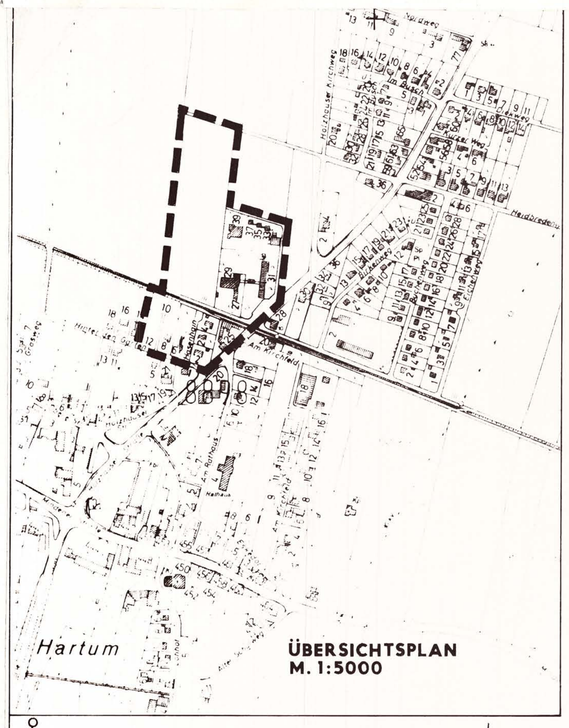


Gemarkung Hartum
Flur 2

Flur 4

Flur 5

PG
GE
GE,E²
GE,E¹
FG
MI III
MI II
WA I
WA I
Kindergarten
Sporthalle
STELLPLÄTZE
STELLPLÄTZE BESUCHER
STELLPLÄTZE SPORTHALLE
SICHTDREIECK 85x10m
SICHTDREIECK 16x70m
Weg
Hasenhain
Am Rathaus
An der Bahn
Kleinbahn
Hinter den Gärten
Holzhauser Kirchweg
L 772 – Holzhauser Straße
Birkenweg

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- GE — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- GE — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- WA — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  NEBENANLAGEN IM SINNE DES §14 BauNVO SIND ZULÄSSIG, MIT AUSNAHME VON STALLEN MIT EINRICHTUNGEN FÜR DIE TIERHALTUNG
- STELLPLÄTZE
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
- SICHTDREIECK
  FREIHALTUNG AB 70cm ÜBER OKT VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.
- BAHNANLAGEN
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  -PFLANZGEBOT GEM. §9 ABS. 1 ZIFF. 25a BBauG.
  ES IST EINE MISCHUNG DER BAUM- UND STRAUCHARTEN "FELDAHORN, SANDBIRKE, HAINBUCHE, HARTRIEGEL, HASELNUSS, WEISSDORN, ROTBUCHE, LIGUSTER, SCHLEHE, HUNDSROSE,EBERESCHE U. SCHWARZKIEFER" ANZUPFLANZEN.
  DIE ANPFLANZUNG HAT VIERREIHIG ZU ERFOLGEN.
  -STARK WACHSENDE BÄUME (VGL. §41 LV. MIT §43 NACHBARRECHTSGESETZ -NachbG NW-) MÜSSEN AN DER WEST- UND OSTSEITE DES FLURSTÜCKES 164 ZU DEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN EINEN GRENZABSTAND VON 4,0m EINHALTEN.
  -DER GRÜNSTREIFEN AN DER SÜDSEITE DES FLURSTÜCKES 164 DARF FÜR MAXIMAL 3 ZU/ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.
  -DER GRÜNSTREIFEN AN DER SÜDSEITE DES FLURSTÜCKES 154 UND AM FLURSTÜCK 155 DARF NUR FÜR 1 ZU/ABFAHRT UNTERBROCHEN WERDEN.
- PG* — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  -MASSNAHMEN GEM. §9 ABS. 1 ZIFF. 20 BBauG ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT.
  ES SIND NIEDRIG WACHSENDE BÄUME UND STRAUCHER ANZUPFLANZEN.
  DER VERBLEIBENDE FREIRAUM IST MIT RASEN EINZUSAEN.
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN WALL: FUSS= 6,0 bzw. 4,0m HÖHE= 2,0 bzw. 1,4m KRONE= 1,0 bzw. 0,5m
- KINDERSPIELPLATZ
- KINDERGARTEN
- SPORTHALLE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHST-	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUMASSENZAHL BMZ	BAUWEISE OFFENE BAUWEISE	BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE	BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DREMPELHÖHE
	Z		GRZ	GFZ	BMZ								
GE GEWERBEGEBIET	–	3	0,8	2,0	–	–	g	–	–	–	–	–	–
ZULÄSSIG SIND BETRIEBSARTEN DER ABSTANDSKLASSE VIII DES ABSTANDSERLASSES VOM 09.07.1982 (MBl.NW.1982 S.1376/SMBl.NW.280)													
GE,E¹ GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNK.	–	3	0,8	2,0	–	–	g	–	–	–	–	–	–
ZULÄSSIG SIND NUR ANLAGEN GEM. §8 ABS.2 ZIFF.2 BauNVO													
GE,E² GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNK.	–	3	0,8	2,0	–	–	g	–	–	–	–	–	–
ZULÄSSIG SIND ANLAGEN GEM. §8 ABS.2 ZIFF.1 U. 2 BauNVO. AUSGESCHLOSSEN WERDEN LACKIERANLAGEN UND LAGERPLÄTZE. DARÜBER HINAUS DARF KEINE INNERE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ANGELEGT WERDEN. AUF DER OSTSEITE DER GEBÄUDE DÜRFEN KEINE FENSTERÖFFNUNGEN ANGEORDNET WERDEN. LICHTÖFFNUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 VON 30 BIS 34 dB (GEM. DER VDI-RICHTLINIE 2719) SIND ZULÄSSIG.												
MI II MISCHGEBIET	–	2	0,4	0,8	–	o	–	–	–	–	–	–	–
ZULÄSSIG SIND NUR ANLAGEN GEM. §6 ABS.2 ZIFF.1,2 U. 3 BauNVO													
MI III MISCHGEBIET	–	3	0,4	1,0	–	–	g	–	–	–	–	–	–
ZULÄSSIG SIND NUR ANLAGEN GEM. §6 ABS.2 ZIFF.2,3 U. 4 BauNVO													
WA I ALLGEMEINES WOHNGEBIET	–	1	0,4	0,5	–	o	–	ED	–	–	–	18–48°	0,5
ZULÄSSIG SIND NUR ANLAGEN GEM. §4 ABS.2 ZIFF.1,2 U. 3 BauNVO BEI DER ERRICHTUNG VON WOHNGEBÄUDEN IM SINNE DES §29 BBauG AUF DEM GRUNDSTÜCK GEMARKUNG HARTUM, FLUR 2, FLURSTÜCK 50 U. 86, SÜDLICH DER MKB-TRASSE, SIND ZUR MINDERUNG VON GEWERBLICHEM LÄRM ALS PASSIVER LÄRMSCHUTZ DIE AUSSENWANDBESTANDTEILE ZU AUFENTHALTSRÄUMEN GEM. §44 BauONW, DIE NACH NORDEN, OSTEN UND WESTEN ORIENTIERT SIND, MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT DER SCHALLSCHUTZKLASSE 1 VON 25 BIS 29 dB (GEM. DER VDI-RICHTLINIE 2719) AUSZUSTATTEN. DIE FLURSTÜCKE 128, 50 UND 86 SIND BEI EINER BEBAUUNG AN DER NORDSEITE LÜCKENLOS EINZUFRIEDIGEN.												

