

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Nutzungen:

GE/N 1

Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen mit der Auflage des Nachweises, daß sie zu keiner erheblichen Beeinträchtigung in der in ihrem Einwirkungsbereich vorhandenen Wohnbebauung führen [§ 8 (2) 1 – 4 BauNVO].

Insbesondere sind solche Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen nicht zulässig, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I –VI [lfd. Nr. 1 – 178 der Abstandsliste 1994 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 22.09.1994)] aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

GE/E 2

Zulässig sind –vorbehaltlich nachstehender Regelungen– nicht erheblich belästigende Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, sofern sie nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der in ihrem Einwirkungsbereich liegenden vorhandenen Wohnbebauung führen [§ 8 (2) 1 – 4 BauNVO].

Insbesondere sind solche Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen nicht zulässig, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I – V [lfd. Nr. 1 – 148 der Abstandsliste 1994 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 22.09.1994)] aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

In den Gewerbegebieten –GE/E 1 und GE/E 2– sind Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausnahmsweise zulässig [§ 8 (3) 1 BauNVO].

GI/E:

Zulässig sind –vorbehaltlich nachstehender Regelungen– Gewerbebetriebe, Betriebsteile oder Anlagen, sofern sie nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der in ihrem Einwirkungsbereich liegenden vorhandenen Wohnbebauung führen [§ 9 (2) 1–4 BauNVO].

Insbesondere sind solche Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen nicht zulässig, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I – IV [lfd. Nr. 1 – 82 der Abstandsliste 1994 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 22.09.1994)] aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Im Industriegebiet –GI– sind Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig [§ 9 (3) 1 BauNVO].

Begrünung:

Öffentliche und private Grünflächen–Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Flächen sind mit heimischen, standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.
(siehe Grünordnungsplan)

Straßenbegleitgrün:

Gleiche Gehölze wie unter öffentliche und private Grünflächen. Die Flächen zwischen den Bäumen und der Verkehrsfläche sind als Rasenfläche zu gestalten. Die Anpflanzungen können aufgrund notwendiger Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden.

Anzupflanzende Bäume – auf privaten Flächen:

Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Capinus betulus	–	Hainbuche
Tilia cordata	–	Winterlinde
Tilia platyphyllos	–	Sommerlinde

Die Flächen zwischen den Bäumen und der Verkehrsfläche sind als Rasenfläche zu gestalten.

Stellplätze

KFZ–Stellplätze sind ausnahmsweise auch in vorderen nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. (z.B. Rasengittersteine, Breitfugenpflaster o.ä.).

Flächenbilanz – Versiegelte Flächen, Kompensationsflächen

Versiegelte Flächen:

Versiegelte Fläche –Verkehrsfläche– (incl. Gleisanschluß)	=	9.040 qm
Versiegelte Fläche – überbaubare Fläche– 40 % v. 56.526	=	21.010 qm
	=	30.050 qm

Ausgleichsflächen:

Grünfläche Gemarkung Hahlen, Flur 7, Flurstück 61	=	22.940 qm
Grünfläche im Plangebiet: 6.264 + 2.630	=	8.624 qm
	=	31.564 qm

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Einzelanlagen –z.B. Spänebunker, Rauchabzug usw.– überschritten werden.

HINWEISE

Verkehrsflächen:

Die Aufteilung sowie Bemaßung der öffentlichen Verkehrsflächen und Wegeflächen und ihre Bestandteile wie Fahrbahnen, Gehweg usw. sowie die Ausrunderadien werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Hinweis des Westf. Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld (Tel. 0521/ 5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)].

Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Minden:

Betriebe von denen zu erwarten ist, daß eine Grundwassergefährdung durch problematische Abwässer und Abfälle sowie durch das Verwenden, Lagern oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ausgeht, sind unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten bedenklich. Zur Klärung der Zulässigkeit wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Minden geraten.
Die grundstücksbezogene Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist erwünscht.

Hinweis des Landesstraßenbauamtes:

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Landesstraße 766 ansprechen sollen, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn das Landesstraßenbauamt Minden die Unbedenklichkeit bestätigt.

