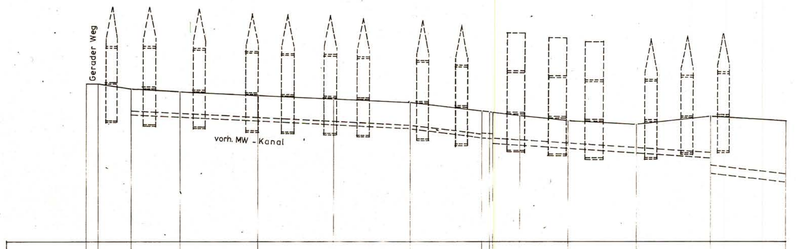
LÄNGSPROFIL STAT. A-A KANALTRASSE

M.d.L. 1:2000, M.d.H. 1:200



REGENWASSER	69,11	68,70	68,41	68,12	67,81	67,54	67,28	67,00
SCHMUTZWASSER	68,49	68,08	67,79	67,50	67,19	66,92	66,65	66,38
GELÄNDE NN +57,00	71,20	70,40	70,50	70,40	69,30	69,40	69,00	68,80
	64,0	146,0	204,0	262,0	324,0	377,0	430,0	485,0

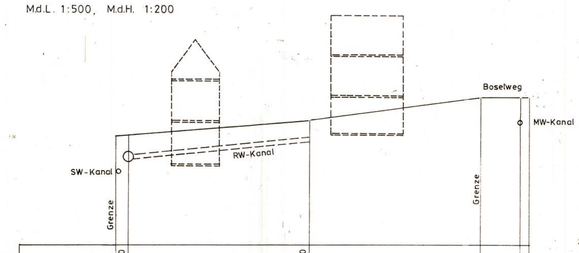
LÄNGSPROFIL STAT. B-B BOSELWEG



MISCHWASSER								69,87	69,75	69,75	69,49									
GELÄNDE NN +57,00	73,45	73,15	72,94	72,69	72,47	72,22	72,45	71,64	71,61	71,61	71,32	71,00	70,73	71,34	70,99					
	0,0	32,3	84,1	133,6	184,3	232,0	238,8	256,1	288,4	333,2	378,0	426,8								
							235,9													

QUERPROFILE STAT. C-C

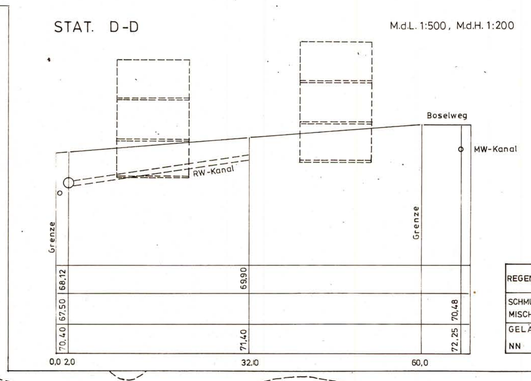
M.d.L. 1:500, M.d.H. 1:200



REGENWASSER	68,70	69,80		
SCHMUTZWASSER MISCHWASSER	68,08			71,05
GELÄNDE NN +57,00	70,40	71,30		72,80
	0,0 2,0	32,0		60,0