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BBauG)

- DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER ZONE IIIA DES DURCH VERORDNUNG VOM 15.8.1975 FESTGESETZTEN WASSERSCHUTZGEBIETES "HILLE-SUDHEMMERN".
- BEI DEM IM PLAN DARGESTELLTEN GEBIET HANDELT ES SICH UM FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND.

HINWEISE

- WENN BEI 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.0521/124206 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.
- DIE IM BEBAUUNGSPLAN UNBEBAUTEN FLÄCHEN SIND EINZUGRÜNEN UND DIE NOCH ZU ERSTELLENDEN BAUKÖRPER MÜSSEN SICH VOM MATERIAL UND DER FARBGEBUNG HER DEM ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD ANPASSEN.
- FÜR SCHÄDEN DURCH DEN EISENBAHNBETRIEB, WIE GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN, STAUBBELASTIGUNGEN UND DERGLEICHEN WIRD JEGLICHE HAFTUNG AUSGESCHLOSSEN.

ERLÄUTERUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:
ANDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE	RATSBESCHLUSS VOM
NR	ANDERUNGSZWECK

WEGEN NICHTBEACHTUNG DER GESETZLICHEN BEKANNTMACHUNGSFRIST WURDE DAS OFFENLEGUNGSVERFAHREN WIEDERHOLT:
DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 10.09.1990 BIS EINSCHL. 10.10.1990 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 31.08.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 11.10.1990
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND §4(1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.08.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 26.02.1991 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
DER SATZUNGSBESCHLUSS VOM 11.06.1986 IST DAMIT GEGENSTANDSLOS.
HILLE,DEN 27.02.1991
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS §11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 3.7.1991 ANGEZEIGT WORDEN.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 27.9.1991
Az: 35.21.11 603/H.9
DETMOLD, DEN 27.9.1991
L S
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE
gez.
Nieling

GEMÄSS §12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 30.12.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 30.12.1991 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 30.12.1991
DER BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN
§§2,2a,9,10 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)
§§ABS. 1 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NW. IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.1984 (GV NW S.475) §81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.6.1984 (GV NW S.419), VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG-BauNVO-) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBl. I. S.1763)
BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) -IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG-

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
GEMEINDE HILLE
BAUAMT
HILLE,DEN 10. MÄRZ 1986
DER GEMEINDEDIREKTOR IN VERTRETUNG
(JASPER)

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTSETZUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN,DEN 25. JULI 1986
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER UBERKREISDIREKTOR
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 07. März 1986 STATTGEFUNDEN.
HILLE,DEN 10. MÄRZ 1986
DER GEMEINDEDIREKTOR IN VERTRETUNG

DIESER 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 23.04.1986 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE,DEN 24. APRIL 1986
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §2a Abs. 6 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 05.05.1986 BIS 06.06.1986 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 18.04.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE,DEN 16. JUNI 1986
DER GEMEINDEDIREKTOR IN VERTRETUNG

DIESER PLAN IST GEMÄSS §10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG UND §41(1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.8.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 11.06.1986 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE,DEN 16. JUNI 1986
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED

DIESER PLAN IST GEMÄSS §11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG MIT VERFÜGUNG VOM
DETMOLD,DEN
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE
DER GEMEINDEDIREKTOR

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

FORTFÜHRUNG DER VERFAHRENSZEILE SIEHE OBEN !