Hinweis des Wasserverbandes Weserniederung:

Eine 5,00 m breite Fläche innerhalb des an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Grünstreifens ist für die Unterhaltung des Gewässers I 14.04.21 von einer Bepflanzung mit Gehölzen sowie von Einfriedigungen freizuhalten. Eine ständige freie Zufahrt zum Wendeplatz ist zu gewährleisten.

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und § 86 BauONW

- GE/E – Gewerbegebiet mit Einschränkung
- GI/E – Industriegebiet mit Einschränkung
- überbaubare Fläche
- Umformerstation
- Öffentliche Grünfläche Parkanlage
- Private Grünfläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- SG – Straßenbegleitgrün
- Straßenverkehrsfläche
- W – Wendeplatz
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- a – abweichende Bebauung (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig)
- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschoßflächenzahl
- BMZ – Baumassenzahl
- Sichtdreieck: Die innerhalb des Sichtdreieckes liegenden Grundstücke sind von sichtbehindernden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,70 m – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.
- anzupflanzende Bäume
- SD/FD – zulässig sind Satteldächer– und Flachdächer
- H – Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Dachhaut bei Flachdächern und bis Traufe bei Satteldächern
- die zulässige max. Gebäudehöhe darf bis zu 2,00 m überschritten werden

Hinweise

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze vorhanden
- vorgeschlagene Fußwege in der Grünfläche
- vorgesehener Gleisanschluß
- 12 – vorhandenes Gebäude
- vorgesehene Wasserfläche
- vorgesehene Stichstraße bei Bedarf –variabel–
- Fu.R – vorgesehener Rad–/Fußweg

Änderungen

Änderungen nach der Offenlegung auf Einwendungen von:

Nr.	Ratsbeschluß vom Änderungszweck

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "Gewerbepark Hartum-Ost" - Ortschaft Hartum -

Gemarkum Hartum **Flur 4 tlw.**

M. 1 : 1.000

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist:
- I.1 Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Zeichnung einschliesslich der textlichen Festsetzungen.

II. Beigefügt sind diesem Plan:
- II.1 Begründung
- II.2 Als Anlage der Grünordnungsplan

3. Ausfertigung

Der Plan ist entworfen und angefertigt am 12.11.97
von
gez. Geier
LEG
Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein–Westfalen G m b H
Detmolder Str. 596–598 33699 Bielefeld

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird bescheinigt. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Planes und der Grundlage der Flurkarte im M. 1:1000 entspricht dem Stand vom 30.6.1998
Minden, 22.12.1998
Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Gemeinde Hille vom 26.02.1991 aufgestellt worden.
Hille, 10.12.1998
Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 23.10.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hille, 10.12.1998
Der Gemeindedirektor

Der Bebauungsplanentwurf hat einschließlich der Begründung gem. § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.08.1993 bis 24.09.1993 öffentlich ausgelegen.
Eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30.03.1998 bis 30.04.1998 stattgefunden.
Hille, 10.12.1998
Der Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Hille am 05.11.1998 als Satzung beschlossen worden.
Hille, 10.12.1998
Der Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Satzungsbeschluß sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 01.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hille, 10.12.1998
Der Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 12.11.1997 wird bescheinigt.
Hille, 10.12.1998
Der Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)
- Bauordnung NW in der Zeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung (GO) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Landschaftsgesetz NW (LG) in der zur Zeit geltenden Fassung

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

BEZEICHNUNG "GEWERBEPARK HARTUM-OST"

ORTSTEIL HARTUM

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN **M. 1 : 10000**

Gemeinde Hille
Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbepark Hartum-Ost"
- Ortschaft Hartum -

Begründung

Inhalt

		Seite
1.	Allgemeines	1
2.	Zweck des Bebauungsplanes	1
3.	Erfordernis der Planaufstellung	1
4.	Räumlicher Geltungsbereich	1
5.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	2
6.	Beschreibung der engeren Umgebung	2
7.	Planungsgrundsätze/Planungsziele	2
8.	Bürgerbeteiligung	2
9.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
10.	Offenlegung	3
11.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
11.1	Bauflächen	3
11.2	Verkehrsflächen - äußere und innere Erschließung	3
11.3	Grünflächen	3
11.4	Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP)	4
12.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	5
13.	Interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Minden	5
14.	Erschließung der Grundstücke	5
15.	Denkmalschutz	6
16.	Kosten der Durchführung der Erschließung	6