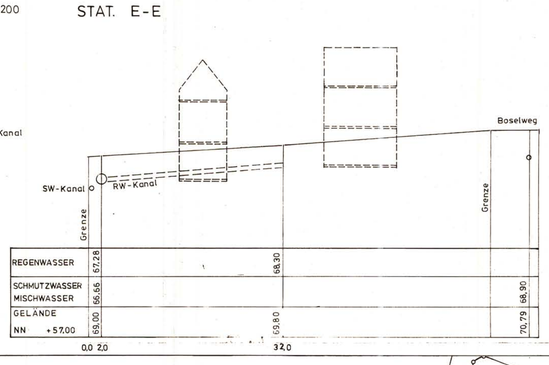
STAT. D-D

M.d.L. 1:500, M.d.H. 1:200



	68,12	69,80	
	67,50		70,48
	70,40	71,40	72,25
	0,0 2,0	32,0	60,0

STAT. E-E



REGENWASSER	67,28	68,30	
SCHMUTZWASSER MISCHWASSER	66,65		68,90
GELÄNDE NN +57,00	69,00	69,80	70,79
	0,0 2,0	32,0	

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

FESTSETZUNGEN (§9(1) BBauG BZW. §81 BauONW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- WA — überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zulässig, mit Ausnahme von Ställen mit Einrichtungen für die Tierhaltung
- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs 1 Ziff 25a BBauG für standortgerechte Bäume und Sträucher. Der Grünstreifen westlich der Gemeindestraße „Gerader Weg" und der Grünstreifen westlich und südlich des östlichen Stichweges darf für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Wasserlauf Mühlenbach Gewässer I 14 28.00
- Elektrizität (Stationsplatz)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG						BAUWEISE				BAUGESTALTUNG				
BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DREMPELHÖHE	
	Z		GRZ	GFZ	BMZ	o	–	ED	–	–	–		–	
WA II ALLGEMEINES WOHNGEBIET	–	2	0,4	0,8	–	o	–	ED	–	–	–	18-28°	–	Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis 0,50 m Höhe zulässig. Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Bebauung 18-48°

Zulässig sind nur Anlagen gem. §4 Abs 2 Ziff 1,2 u. 3 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BBauG)

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER ZONE C DES HEILQUELLENSCHUTZGEBIETES HILLE-ROTHENUFFELN

Bei dem im Bebauungsplan dargestellten Gebiet handelt es sich um Flächen, die über einem auf Erz verliehenen Bergwerksfeld liegen.

HINWEISE

Wenn bei den Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) endeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Tel.: 0521 - 5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

ERLÄUTERUNGEN

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 69 — Höhenlinien
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2,3,4,9,10,13 BAUGESETZBUCH (BBauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
§ 1 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV NW S. 475)
§ 81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV NW S. 419).
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -BauNVO- IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
~~§§ 2a,4a~~ BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) UND DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

ENTWURF UND BEARBEITUNG
OSNABRÜCK, DEN 02.06.1986
PROJ. NR. 55019
06.06.1988
PLANVERFASSER
PLANUNGSBÜRO F.-L. HAHM OSNABRÜCK

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 12.08.1986 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
HINDEN, DEN 16. MÄRZ 1987
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, 1977 I S.1617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S.949) HAT AM 31.011985 STATTGEFUNDEN.
HILLE, DEN 05.02.1985
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. §2(1) UND 1a1 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUM ZEITGÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 11.06.1986 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 18.06.1986
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER ZEIT VOM 13.06.1988 BIS 15.07.1988 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 27.05.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 23.09.1988
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.08.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 22.09.88 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 23.09.1988
BÜRGERMEISTER
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 06.12.1988 ANGEZEIGT WORDEN.
Siehe Verfg. des RP v. 10.2.1989
AZ.: 35.21.11 - 603/R.10
DETMOLD, DEN 10.2.1989
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE
gez. Labenz

GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE EVTL. ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 6.3.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 6.3.1989 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 7.3.1989
DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „GRIEPSHOP" -ORTSTEIL ROTHENUFFELN- 4. AUSFERTIGUNG

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

MASSTAB 1:1000
GEMARKUNG Rothenuffeln
FLUR 5
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 2,8 HA