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR.31 „AN DER BAHN / HOLZHAUSER STRASSE" -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

4. AUSFERTIGUNG

MASSTAB 1:500
GEMARKUNG HARTUM
FLUR 2
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 5,3 HA
MASSTAB DER KATASTERKARTE:

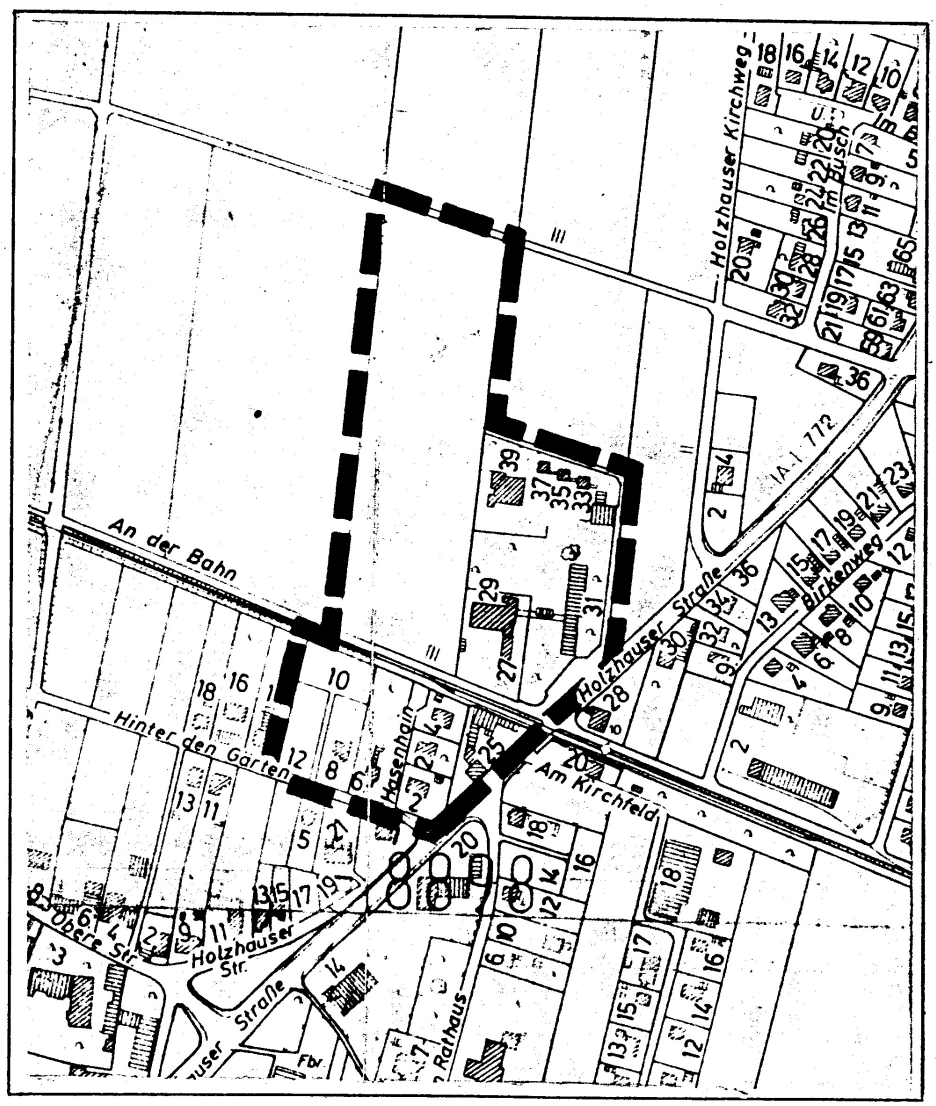
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN Nr. Nr. 31

BEZEICHNUNG "An der Bahn / Holzhauser Straße"

ORTSTEIL Hartum

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 31

"An der Bahn / Holzhauser Straße"

- Ortsteil Hartum -

Begründung

1. Allgemeines
2. Zweck des Bebauungsplanes
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG
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 Flächen für Bahnanlagen
    - 10.4 Grünflächen
    - 10.4.1 Private Grünfläche (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG)
    - 10.4.2 Private Grünfläche (Maßnahmen zur Pflege der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BBauG)
    - 10.4.3 Baumbestand
    - 10.5 Immissionsschutz, Verkehrslärm
11. Erschließung der Grundstücke
    - Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung -
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege
13. Kosten der Durchführung der Erschließung (überschlägliche Kostenermittlung)
14. Bereitstellung von Haushaltsmitteln
15. Bodenordnungsmaßnahmen
16. Städtebauliche Werte
    - 16.1 Flächenbilanz
    - 16.2 Wohneinheiten
    - 16.3 Wohndichte

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - ist der Bebauungsplan Nr. 31 "An der Bahn" / Holzhauser Straße" - Ortsteil Hartum - aufgestellt worden.

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 Wohnen, Gewerbe, Sporthalle und Kindergarten miteinander unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit an ihren Standorten zu sichern und für das Gewerbe eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Um eine Planverwirklichung erreichen zu können, sollen die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Zielfestsetzungen u.a. unter Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten des im § 9 Abs. 1 BBauG und § 15 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Katalogs getroffen werden:

a) Festsetzung von "Allgemeinem Wohngebiet",
b) Festsetzung von "Mischgebiet"
c) Festsetzung von "Gewerbegebiet"
d) Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf
   - Kindergarten
   - Sporthalle
   - gemeindeeigene Wohnhäuser (früher Lehrerwohnhäuser)
e) Festlegung von Begrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen
f) Festsetzung einer Fläche für Bahnanlagen
g) Festsetzung eines Pflanzgebotes in den privaten Grünflächen
h) Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
i) Sicherung des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

durch

die Nordgrenze des Flurstückes 159 tlw. (Gemeindestraße "Hinter den Gärten"),
die Westgrenze der Flurstücke 89 u. 86,
die Nordgrenze des Flurstückes 86 bis zur Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 104,
die Westgrenze des Flurstückes 104,
die Nordgrenze des Flurstückes 104,
die Ostgrenze des Flurstückes 104 von der Wegeparzelle des Flurstückes 66 bis zur Nordgrenze des Flurstückes 121,
die Nordgrenze der Flurstücke 121 und 122,
die Ostgrenze des Flurstückes 147,
die Südostgrenze der Flurstücke 156 und 157,
die Südostgrenze der Flurstücke 162, 161 und 125 und tlw. 126
der Flur 2 der Gemarkung Hartum.