Inhalt

	Seite
17. Bodenordnungsmaßnahmen	6
18. Städtebauliche Werte	7
19. Sonstiges	7

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) ist der Bebauungsplan Nr. 30 "Gewerbepark Hartum-Ost" - Ortschaft Hartum - aufgestellt worden. Eine zweite öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Satzungsbeschluß ist erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

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 Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um gewerblichen Betrieben die Ansiedlungsmöglichkeit in der Ortschaft Hartum bieten zu können. Um eine Planverwirklichung erreichen zu können, werden die nachfolgend aufgeführten Zielfestsetzungen getroffen:

a) Festsetzung von "Gewerbegebiet" und "Industriegebiet"
b) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen
c) Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

durch die Nordgrenze der Flurstücke 40, 41, 42 und 43
durch die Ostgrenze des Flurstücks 43
durch die Südgrenze der Flurstücke 40, 41, 42 und 43
durch die Westgrenze des Flurstücks 40

der Flur 4, Gemarkung Hartum. *

Der Bebauungsplan grenzt im Osten an die Stadtgrenze von Minden. Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Die Grenze des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan und aus dem Übersichtsplan - Maßstab 1 : 5.000 - ersichtlich.

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

* Durch Fortführungsvermessungen haben sich die Flurstücksbezeichnungen mittlerweile geändert.
Die Begrenzung des Plangebietes in der Flur 4 der Gemarkung Hartum stellt sich nunmehr wie folgt dar:
im Norden - Nordgrenze des Flurstückes 451;
im Osten - Ostgrenzen der Flurstücke 451, 450, 462, 465, 464, 452, 444, 461, 459, 448 und 441;
im Süden - Südgrenzen der Flurstücke 441, 439, 437 und 430;
im Westen - Westgrenzen der Flurstücke 430, 449 und 451.

5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

6. Beschreibung der engeren Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Trasse der Mindener Kreisbahn und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie durch Gewerbe- und Wohnbebauung (Mischnutzung) begrenzt.

7. Planungsgrundsätze/Planungsziele

In der Ortschaft Hartum der Gemeinde Hille stehen keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Um gewerblichen Unternehmen die Möglichkeit zu Betriebsansiedlungen in der Ortschaft Hartum zu geben, werden durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauvorhaben geschaffen. In städtebaulicher Hinsicht ist es daher erforderlich, die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen.

Für das Plangebiet ist "Gewerbegebiet" und "Industriegebiet" festgesetzt worden. Zulässig sind die in den §§ 8 (2) und (3) 1 sowie 9 (2) und (3) 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGB. I. S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II. S. 884, 1122) in Verbindung mit der Abstandsliste 1990 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 21.03.1990 - VB 3- 8804.25.1 (VNr. 2)70) MBl. NW S. 504) genannten Nutzungsarten.

8. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 26.05.1992 im Rathaus der Gemeinde Hille - Ortschaft Hartum -. 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 Veröffentlichung in der Tageszeitung dieser Termin bekanntgegeben.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Am 23.10.92 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebeten. Hierfür wurde eine Frist bis zum 11.12.92 gesetzt.
Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hille am 25.03.93 beraten und abgewogen.

10. Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes - einschl. Begründung - hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23.08.1993 bis einschl. 24.9.1993 bei der Gemeinde Hille - Bauamt - zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung in Kenntnis gesetzt.
Diverse Änderungen des Entwurfes aufgrund praktischer Erfahrungen bei der Verwirklichung erster Bauvorhaben haben eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht. Diese wurde in der Zeit vom bis einschl. durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten Offenlegung in Kenntnis gesetzt.

11. Inhalt des Bebauungsplanes

11.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird

"Gewerbegebiet" (GE)
und "Industriegebiet" (GI)

festgesetzt.

Zulässig sind für das Gewerbegebiet die in § 8 Abs. 2 BauNVO und für das Industriegebiet die in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen.