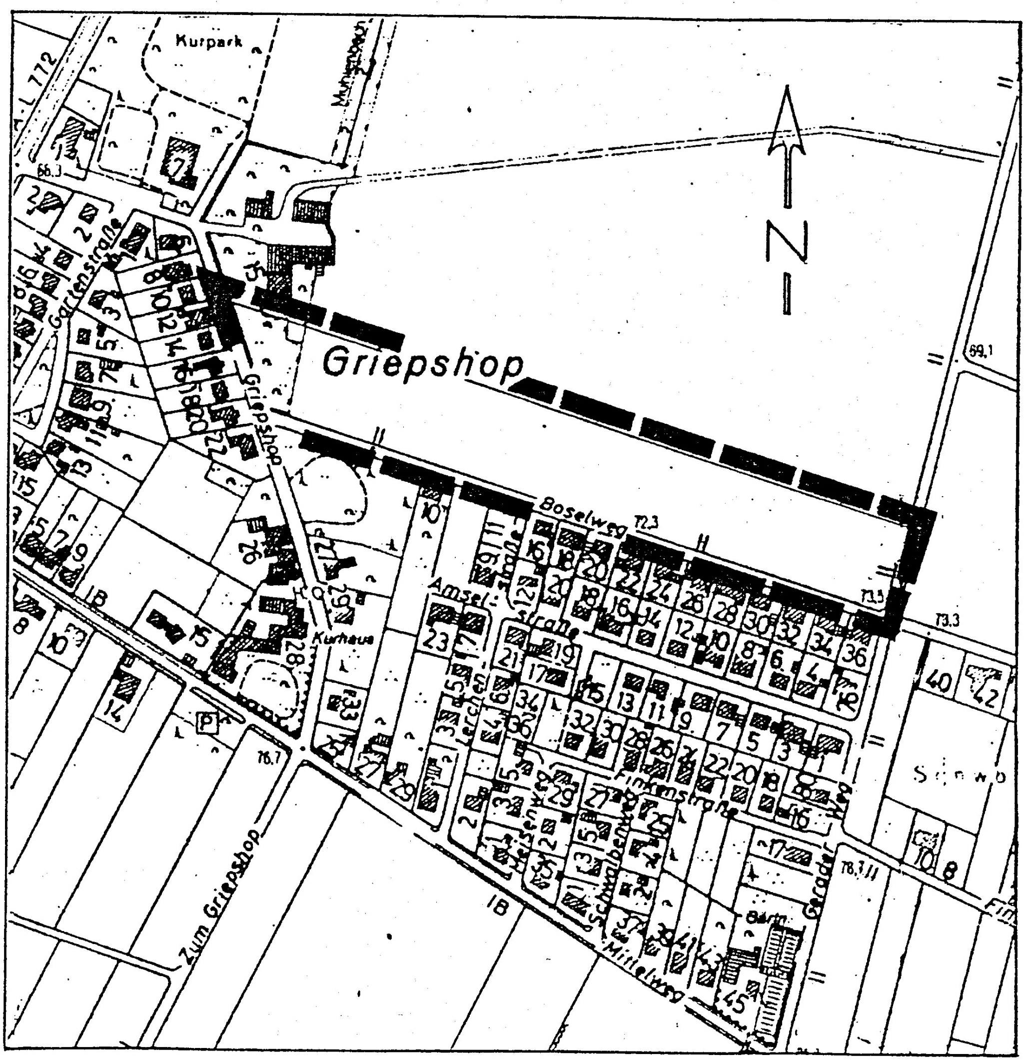
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN Nr. Nr. 28

BEZEICHNUNG: "Griepshop"

ORTSTEIL: Rothenuffeln

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 28

"Griepshop"

-Ortsteil Rothenuffeln-

Begründung:

		Seite
1.	Allgemeines	1
2.	Zweck des Bebauungsplanes	1
3.	Erfordernis der Planaufstellung	1
4.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
5.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	2
6.	Beschreibung der eingeren Umgebung	2
7.	Planungsgrundsätze / Planungsziele	3
8.	Bürgerbeteiligung	4
8.1.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	4
8.2.	Offenlegung	4
9.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	4
9.1.	Beteiligungsverfahren	4
9.2.	Beteiligung während der Offenlegung	4
10.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
10.1.	Bauflächen	5
10.2.	Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)	6
10.3.	Grünflächen	6
10.4.	Immissionsschutz	7
10.5.	Quellenschutzgebiet	8
10.6.	Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplanes Bastau-Niederung-Wickriede	8
11.	Erschließung der Grundstücke -Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung, Telefonnetz-	9
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
13.	Kosten der Durchführung der Erschließung (überträgliche Kostenermittlung)	10
14.	Bereitstellung von Haushaltsmitteln	10
15.	Bodenordnungsmaßnahmen	10
16.	Städtebauliche Werte	11
16.1.	Flächenbilanz	11
16.2.	Wohneinheiten und Baugrundstücke	11
16.3.	Einwohner- und Nettowohndichte	11

Anlage: Auszug aus der Heilquellenschutzgebietsverordnung "Hille - Rothenuffeln" vom 06.03.1981

1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. 28 "Griepshop" - Ortsteil Rothenuffeln - 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) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen

c) Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Grünflächen

d) Vorkehrungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Gebietes (Leitungsrecht)

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

durch

die Nordgrenze der Gemeindestraße "Boselweg" (Flurstück 175 der Flur 5 der Gemarkung Rothenuffeln) im Süden,

die Ostgrenze der Gemeindestraße "Griepshop" (Flurstück 10 der Flur 5 der Gemarkung Rothenuffeln) im Westen,

die Ostgrenze der Gemeindestraße "Gerader Weg" (Flurstück 70 der Flur 5 der Gemarkung Rothenuffeln) im Osten

und
die Nordgrenze in einer Tiefe von 60 m parallel verlaufend zur Gemeindestraße "Boselweg" im Norden.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Die Grenze des Plangebietes ist ebenfalls aus dem Übersichtsplan M. 1 : 5.000 ersichtlich, der dem Bebauungsplan eingefügt ist.