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 o.a. Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG

Der Bebauungsplan wurde tlw. gemäß § 8 Abs.2 BBauG aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille entwickelt.
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche", "Gemischte Baufläche" und "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt.

Das Hinausgehen des Bebauungsplangebietes in westlicher Richtung machte zunächst auf Grund der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes Bernstein compact eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG und gem. § 2 Abs. 1 und 6 BBauG erforderlich. Die Annahme der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.06.1986 mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes beschlossen.
Insoweit wird die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche (Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 104) als "Gewerbliche Baufläche" (G) dargestellt.

6. Umschreibung der engeren Umgebung

Das Plangebiet wird im Süden und Osten von einer vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung, im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Bei der im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um einen unverplanten Innenbereich, dessen Gebietscharakter als "Allgemeines Wohngebiet"anzusehen ist.

Im Südosten befinden sich der gemeindeeigene Bauhof, das Feuerwehrgerätehaus, ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt und im Osten die Viehverwertungs- und Warengenossenschaft.

An der Südostgrenze des Plangebietes verläuft die Landesstraße 772 (Holzhauser Straße), die die Verbindung zur L 766 (Mindener Straße) und zur Ortsmitte des Ortsteiles Hartum darstellt. Nach der Verkehrszählung im Jahre 1985 liegt auf der L 772 ein Kfz-Verkehr von 831 Fahrzeugen pro Tag.

Das Plangebiet selbst wird durch die Trasse der Mindener Kreisbahnen (MKB) durchschnitten.

7. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der in dem ehemaligen Schulgebäude befindliche Gewerbebetrieb ist auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung kurzfristig gezwungen, eine über den bisherigen Bestand hinausgehende Betriebserweiterung vorzunehmen.

Auf Grund der vorgegebenen Grundstückssituation bzw. durch die am jetzigen Standort in erheblichem Maße geleisteten Investitionen ist eine sinnvolle Betriebserweiterung nur in westlicher Richtung des bestehenden Betriebes möglich. Eine Aussiedlung, z.B. in das im Osten des Ortsteiles Hartum geplante Gewerbegebiet, ist aus wirtschaftlichen Gründen der Firma nicht zuzumuten und auf Grund der noch nicht vorhandenen Erschließung (z.B. fehlende Anbindung an die freie Strecke der L 766) z.Zt. nicht möglich.

Auch aus Gründen der gemeindlichen Infrastruktur und Wirtschaftsförderung wird es für zweckmäßig und notwendig gehalten, die geplante Betriebserweiterung am jetzigen Standort zu vollziehen.

Darüber hinaus wird hierdurch eine Stärkung des Ortskernes des Ortsteiles Hartum erreicht und dem Wohnort nahe gelegene Arbeits- bzw. Ausbildungsplätze für die Bewohner des Ortsteiles Hartum geschaffen bzw. ermöglicht.

Die vorgesehene Betriebserweiterung erfolgt in mehreren Phasen.

Durch den Bebauungsplan kommt dem Ortsteil Hartum, da dieser nach dem Flächennutzungsplan Aufgaben des Siedlungsschwerpunktes wahrzunehmen hat, eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus sind für den Ortsteil Hartum im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Herford / Minden-Lübbecke - (GEP) Wohnsiedlungsbereiche dargestellt.

Die Festsetzung von Gewerbe- bzw. Mischgebiet im westlichen und nördlichen Bebauungsplangebiet entspricht den Darstellungen und Zielen (vgl. Ziel 7 Abs. 1 des GEP's),da sich der bestehende Gewerbebetrieb bisher nicht störend bzw. nachteilig auf die Umgebung ausgewirkt hat und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch in Zukunft und im Hinblick auf die hier gegebene dörfliche Siedlungsstruktur nicht die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Umgebungsbebauung vermissen lassen wird.

Die Wohnbebauung südlich und östlich des Plangebietes ist schon durch die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft (vgl. Ziff. 6) immissionsvorbelastet.

Der Bebauungsplan ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, zumal die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes unter Anpassung an die vorhandene Bausubstanz und Nutzungsart planungsrechtlich gesichert wird.

Für den Planbereich nördlich der MKB-Trasse ist "Mischgebiet", "Gewerbegebiet" und "Gemeinbedarfsfläche" festgesetzt worden.

Um gegenüber der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung südlich der MKB-Trasse eine Abstufung zu erhalten, ist auf dem Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 104 in einer Tiefe von 28,5 m ein "Gewerbegebiet mit Einschränkung" (GE,E^1) festgesetzt worden.

Zulässig sind nur Anlagen, die für die Umgebungsbebauung nicht störend wirken (vgl. § 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) und gleichzeitig durch den Baukörper eine Abschirmung zu evtl. störenden Betriebsarten erreichen.

Darüber hinaus ist zur Abschirmung der Wohnbebauung nördlich der MKB- Trasse ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

Um auch den Kindergarten in seinem Bestand zu schützen, ist westlich des *Kindergartens* ein "Gewerbegebiet mit Einschränkung" (GE,E^2) festgesetzt worden.

Zulässig sind nur geschlossene Gebäude mit bestimmten Lärm-Dämmwerten für die Lichtöffnungen.

Um diesen Bereich in dieser Zone künftig von Emissionen soweit wie möglich freizuhalten, sind Lackieranlagen und(offene)Lagerplätze ausgeschlossen. Darüber hinaus darf keine innere Erschließungsstraße in diesem Festsetzungsgebiet angelegt werden.