Darüber hinaus sind in den Gewerbe- und Industriegebieten Wohnungen und Wohnhäuser gemäß § 8 (3) 1 BauNVO bzw. § 9 (3) 1 BauNVO zulässig. Bezüglich der Baugestaltung wird für Gebäude eine maximale Höhe von 14,00 m bzw. 18,00 m festgesetzt.

Die zulässige gewerbliche Nutzung wird in Anbetracht der benachbarten Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen auf solche Betriebe eingeschränkt, die den Abstandsklassen V - VII der Abstandsliste 1990 zum Abstandserlaß des MURL vom 31.03.1990 - VB 3-8804-25-1 - (VNR. 2/90) MBl. NW S. 504 entsprechen.

11.2 Verkehrsflächen - äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Landstraße 766 - Mindener Straße-.

Die gesamte innere Erschließung erfolgt über Planstraßen, die an die L 766 angebunden werden. Die Anbindung an die L 766 wurde in dieser Form mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmt. Im Einmündungsbereich zur L 766 ist ein Sichtdreieck von 10 x 135 m dargestellt.

Im Norden des Plangebietes ist ein Gleisanschluß an die Mindener Kreisbahn vorgesehen.

11.3 Grünflächen

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von einem Grünstreifen (private Grünfläche) - "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" - begrenzt.

Im Osten ist auf dem Flurstück 61, Gemarkung Hahlen, Flur 7 eine weitere Grünfläche vorgesehen. Diese Grünfläche und die vorgenannten Grünflächen sind als Kompensationsflächen für die versiegelten Flächen vorgesehen.

Flächenbilanz:

Versiegelte Fläche -Verkehrsfläche- (incl. Gleisanschluß)	=	9.040 m²
Versiegelte Fläche - überbaubare Fläche: 40 % von 56.526	=	21.010 m²
Versiegelte Fläche	=	30.050 m²

Ausgleichsflächen:

Grünfläche - Flurstück 61 -	=	22.940 m²
Grünfläche im Plangebiet: 6.264 + 2.630	=	8.624 m²
		31.564 m²

Entlang der Verkehrsflächen sind auf den privaten Flächen - Gewerbeflächen - "anzupflanzende Bäume" festgesetzt worden, um weitere Durchgrünungen sowie einen Alleecharakter für das gesamte Gewerbegebiet zu erreichen.

Die Eingrünungen werden vorgenommen, um

a) eine Abschirmung zur freien Landschaft zu erreichen und

b) Ausgleichsflächen für Versiegelungen zu schaffen.

Im Text sind entsprechende Pflanzen für standortgerechte heimische Bäume benannt. Als weiteres wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als Anlage erstellt.

Innerhalb des Flurstückes 61, Flur 7, Gemarkung Hahlen östlich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in das das Oberflächenwasser geleitet werden soll (gesondertes Planfeststellungsverfahren).

11.4 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP)

Im GEP - Teilabschnitt Herford-Minden-Lübbecke - ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, und zwar für nicht erheblich belästigende Betriebe, dargestellt.

12. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Gewerbegebiet Hille-Hartum wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geplant. Das Gebiet weist keine landschaftliche Strukturen wie Hecke, Ufergehölz u.ä. auf. Es ist durch die intensive akkerbauliche Nutzung von geringerer ökologischer Wertigkeit. Dem Naturhaushalt werden Flächen zur Grundwasserneubildung, Pflanzenstandorte, Tierhabitate u.ä. durch die Bebauung und Versiegelung (Straße) entzogen. Hierfür werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Straßen werden mit Alleen (wie an der vorhandenen Landstraße), die Randbereiche mit Sichtschutzpflanzungen ausgestattet, so daß das Gewerbegebiet innerhalb von 10-15 Jahren in die Landschaft integriert ist.

13. Interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Minden

In Verhandlungen mit der Stadt Minden unter Mitwirkung des Regierungspräsidenten und des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr wurde vereinbart, daß das östlich angrenzende gewerblich nutzbare Grundstück Gemarkung Rahlen (Stadt Minden) Flur 7, Flurstück 103 - bei Bedarf - durch Weiterführung der in West-Ost verlaufenden Erschließungsstraßen verkehrlich erschlossen wird. Ebenso soll die Oberflächenentwässerung über die geplante Regenrückhaltung der Gemeinde Hille für den Gewerbepark erfolgen. Als Gegenleistung wird die Stadt Minden das gesammelte Oberflächenwasser im geplanten Regenklärbecken, das südlich der Königstraße errichtet werden soll, behandeln.
Alle Maßnahmen, die im Gewerbepark Hartum-Ost oder in der Nachbarschaft zum Nutzen beider Kommunen gebaut oder erstellt werden, sind entsprechend den Vorteilen zu finanzieren.
Durchführung und Finanzierung erfolgen nach Maßgabe von noch abzuschließenden Vereinbarungen mit der Nachbarkommune.

14. Erschließung der Grundstücke

- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung, Telefonnetz -.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband des Amtes Hartum. Das Versorgungsnetz kann in Hinsicht auf das Plangebiet erweitert werden.

Der Anschluß für Abwasser an die zentrale Kläranlage in Hartum ist gewährleistet. Das Oberflächenwasser wird über eine Vorklärung zum geplanten Regenrückhaltebecken und dann zum vorhandenen Vorfluter geleitet.

Das Plangebiet ist an die gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt durch einen von der Gemeinde beauftragten Unternehmer. Die Müllagerung und -beseitigung erfolgt in der Mülldeponie "Pohlsche Heide" des Kreises Minden-Lübbecke in der Gemeinde Hille. Evtl. vorkommende Sondermüllabfälle werden nach dem Begleitscheinverfahren (§ 5 der Abfallnachweisverordnung) durch zugelassene Unternehmer beseitigt.

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

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas muß in Abhängigkeit von der Nachfrage mit dem Versorgungsträger -Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen, abgestimmt werden.

Das Telefonnetz (Telekom) kann erweitert werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden den beteiligten Versorgungsunternehmen bzw. Dienststellen möglichst frühzeitig schriftlich angezeigt, damit ggf. die erforderlichen Maßnahmen koordiniert werden können.

15. Denkmalschutz

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

16. Kosten der Durchführung der Erschließung

(Überschlägliche Kostenermittlung)

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

Straßenbau:	1.575.000,- DM
Abwasserbeseitigung:	1.980.000,- DM
Grünflächen:	590.000,- DM
Gleisanschluß:	250.000,- DM
Sonstiges und zur Abrundung:	5.000,- DM
Insgesamt:	4.400.000,- DM

17. Bodenordnungsmaßnahmen

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

18. Städtebauliche Werte
(Flächenbilanz)

Nutzung	ha	%
Gewerbe-Netto-Bauland	6,277	77,0
Öffentliche Verkehrsflächen *	0,904	11,1
Öffentliche Grünflächen	0,340	4,2
Private Grünflächen	0,625	7,7
Plangebiet	8,146	100,0

* incl. Gleisanschluß

19. Sonstiges

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten (Mülldeponie o.ä.) ist nicht erfolgt, da das Plangebiet im Altlastenkataster, Teilplan Kreis Minden-Lübbecke, nicht enthalten ist.
Eine frühere gewerbliche Nutzung der Bauflächen (Altstandort) ist nicht bekannt.

Außerdem hat der jeweilige Bauherr eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchführen zu lassen.

Bielefeld, 12.11.1997
WO-SE Gei/Es

LEG Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein - Westfalen G m b H

i. A.

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 30

"Gewerbepark Hartum-Ost"
- Ortschaft Hartum-

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Nutzungen

GE/E 1:

Zulässig sind - vorbehaltlich nachstehender Regelungen - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Betriebsteile oder Anlagen mit der Auflage des Nachweises, daß sie zu keiner erheblichen Beeinträchtigung in der in ihrem Einwirkungsbereich vorhandenen Wohnbebauung führen (§ 8 (2) 1 - 4 BauNVO).