Die Begrenzung wurde so gewählt, daß die unter Ziffer 7 aufgeführten Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille, der seit dem 04.11.1977 in Kraft ist und der durch die 1. Änderung fortgeschrieben worden ist, die seit dem 03.01.1984 in Kraft ist, entwickelt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" (W) mit einem Pflanzstreifen zur Nord- und Ostseite dargestellt.

6. BESCHREIBUNG DER ENGEREN UMGEBUNG

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch eine vorhandene Bebauung und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen umgeben.

Die im Süden und Westen vorhandene ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung wird durch den am 04.10.1980 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 19 "Bosel" - Ortsteil Rothenuffeln- abgedeckt.
Dieser Planbereich ist bis auf wenige Grundstücke vollständig geschlossen.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die "Wiehen-Apotheke" und das "Haus des Gastes" mit dem angrenzenden Kurpark.

Südlich des "Haus des Gastes" befinden sich noch ein Schuhgeschäft und eine Geschäftsstelle der Sparkasse Minden-Lübbecke.

Südwestlich des Plangebietes (Flurstück 332) liegt das Moor- und Schwefelbad Dammermann (Kurhaus und Sanatorium "Lindenmoor") mit der angrenzenden Parkanlage.

Im südlichen Einmündungswinkel "Boselweg / Griepshop" befindet sich der sog. "Kleine Kurpark". Diese Grünfläche ist von der Gemeinde Hille angepachtet und mit Großgrün und Spazierwegen durchgestaltet.

Im gegenüberliegenden Einmündungswinkel befindet sich eine Obstwiese, die mit ihrem alten Baumbestand die weiter nördlich gelegene Hofanlage ortsbildprägend ergänzt.

7. PLANUNGSGRUNDSÄTZE / PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet schließt unmittelbar an zwei vorhandene Erschließungsstraßen des Ortsteiles Rothenuffeln an. Eine Bebauung dieses Gebietes trägt zur wirtschaftlichen Auslastung der Erschließungsanlagen, zur dringenden Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in Rothenuffeln und zur Schonung der landwirtschaftlichen Flächen durch direkten Anbau an vorhandenen Straßen bei.

Zu diesem Zweck soll die im Flächennutzungsplan bereits als "Wohnbaufläche" dargestellte, jedoch noch unbebaute Fläche, durch einen Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden.

Der betroffene Planbereich schließt nordöstlich an den Geltungsbereich des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Bosel" -Ortsteil Rothenuffeln" an.

Dieser Bebauungsplan setzt im unmittelbar an den jetzt neu aufzustellenden Bebauungsplan anschließenden Bereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit maximal 2 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 fest.

Daneben ist entsprechend der Gebietscharakteristik als Erholungsort, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist, eine angrenzende Teilfläche (Flurstück 66) als "Grünfläche" festgesetzt.

Die oben beschriebenen Festsetzungen sind maßstabgebend auch für den neuen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Griepshop" -Ortsteil Rothenuffeln - setzt "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Im WA-Gebiet ist eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen möglich.

Die Dachneigung beträgt bei zweigeschossiger Bebauung 18 - 28°. Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis 0,5 m Höhe zulässig.
Die Dachneigung beträgt für die eingeschossige Bebauung 18 - 48°.

Zulässig sind nur Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff, 1, 2 und 3 Baunutzungsverordnung.

Die im westlichen Planbereich gelegene Obstwiese ist als private Grünfläche (pG) festgesetzt worden.

8. BÜRGERBETEILIGUNG

8.1. Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz erfolgte am 31.01.1985 im "Haus des Gastes" im Ortsteil Rothenuffeln.
Von den Bürgern wurden teilweise Bedenken und Anregungen vorgetragen. Insbesondere wurden Bedenken gegen die bestehenden Verkehrsprobleme auf dem "Boselweg" und gegen die Beeinträchtigung des "freien Blickes" in die Landschaft geäußert, über die der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 22.03.1985 beraten und abgewogen hat.
Die vorgebrachten Bedenken sind bei der weiteren Planausarbeitung eingeflossen und berücksichtigt worden.
Die im Plangebiet gelegenen Grundstückseigentümer und außerhalb des Plangebietes in einem Umkreis von 150 m wohnenden Bürger und Grundstückseigentümer wurden auf den Anhörungstermin schriftlich hingewiesen; außerdem wurde durch die Tageszeitungen dieser Termin bekanntgegeben.

8.2. Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13.06.1988 bis einschl. 15.07.1988 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde im Amtlichen Kreisblatt - Amtsblatt für den Kreis Minden-Lübbecke - Nr. 10 vom 27.05.1988 bekanntgemacht.
Bedenken bzw. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

9. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

9.1. Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 03.02.1987 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 10.03.1987 gebeten.
Von den zu beteiligenden Behörden und Stellen wurden von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Minden-Lübbecke und der Kreisverwaltung Minden-Lübbecke Bedenken vorgetragen, über die der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 28.04.1987 beraten und abgewogen hat.