Um evtl. auftretende Emissionen darüberhinaus soweit wie möglich gegenüber dem Kindergarten zu hemmen, ist westlich des Kindergartens ein 6,00 m breiter und 2 m hoher Wall mit Pflanzgebot und im Süden des Kindergartengrundstücks ein 4 m breiter und 1,40 m hoher Wall mit Pflanzgebot festgesetzt worden. Diese vorsorglichen Immissionsschutzmaßnahmen sind vom Erwerber und Betreiber des Grundstückes zu erbringen.
Für das im westlichen Planbereich festgesetzte Gewerbegebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklasse VIII (Nr. 158 bis 182) des Abstandserlasses vom 09.07.1982 zugelassen, um auch hier gegenüber der Nachbarschaft einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten.
Für das "Gewerbegebiet" und für das "Gewerbegebiet mit Einschränkung" ist die geschlossene Bauweise (g) und eine 3-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt, um die Möglichkeit einer evtl. Verbindung oder Erweiterung der Gebäude einzuräumen. Hiermit wird - soweit wie möglich - Freifläche nicht in Anspruch genommen und eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes erreicht (flächenschonend).
Die nordöstlich der MKB-Trasse liegenden Flächen sind als "Mischgebiet" (MI III) und "Fläche für den Gemeinbedarf" (FG) festgesetzt worden.

Im MI III - Gebiet, in dem die Firma Bernstein compact seit 1982 ansässig ist, sind zur Standortsicherung entsprechende Festsetzungen getroffen worden (zulässig sind Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 2, 3 und 4 BauNVO).

Für den Kindergarten, die ehemaligen Lehrerwohnhäuser und die Sporthalle sind "Flächen für den Gemeinbedarf" festgesetzt worden.

Für das Gebiet südöstlich der MKB-Trasse ist "Mischgebiet" (MI II) entsprechend der Bestimmung des Flächennutzungsplanes und südlich bzw. südwestlich "Allgemeines Wohngebiet" (WA I) festgesetzt worden.

Das WA-Gebiet ist zum größten Teil bebaut.
Es handelt sich dabei um eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Mit diesem Bebauungsplan wird im wesentlichen der vorhandene Bestand an Wohnhäusern entlang der Gemeindestraßen "Hinter den Gärten" und "Haselhain" gesichert.

Nach den Planfestsetzungen wird in Anpassung an die vorhandene eingeschossige Wohnhausbebauung für die noch nicht bebauten Grundstücke eine eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß ermöglicht.
Diese Festsetzung sieht sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise vor.

Das WA-Gebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen, Bauhof, Feuerwehr, Viehverwertungs- und Warengenossenschaft, Reparaturwerkstatt und Gewerbebetrieb) immissionsvorbelastet.

Zur Abschirmung zum Gewerbegebiet sind südlich der MKB-Trasse ein 3,0 m breiter Grünstreifen und für die Neubauten passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorsorgemaßnahmen festgesetzt.

Für das MI II-Gebiet sind nur Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1, 2, und 3 BauNVO zugelassen, um auch hier gegenüber dem WA-Gebiet eine sinnvolle Abstufung zu erzielen.

8. Bürgerbeteiligung

8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die gem. § 2a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung erfolgte am 07.03.1986 im Rathaus der Gemeinde Hille in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung.

Die im Plangebiet wohnenden und außerhalb des Plangebietes in einem Umkreis von 150 m wohnenden Bürger und Grundstückseigentümer wurden auf den Anhörungstermin jeweils schriftlich hingewiesen; außerdem wurde durch die Tageszeitung durch öffentliche Bekanntmachung und durch Hinweis im lokalen Teil dieser Termin bekanntgegeben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im wesentlichen von den Bewohnern südlich der MKB-Trasse (Hinter den Gärten, Haselhain) und östlich des Plangebietes (Holzhauser Kirchweg, Holzhauser Straße) Bedenken hinsichtlich einer Wohnwertminderung ihrer Grundstücke geäußert.

Durch die nach dem Bebauungsplan geplante gewerbliche Bebauung und Nutzung wird der Wohnwert der im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude und der in der Nachbarschaft liegenden Wohngebäude unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Situation nicht gemindert.
Durch die getroffenen Festsetzungen (Vorsorge- und Schutzmaßnahmen) und Gliederungen im Bebauungsplan soll bzw. wird sichergestellt, daß die zulässigen Planungsrichtpegel nach der DIN 18005 für den jeweiligen Gebietscharakter nicht überschritten werden (hinsichtlich des Verkehrslärms vgl. Ziff. 10.5 f).

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird dem Grundsatz der planerischen Vorbeugung und der Beherrschbarkeit von Emissionen unter Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des im § 9 Abs. 1 BBauG und § 15 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Kataloges Rechnung getragen und für die Wohnbebauung sichergestellt, daß untragbare Immissionen nicht zu erwarten sind.
Dem Rücksichtnahmegebot ist durch diese Festsetzungen entsprochen worden.

8.2 Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 5. Mai 1986 bis einschließlich 6. Juni 1986 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 28.04.1986 im Amtlichen Kreisblatt Nr. 8 - Amtsblatt für den Kreis Minden-Lübbecke - bekanntgemacht.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes äußerten sich Bewohner südlich der MKB-Trasse (Haselhain, Hinter den Gärten) und Anwohner östlich des Bebauungsplangebietes (Holzhauser Kirchweg, Holzhauser Straße).

Die Bedenken betrafen im wesentlichen den Wertverlust des Wohneigentums bzw. eine durch den Bebauungsplan resultierende negative Wohnqualität. Diese Bedenken wurden aufgrund der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bereits bei der Planaufstellung beachtet.

Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Gliederung und durch die Festsetzung von vorbeugenden Schutzmaßnahmen wird sichergestellt, daß eine Beeinträchtigung der im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung über das zumutbare Maß hinaus nicht erfolgt.