Insbesondere sind solche Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen nicht zulässig, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1-178 der Abstandsliste 1990 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 21.03.1990 VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90) MBL. NW S. 504) aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

GE/E 2:

Zulässig sind - vorbehaltlich nachstehender Regelungen - nicht erheblich belästigende Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, sofern sie nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der in ihrem Einwirkungsbereich liegenden vorhandenen Wohnbebauung führen (§ 8 (2) 1 - 4 BauNVO).

Insbesondere sind solche Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen nicht zulässig, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I-V (lfd. Nr. 1-148 der Abstandsliste 1990 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 21.03.1990 VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90) MBL. NW S. 504) aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

In den Gewerbegebieten - GE/E 1 und GE/E 2 - sind Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 8 (3) 1 BauNVO).

GI/E:

Zulässig sind - vorbehaltlich nachstehender Regelungen - Gewerbebetriebe, Betriebsteile oder Anlagen, sofern sie nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der in ihrem Einwirkungsbereich liegenden vorhandenen Wohnbebauung führen (§ 9 (2) 1 - 4 BauNVO).

Insbesondere sind solche Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen nicht zulässig, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I-IV (lfd. Nr. 1-82 der Abstandsliste 1990 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 21.03.1990 VB 3-8804.25.1 (V Nr. 2/90) MBL. NW S 504) aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Im Industriegebiet - GI - sind Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 9 (3) 1 BauNVO.

Begrünung:

Öffentliche und private Grünflächen-Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Flächen sind mit heimischen, standorttypischen Gehölzen wie:

Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Winterlinde und
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

zu bepflanzen.

Straßenbegleitgrün:

Gleiche Gehölze wie unter öffentliche und private Grünflächen. Die Flächen zwischen den Bäumen und der Verkehrsfläche sind als Rasenfläche zu gestalten. Die Anpflanzungen können aufgrund notwendiger Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden.

Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen:

Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Winterlinde und
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Die Flächen zwischen den Bäumen und der Verkehrsfläche sind als Rasenfläche zu gestalten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen entlang der in Nordsüdrichtung verlaufenden Haupterschließungsstraße zur Straße hin nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei nachweislich betrieblichen Erfordernissen sind Ausnahmen möglich.

Flächenbilanz - Versiegelte Fläche, Kompensationsflächen

Versiegelte Fläche - Verkehrsfläche - (incl. Gleisanschluß	=	9.040 m²
Versiegelte Fläche - überbaubare Fläche: 40 % v. 56.526	=	21.010 m²
Versiegelte Fläche	=	30.050 m²

Ausgleichsflächen:

Grünfläche Gemarkung Hahlen, Flur 7, Flurstück 61	=	22.940 m²
Grünfläche im Plangebiet: 6.264 + 2.630	=	8.624 m²
		31.564 m²

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Einzelanlagen - zum Beispiel Spänebunker, Rauchabzug usw. - überschritten werden.

Hinweise

Verkehrsflächen:

Die Aufteilung sowie Bemaßung der öffentlichen Verkehrsflächen und Wegeflächen und ihre Bestandteile wie Fahrbahnen, Gehweg usw. sowie die Ausrunderadien werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Hinweis des Westf. Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Hinweis des staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft:

Betriebe, von denen zu erwarten ist, daß eine Grundwassergefährdung durch problematische Abwässer und Abfälle sowie durch das Verwenden, Lagern oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ausgeht, sind unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten bedenklich. Zur Klärung der Zulässigkeit wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Minden geraten.

Die grundstücksbezogene Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagwassers ist erwünscht.

Hinweis des Landesstraßenbauamtes:

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strekke der Landesstraße 766 anprechen sollen, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn das Landesstraßenbauamt Minden die Unbedenklichkeit bestätigt.

Hinweis des Wasserverbandes Weserniederung:

Eine 5,00 m breite Fläche innerhalb des an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Grünstreifens ist für die Unterhaltung des Gewässers I 14.04.21 von einer Bepflanzung mit Gehölzen sowie von Einfriedigungen freizuhalten. Eine ständige freie Zufahrt zum Wendeplatz ist zu gewährleisten.

Bielefeld, den 12.05.1993
WO-SE Gei/Es

LEG Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein - Westfalen G m b H

i. A.