9.2. Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 09.06.1988 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die Offenlegung hingewiesen. Von der Oberpostdirektion Münster und dem Kreis Minden-Lübbecke wurden Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht, über die der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 22.09.1988 beraten und abgewogen hat.

10. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Bauflächen

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

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze - in Anpassung an die südliche und westliche Bebauung - zugestanden.
Die Grundflächenzahl darf 0,4,
die Geschoßflächenzahl 0,8 nicht überschreiten;
es ist offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gestattet.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2 u. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Anlagen.

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um - über die Anordnung eines Gehölzstreifens durch Pflanzgebot hinaus - die Einordnung des neuen Baugebietes in die Landschaft und die umgebende Bebauung sicherzustellen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Dachneigungen dürfen bei zweigeschossigen Gebäuden nur zwischen 18 und 28°, bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 18 und 48° betragen.
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis 0,50 m Höhe zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich das neue Plangebiet in Anlehnung an den vorhandenen Gebietscharakter und unter Berücksichtigung der Landschaft entwickeln kann.

Die zur Verfügung stehende Bautiefe von 60 m nördlich des "Boselweges" wird für zwei Grundstücke hintereinander genutzt, wobei auf dem hinteren Grundstück auf dem zur offenen Landschaft gelegenen 6,0 m breiten Grünstreifen

- ein Pflanzgebot für die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, z. B. zur Führung von Abwasser- und Fernmeldeleitungen

festgesetzt ist.

Auf die Möglichkeit einer großzügigen Anlage von Terrassen und Wohngärten nach Süden bzw. Südwesten wurde besonders Wert gelegt. Daher wurden auch die Baugrenzen so gelegt, daß sie im Süden bzw. Südwesten größeren (7 - 10 m) Abstand von den Straßen haben und im Osten bzw. Norden bis auf 3 m an die Straßen bzw. Grundstücksgrenzen heranreichen.

10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die Erschließung erfolgt über den südlich des Plangebietes gelegenen "Boselweg", der im westlichen Teilbereich verschwenkt wird und als Einmündung auf die nach Nordwesten geführte Verlängerung des Boselweges - östlicher Teil - geführt wird.

Diese Verlängerung nimmt für den westlichen Teil - ergänzt durch zwei Stichstraßen - die Erschließung der hinten liegenden Grundstücke wahr.

Die nach Westen führende Stichstraße erhält einen Wendehammer für PKW gem. den Empfehlungsrichtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85).

LKW können hier nur rückwärts einfahren; die Hausmüllbehälter sollten zur Straße nach vorn gebracht werden (Entfernung ca. 40 m für das einzige betroffene Grundstück).

Die nach Osten führende Stichstraße ist ca. 100 m lang und erschließt 3 Grundstücke. Hier ist ein LKW-Wendehammer mit Ø 18 m vorgesehen, der das Wenden eines Müllfahrzeuges in einem Zuge ermöglicht.

Im östlichen Teil des Baugebietes sind noch zwei Stichstraßen mit jeweils einem angehängten Wohnweg angeordnet, von denen die eine bis zum nördlichen Rand des Plangebietes führt, um später evtl. nach Norden weitergeführt werden zu können.
Am Ende dieser Wege ist jeweils ein Wendehammer angeordnet.

Als weitere Erschließung dienen die Gemeindestraße "Gerader Weg", die bisher als Pflasterstraße fertiggestellt ist, und ein kleiner Wohnweg zur Erschließung eines hintenliegenden Grundstückes im östlichen Planbereich.

Innerhalb des "Boselweges" sind - außer der vorgeschriebenen Verschwenkung im Westteil - noch zwei Verschwenkungsstrecken im mittleren und im östlichen Planbereich der Einmündungen der Stichstraßen vorgesehen.

Dadurch soll die Geradlinigkeit und die dadurch hohen Verkehrsgeschwindigkeiten reduziert und ein interessanteres Straßenbild geschaffen werden.

Das Plangebiet weist vom "Boselweg" in nördlicher Richtung einen erheblichen Niveauunterschied auf, der in der Plandarstellung durch ein Längs- und Querprofil ersichtlich ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

10.3 Grünflächen

Im nördlichen Planbereich und westlich der Gemeindestraße "Gerader Weg" ist jeweils ein 6,0 m breiter Grünstreifen (pG) dargestellt.
Für diese Grünstreifen wird ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a Bundesbaugesetz festgesetzt.