Durch die Nichtbeachtung der gesetzlichen Bekanntmachungsfrist wurde eine Wiederholung des Offenlegungsverfahrens erforderlich. Nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt Nr. 16/1990 am 31.08.1990 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung deshalb erneut in der Zeit vom 10. September 1990 bis einschl. 10. Oktober 1990 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen von Bürgern wurden während dieser Offenlegungsfrist nicht vorgetragen.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 25.03.1986 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 22.04.1986 gebeten.
Von den zu beteiligenden Behörden und Stellen wurden insbesondere von dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Minden, der Evangelischen Kirche von Westfalen, Bielefeld, der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Hartum, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Mindener Kreisbahnen GmbH Bedenken und Anregungen vorgetragen, über die der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 23.04.1986 beraten, abgewogen und die Bedenken ausgeräumt hat.

9.2 Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 02.05.1986 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die Offenlegung hingewiesen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken mehr vorgebracht.
Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt.

Wegen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.07.1990 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Grundsätzliche Bedenken und Anregungen wurden nicht mehr vorgetragen.
Der vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft geforderte Nachweis einer schadlosen Ableitung der anfallenden Abwässer konnte erbracht werden.

10. Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen

a) Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes ist

"Gewerbegebiet" (GE)

festgesetzt worden. Es werden drei Geschosse als Höchstgrenze und geschlossene Bauweise zugestanden. Zulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklasse VIII von lfd. Nr. 158 bis 182 des Abstandserlasses vom 09.07.1982 (MBl. NW. 1982 S. 1376).

b) Nördlich der MKB-Trasse ist auf dem Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 104 in einer Tiefe von 28,5 m

"Gewerbegebiet mit Einschränkung" (GE,E^1)

festgesetzt worden.
Es werden drei Geschosse als Höchstgrenze und geschlossene Bauweise zugestanden. Zulässig sind nur Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

c) Westlich des Kindergartens ist auf dem Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 104

"Gewerbegebiet mit Einschränkung" (GE,E^2)

festgesetzt worden.

Es werden drei Geschosse als Höchstgrenze und geschlossene Bauweise zugestanden.
Zulässig sind nur Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO.
Lackieranlagen und offene Lagerplätze werden jedoch ausgeschlossen.
Darüber hinaus darf keine innere Erschließungsstraße angelegt werden.

Auf der Ostseite der Gebäude dürfen keine Fensteröffnungen angeordnet weden; Lichtöffnungen der Schallschutzklasse 2 von 30 bis 34 dB (gem. der VDI-Richtlinie 2719) sind zulässig.

d) Für das Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 162 südöstlich der MKB-Trasse ist

"Mischgebiet" (MI II)

festgesetzt worden.

Es werden zwei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden; und somit wird dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen.

Zulässig sind nur Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO.

e) Für den bestehenden Gewerbebetrieb H.J. Bernstein compact Gehäuse GmbH einschl. einer Erweiterungsmöglichkeit im Westen ist

"Mischgebiet" (MI III)

festgesetzt worden.

Es werden drei Geschosse als Höchstgrenze zugestanden.
Zulässig sind nur Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 2, 3 und 4 BauNVO.

f) Für die südlich der MKB-Trasse vorhandene und geplante Wohnbebauung ist

"Allgemeines Wohngebiet" (WA I)

festgesetzt worden.

Es wird die eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß zugestanden und somit der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

Zulässig sind nur Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO.
Als vorbeugende Schutzmaßnahme sind bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des § 29 BBauG auf dem Grundstück Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstücke 50 und 86, südlich der MKB-Trasse, zur Minderung von gewerblichem Lärm als passiver Lärmschutz die Außenwandbestandteile zu Aufenthaltsräumen gem. § 44 BauO NW, die nach Norden, Osten und Westen orientiert sind, mit einem Schalldämmwert der Schallschutzklasse 1 von 25 bis 29 dB (gem. der VDI Richtlinie 2719) auszustatten.
Die Flurstücke 128, 50 und 86 sind bei einer Bebauung an der Nordseite zum Bahnkörper hin lückenlos einzufriedigen.

g) Im Nordosten des Plangebietes befinden sich der Kindergarten und die ehemaligen Lehrerwohnhäuser, westlich des bestehenden Gewerbebetriebes die gemeindeeigene Sporthalle.
Diese Bereiche sind als

"Fläche für den Gemeinbedarf" (FG)

festgesetzt worden.

10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die äußeren Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind die Landesstraße 772 (Holzhauser Straße) und die Gemeindestraße "Hinter den Gärten".

Die innere Erschließung erfolgt nördlich der MKB-Trasse durch die Gemeindestraße "An der Bahn" und im Osten bzw. Norden durch die Wegeparzellen 156, 157, 152 und 153.
Die Verkehrsfläche (Wegeparzellen 152 und 153) östlich des Gewerbebetriebes Bernstein compact ist von bisher 4,5 m auf 6,5 m Breite festgesetzt worden, um eine gefahrlose Begegnung in diesem Bereich zu ermöglichen und um einen Fuß/-Radweg anlegen zu können.

Nordwestlich dieser Verkehrsfläche schließt sich ein 2,0 m breiter Fuß- und Radweg zum Kindergarten an.
Die inneren Erschließungsstraßen südlich der MKB-Trasse sind die Gemeindestraße "Haselhain" und die private Wegeparzelle 88.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes hat über eine private Verkehrsfläche außerhalb der festgesetzten Grünflächen unter Berücksichtigung der erforderlichen Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für Müllfahrzeuge und andere größere Fahrzeuge zu erfolgen.
Zum Wirtschaftsweg Gemarkung Hartum Flur 2 Flurstück 66 dürfen keine Zu- bzw. Abfahrten angelegt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

10.4 Fläche für Bahnanlagen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Trasse der Mindener Kreisbahnen (MKB) durchschnitten; insofern ist die Bahnanlage im Bebauungsplan dargestellt.
Die Strecke dient dem Güterverkehr und tlw. dem Fremdenverkehr (Mühlenexpreß).