Die Grünstreifen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Die Anpflanzung soll nur mit heimischen und landschaftstypischen Gehölzarten erfolgen.

Nördlich der im westlichen und östlichen Planbereich dargestellten Stichstraßen ist darüber hinaus ein 3,0 m Meter breiter Grünstreifen (oG) festgesetzt.

Diese Eingrünungen werden vorgenommen, um insbesondere

a) eine Abschirmung zur angrenzenden freien Landschaft,

b) eine Abschirmung zur Wohnbebauung zu erreichen

und

c) evtl. auftretende Emissionen bzw. Immissionen durch die Landwirtschaft auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Der Grünstreifen westlich der Gemeindestraße "Gerader Weg" und der Grünstreifen westlich und südlich des östlichen Stichweges darf für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

Die Obstwiese im Westen des Plangebietes ist als private Grünfläche festgesetzt, um eine der Zweckbestimmung des Gebietes als Erholungsgebiet entsprechende Durchgrünung zu gewährleisten.

Ein Kinderspielplatz wird auf Grund der Nähe zu offenen Landschaft und der Einfamilienhausstruktur nicht für erforderlich gehalten.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 19 "Bosel" - Ortsteil Rothenuffeln - ist darüber hinaus ein Kinderspielplatz vorhanden.

10.4 Immissionsschutz

Zur Abschirmung der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft, wie unter Ziff. 9.3 erläutert, wird an allen unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen angrenzenden Baugrundstücksgrenzen ein 6,0 m bzw. 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern angeordnet.

Hierdurch sollen Beeinträchtigungen durch Staub, Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie sonstige durch den Landwirtschaftsbetrieb unvermeidliche Störungen von den Wohngrundstücken abgeschirmt werden.

Vom Straßenverkehr werden keine nennenswerten Beeinträchtigungen ausgehen.

10.5 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone C des Heilquellenschutzgebietes "Hille-Rothenuffeln" vom 06.03.1981.

Als Anlage ist ein Auszug aus dieser Heilquellenschutzgebietsverordnung beigefügt.

10.6 Berücksichtigung des Landschaftsplanes "Bastau-Niederung - Wickriede" des Kreises Minden - Lübbecke

Das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes " Bastau - Niederung - Wickriede" (Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen) wird durch Festsetzung eines Grüngürtels als Abschirmung zur freien Landschaft (öffentliches und privates Grün) und durch Festsetzung einer privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes (Obstwiese) erreicht.

Die Festsetzungen als "private Grünflächen" (teilweise) sind für die Durchsetzung der Maßnahmen ausreichend, da die Baugenehmigungsverfahren eine leitende und überwachende Funktion ermöglichen.

11. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

- Wasserversorgung, Abwasserbeseitung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung, Telefonnetz -

In der Gemeindestraße "Boselweg" sind öffentliche Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes "Wiehengebirge" vorhanden.

Die zu erstellenden Gebäude können auf Grund der vorhandenen Kapazität an das Netz angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser wird in neu zu erstellenden, z.T. innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrecht-Trassen, z.T. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführten Abwassersammelleitungen gesammelt und über einen vorhandenen Kanal zum Klärwerk Hartum geführt.

Das Regenwasser wird in separaten Regenwasserkanälen gesammelt und dem Mühlenbach (Gewässer Nr. 14.28.00) zugeführt.

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch einen von der Gemeinde beauftragten Unternehmer. Die Müllagerung und -beseitigung erfolgt z.Zt. in der Mülldeponie Heisterholz in der Stadt Petershagen.

Im Jahre 1988 wird die Müllagerung und -beseitigung in der Mülldeponie "Pohl'sche Heide" im Ortsteil Hille-Mindenerwald erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR).

Das Plangebiet hat über die Gasleitung im "Boselweg" Gasanschluß, für das die Gasversorgung "Westfalica GmbH", Bad Oeynhausen, die Konzession hat.

Erweiterungen sind auf die hintenliegenden Grundstücke bei Bedarf möglich.

Das Telefonnetz der Bundespost kann ohne weiteres auf das Plangebiet erweitert werden.

"Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den betroffenen Versorgungsunternehmen bzw. Dienststellen so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, damit die Maßnahmen entsprechend koordiniert werden können."

12. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Gebäude und Anlagen. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden nicht berührt.

13. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG

(überschlägliche Kostenermittlung)

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde Hille voraussichtlich durch die baulichen Maßnahmen entstehen, betragen für

1. Straßenbau, einschl. Regenwasserkanal , einschl. Ausbau Verschwenkungsstrecken "Boselweg" und Ausbau "Gerader Weg" im Planbereich

   (300 - 350 DM/lfdm. Kanal)
   (85 - 100 DM/m² Verkehrsfläche)

   470.000,00 bis 565.000,00 DM

2. Schmutzwasserkanal

   (300 - 450 DM/lfdm.)

   145.000,00 bis 215.000,00 DM

3. Gesamtkosten 615.000,00 bis 780.000,00 DM.

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

Mit der Durchführung der Maßnahmen wird nach Plangenehmigung begonnen.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

Die Kanalisationsanlagen sollen bis Baubeginn erstellt werden.

Für den endgültigen Straßenbau ist ein Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen.

14. BEREITSTELLUNG VON HAUSHALTSMITTELN

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

15. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstück im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen.

16. STÄDTEBAULICHE WERTE

16.1 Flächenbilanz

Nutzung	ha	%
Gesamt	2,85	100
Allgemeines Wohngebiet	2,06	72,28
öffentliche Grünfläche	0,07	2,46
private Grünfläche	0,41	14,39
öffentliche Verkehrsfläche	0,31	10,88

16.2 Wohneineiten und Baugrundstücke

Zahl der Baugrundstücke	29
Anzahl der Wohneinheiten (WE) ca. (Baugrundstücke x 1,2 Einliegerwohnungen)	35
durchschnittliche Größe der Baugrundstücke rd.	760 m²

16.3 Einwohner und Nettowohndichte

Prognostizierte Einwohnerzahl (Wohneinheiten x 2,5 Häuser) 88

Nettowohndichte (Einwohner pro ha Nettowohnbauland)

$$\frac{35 \text{ WE} \times 2{,}5 \text{ EW}}{2{,}20} = 42 \text{ EW/ha}$$

Aufgestellt:

Hille, den 23.09.1988

Gemeinde Hille

Spilker

(Spilker)

Heilquellenschutzgebietsverordnung "Hille-Rothenuffeln"

vom 06.03.1981

Auszug

§ 4
Schutz in der Zone C

(1) In der Zone C sind genehmigungspflichtig

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) baulichen Anlagen zum dauernden Aufenhalt von Menschen oder von Tieren, soweit diese nicht bereits nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 dieser Verordnung verboten sind,
   b) gewerblichen Anlagen jeder Art, soweit diese nicht bereits nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 dieser Verordnung verboten sind,
   c) sonstigen Anlagen jeder Art, die radioaktive oder wassergefährdende Stoffe im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1c dieser Verordnung (Abwässer oder Abfälle) abstoßen,
   ausgenommen Anlagen der Landwirtschaft,
   d) ortsfesten Gärfutteranlagen oder ortsfesten Dungstellen jeder Art, soweit diese nicht bereits nach § 4 Abs. 2 Nr. 3c dieser Verordnung verboten sind,
   e) Hauskläranlagen oder Sammelgruben für flüssige Abfallstoffe für bauliche Anlagen,
   f) Verkehrsflächen für den Schienenverkehr,
   g) Straßen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, Park- oder Einstelleinrichtungen für Lastkraftwagen oder mehr als 10 Personenkraftwagen,
   h) Anlagen zum Versickern des von klassifizierten Straßen oder von sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers in den Untergrund oder in das Grundwasser,
   i) militärischen Anlagen oder Übungsplätzen,
   j) Fischteichen
   k) Zelt- oder Campingplätzen, Sportplätzen oder Badeanstalten,
   l) Gartenbaubetrieben und deren Anlagen;
2. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 c dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien
   ausgenommen das Lagern oder Ansammeln von
   a) flüssigen Stoffen (Rohöle, Benzine usw.) in Behältern mit einem Fassungsvermögen bis zu 300 l und mit Vorrichtungen, die ein oberflächiges Abfließen oder ein Eindringen in den Untergrund verhindern,
   b) Siloabwässer, Jauche und Gülle,
   c) festen Stoffen (Industriesalze, Chemikalien usw.) in geschlossenen Räumen oder in verschlossenen Gefäßen und das Zwischenlagern fester Dungstoffe;
   unter diese Genehmigungspflicht fällt nicht das Verwenden chemischer Auftaumittel für den Winterdienst;
3. das Einleiten, Versickern oder Versenken von Kühl- oder Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden, soweit dies nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 6 dieser Verordnung verboten ist;
4. das Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen außerhalb von Truppenübungsplätzen, soweit hierbei Kraftfahrzeuge außerhalb befestigter Wege und Straßen eingesetzt werden;
5. Motorsportveranstaltungen im Gelände;
6. Bodeneingriffe von mehr als 1 m oder durch die das Grundwasser dauernd oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände freigelegt wird, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung, Ausgrabungen oder Ausschachtungen,
   ausgenommen
   a) land- und forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung und Meliorationen,
   b) Verlegungen von Gas- und Wasserleitungen, Strom- und Postkabeln;
7. Bohrungen jeder Art,
   ausgenommen Bohrungen für die Erstellung von Brunnen für die erlaubnisfreie Gewässerbenutzung;