10.4 Grünflächen

10.4.1 Private Grünfläche (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG)

Im Plangebiet ist im Westen des Flurstückes 104 ein 6,5 m breiter Pflanzstreifen,
im Osten des Flurstückes 104 ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen, südlich der ehemaligen Lehrerwohnhäuser ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen, nördlich der MKB-Trasse ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen und südlich der MKB-Trasse ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.
Außerdem ist für den Kindergarten aus optischen Gründen westlich des Kindergartens ein 6,0 m breiter und 2,0 m hoher Wall und südlich des Kindergartens ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen mit einem 4,0 m breiten und 1,40 m hohen Wall dargestellt.

Für diese Pflanz- bzw. Grünstreifen und die Aufschüttungsflächen ist ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG festgesetzt worden, das entsprechend dem Baufortschritt auszuführen ist.

Die Grünstreifen sind mit einer Mischung der Baum- und Straucharten "Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Eberesche und Schwarzkiefer"
zu bepflanzen.
Die Anpflanzung hat vierreihig zu erfolgen.

Diese Eingrünungen werden vorgenommen, um insbesondere

a) eine Abschirmung zur angrenzenden freien Landschaft,
b) eine Abschirmung zur Wohnbebauung, Sporthalle, zum Kindergarten und zu den Lehrerwohnhäusern zu erreichen und
c) evtl. auftretende Emissionen bzw. Immissionen neben anderen getroffenen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

An der West-, Nord- und Ostseite des Flurstückes 104 müssen stark wachsende Bäume (vgl. § 41 Nachbarrechtsgesetz - NachbG. NW. -) aus Gründen der Überschattung einen Grenzabstand von 6,0 m einhalten.
Der Grünstreifen an der Südseite des Flurstückes 104 darf für maximal drei Zu-/Abfahrten unterbrochen werden.

Der Grünstreifen an der Südseite des Flurstückes 154 und am Flurstück 155 darf nur für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden.

10.4.2 **Private Grünfläche (Maßnahme zur Pflege der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BBauG)**

Durch die neue Aufschließung (Gewerbegebiet) wird in die freie Landschaft eingegriffen und darüber hinaus eine weitere Versiegelung der Landschaft herbeigeführt.

Um diesen Eingriff in die freie Landschaft abzuschwächen, ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, die geplante Bebauung mit einer kompakten Eingrünung (wie unter Ziffer 10.4.1 aufgeführt) entsprechend dem Baufortschritt zu versehen.

Im nördlichen Planbereich sind als weitere Ersatzmaßnahmen landschaftspflegerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BBauG getroffen worden, indem an dieser Stelle niedrig wachsende Bäume und Sträucher anzupflanzen sind und der verbleibende Freiraum mit Rasen einzusäen ist. Dieses geschieht auch im Interesse der Wasserwirtschaft.

Aus Gründen der Schattenbildung sind hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewußt niedrig wachsende Bäume und Sträucher festgesetzt worden; hochwachsende bzw. hochkronige Bäume würden die vorhandene offene Landschaft zu stark verändern.
Außerdem würde durch die in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hineinwachsenden Wurzeln eine vernünftige Bewirtschaftung der Ackerflächen nicht mehr gewährleistet sein.

Wie aus der unter Punkt 13.1 aufgeführten Flächenbilanz hervorgeht, beträgt die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche mit Pflanzgebot 0,80 ha bzw. 15,09 % der Gesamtfläche des Plangebietes.
Insofern ist ein gerechtes Verhältnis zwischen festgesetzter Grünfläche und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erreicht. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestehen zum größten Teil aus Grünflächen mit Baumbestand.

Der vorhandene Kinderspielplatz südlich des Kindergartens ist als Bestand im Bebauungsplangebiet gesichert.

10.4.3 Baumbestand

Im Plangebiet, und zwar im Umfeld des Kindergartens und östlich des bestehenden Gewerbebetriebes, stehen mehrere erhaltenswerte Bäume.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG im Bebauungsplan gesichert.

10.5 Immissionsschutz, Verkehrslärm

a) Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, eine verträgliche Nachbarschaftsnutzung zu gewährleisten.
Dieses geschieht durch Trennung der einzelnen Nutzungen durch entsprechende planerische Vorbeugungsmaßnahmen, z.B. durch Eingrenzung von Immissionswerten bzw. durch passive Schallschutzmaßnahmen.
Durch diese Vorbeugungsmaßnahmen werden sowohl Planungssicherheit als auch Entwicklungschancen für Gewerbe und Wohnen und darüber hinaus zumutbare Lebensbedingen erreicht (vgl. Ziffern 7 u. 8).

b) Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes des Vorranges der Konfliktvermeidung neben den vorgesehenen Pflanzstreifen gegenüber dem Kindergarten im GE,E^2-Gebiet im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen worden, daß auf der Ostseite der Gebäude keine Fensteröffnungen angeordnet werden dürfen. Lichtöffnungen der Schallschutzklasse 2 von 30 bis 34 dB (gem. der VDI-Richtlinie 2719) sind zulässig.

Um den Planbereich in dieser Zone möglichst ruhig und frei von schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Luftverunreinigung) zu halten bzw. zu gestalten, sind Lackieranlagen und offene Lagerplätze im GE,E^2-Gebiet ausgeschlossen.
Darüber hinaus darf eine innere Erschließungsstraße in dieser Fläche nicht angelegt werden.