8. das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grund- oder Oberflächenwasser, **ausgenommen** erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen;
9. das Errichten oder Betreiben von Deponien für Erdaushub oder Bauschutt.

(2) In der Zone C sind verboten

1. das Errichten von baulichen Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen **innerhalb** geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluß an eine zentrale Kanalisation;
2. das Errichten oder wesentliche Verändern von baulichen Anlagen zum dauernden Aufenthalt
   a) für Menschen **außerhalb** geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluß an genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen (z. B. Kleinkläranlagen nach DIN 4261 usw.),
   b) für Tiere ohne Anschluß an genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen (z. B. dichte Jauche- oder Güllesammelbehälter);
3. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) gewerblichen Anlagen ohne Anschluß an genehmigte Kläranlagen,
   b) Betrieben oder Anlagen mit Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe (z. B. Abwasser, Abfall, gas- oder staubförmige Emissionen), sofern diese Stoffe nicht sicher aus dem Einzugsgebiet gebracht oder ausreichend behandelt werden,
   c) ortsfesten Dungstellen oder ortsfesten Gärfutteranlagen ohne dichte Sohle und Anschluß an dichte Gruben oder Sammelbehälter,
   d) Anlagen zum Versenken des von klassifizierten Straßen oder von sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers in den Untergrund oder in das Grundwasser;
   e) Rohrleitungsanlagen zum Befördernwassergefährdender Stoffe im Sinne von § 19 a WHG.
   f) Kläranlagen
   ausgenommen Hauskläranlagen oder Sammelgruben für flüssige Abfallstoffe für bauliche Anlagen,
   g) Start-, Lande- oder Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren, Notabwurfplätzen des Luftverkehrs,
   h) Friedhöfen,
   i) Gärfutteranlagen in einem Abstand von weniger als 150 m von den Heiquellen;
4. das Verwenden von chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Schädlings- oder Aufwuchsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung, die von der Biologischen Bundesanstalt in Braunschweig für die Anwendung in „Zuflußbereichen von Grundwassergewinnungsanlagen oder Trinkwassertalsperren" für diese Zone nicht zugelassen sind bzw. das unsachgemäße Verwenden zugelassener Mittel dieser Art;
   Anwendungsverbote und -beschränkungen sind auf den Gebrauchsanweisungen der jeweiligen Pflanzenschutzmittel aufgeführt;
5. das Versenken oder Einleiten von Jauche, Gülle oder biologisch abbaubarem, aber nicht gereinigtem sowie radioaktivem Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;
6. das Errichten oder Betreiben von Anlagen zur schadlosen Beseitigung von Abfallstoffen jeder Art sowie von ortsfesten Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Altautos, **ausgenommen** Abfallverbrennungsanlagen, geordnete Deponien für Erdaushub oder Bauschutt;
7. das Vergraben, Verkippen oder Ablagern von Tierleichen, Altautos oder Abfallstoffen, insbesondere von Müll, Schutt oder Fäkalien, sowie das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr,
   ausgenommen zum Zwecke der Düngung im üblichen Umfang bei unverzüglicher gleichmäßiger Verteilung,
8. das Ablagern
   a) radioaktiver Stoffe,
   b) wassergefährdender Stoffe im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1 c dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien.
9. das Bewässern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen durch Verrieseln oder Verregnen von Abwasser, Gülle oder Jauche,
   ausgenommen das sachgemäße Ausbringen mit Jauchewagen oder -behältern zum Zwecke der Düngung im üblichen Umfang bei unverzüglicher gleichmäßiger Verteilung;
10. unsachgemäße Düngung;
    organische Dungstoffe sind nach der Anfuhr sofort zu verteilen;
11. das Lagern oder Verwenden radioaktiver Stoffe;
12. das Verwenden wassergefährdender Baustoffe (z. B. auslaugbare Schlacken oder Teerprodukte) im Straßen- und Wegebau.