Außerdem sind hier nur Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO zulässig, die keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Umgebung zur Folge haben.

c) Um mögliche Emissionen gegenüber der südlich des Gewerbebetriebes gelegenen Wohnbebauung einzugrenzen, sind zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen auf der südlichen Teilfläche nur nicht wesentlich störende Anlagen wie Büro-, Geschäfts - und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Stellplätze sind nur in begrenzter Zahl für Besucher vorgesehen.
Der durch den möglichen Zu- und Abfahrtsverkehr für die Flurstücke 132, 50 und 86 zu erwartende Verkehrslärm bei einem angenommenem Fahrzeugverkehr von 200 Fahrzeugen pro Tag (beide Fahrtrichtungen zusammen) macht auch für ein WA-Gebiet aufgrund des Achsabstandes gemäß der DIN 18005 keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da die Lärmwerte erheblich unter dem derzeit amtlich zulässigen Planungsrichtpegel liegen.

Bei den unbebauten Grundstücken werden jedoch Vorbeugungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Buchst. d).

d) Für die südlich der MKB-Trasse geplante Wohnbebauung (Flurstücke 50 und 86) sind Vorbeugungsmaßnahmen getroffen worden.

Außer der festgesetzten privaten Grünfläche ist für die vorgenannten Grundstücke festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des § 29 BBauG zur Minderung von gewerblichem Lärm als passiver Lärmschutz die Außenwandbestandteile zu Aufenthaltsräumen gem. § 44 BauO NW, die nach Norden, Osten und Westen orientiert sind, mit einem Schalldämmwert der Schallschutzklasse 1 von 25 bis 29 dB (gemäß der VDI-Richtlinie 2719) auszustatten sind.

e) Die zur freien Landschaft im Westen, Norden und Nordosten des Plangebietes vorgesehene Private Grünfläche mit Pflanzgebot ist auch aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgesehen.

f) Die Flurstücke 126 im WA-Gebiet und 162 im MI- Gebiet sind mit Wohnhäusern bebaut.
Diese Grundstücke sind vom Verkehrslärm der Landesstraße 772 vorbelastet. Diese Vorbelastung berechnet sich wie folgt:

Zählstellen Nr.: 3619/1264 aus 1985

DTV_W 1985 = 831 Kfz / 24 h

Für das Flurstück 126 ist beispielhaft eine Berechnung des Verkerslärms vom Landesstraßenbauamt Minden in Amtshilfe vorgenommen worden. Die Bebauungsgrenze liegt für das Flurstück 126 im Achsabstand von 23,0 m.
Nach der Lärmschutzberechnung beträgt der Mittelungspegel 55,0 dB (A) bei Tag und 44,1 dB (A) bei Nacht. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte für bestehende Straßen nach dem heutigen Stand von 70/60 dB (A) werden nicht erreicht.
Für dieses Flurstück werden somit z.Zt. keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Analog ist diese Berechnung auch für das im Mischgebiet liegende Flurstück 162 anzuwenden.

11. Erschließung der Grundstücke - Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung -

Im Plangebiet sind öffentliche Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes des Amtes Hartum vorhanden. Die zu erstellenden Gebäude bzw. Anlagen können an das Netz angeschlossen werden.
Auch für Löschwasserzwecke ist der vorhandene Querschnitt der Hauptvesorgungsleitung in der Holzhauser Straße ausreichend. Überflur- und Unterflurhydranten sind vorhanden.
Der Anschluß der Grundstücke an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage im Ortsteil Hartum ist technisch möglich, denn die vorhandene öffentlicht Kanalisation in der Landesstraße 772 (Verbindungssammler Hartum - Holzhausen II) sowie in den Gemeindestraßen "Hinter den Gärten", und "Haselhain" sind in der Lage, das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen und der Kläranlage zuzuführen.
Die Fläche des Plangebietes ist im genehmigten Stammentwurf zur Kanalisation der Gemeinde Hille vom 22.08.1975 bereits erfaßt worden.
Darüber hinaus ist vorgesehen, bei weiterer Bebauung das Regenwasser durch Bau eines Regenrückhaltebeckens auf dem Grundstück zurückzuhalten und konstant über ein Drosselorgan nach dem Regenereignis dem Kanal zuzuleiten.

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 der Stadt Petershagen. Im Jahre 1987 wird die Müllagerung und -beseitigung in der Mülldeponie Mindenerwald im Ortsteil Hille erfolgen. Evtl. Sondermüllabfälle werden nach dem Begleitscheinverfahren (§ 5 der Abfallnachweisverordnung) durch zugelassenen Unternehmer beseitigt.

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. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

13. Kosten der Durchführung der Erschließung (überschlägliche Kostenermittlung)

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

Straßenbau	rd. 150 m Länge bei 6 m Breite	36.000,00 DM
Verbreiterung der Zufahrt zum Kindergarten		9.000,00 DM
Mischwasserkanal rd. 110 m Länge		45.100,00 DM
ZUSAMMEN:		90.100,00 DM

Mit der Durchführung der Maßnahme wird nach Plangenehmigung begonnen.

14. Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Eigenmittel sind auf Grund des Ratsbeschlusses vom 27.02.1986 haushaltsrechtlich zur Verfügung gestellt worden.

15. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Hille wird lt. Vertrag entsprechend dem Beschluß des Rates vom 27.02.1986 Eigentümerin des Flurstückes 104 der Flur 2 Gemarkung Hartum (neue Gewerbefläche)
Es ist vorgesehen, das Grundstück an die Firma Bernstein compact Gehäuse GmbH zu übertragen.

Die Bebauung und geordnete Erschließung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt auf freiwilliger Grundlage.

16. Städtebauliche Werte

16.1 Flächenbilanz

Nutzung	ha	%
Gesamt	5,3	100,00
Aufteilung:		
Wohnbauland (WA I-Gebiet)		
a) bebaut	0,59	11,13
b) unbebaut	0,33	6,23
Mischgebiet (MI II-Gebiet und MI III -Gebiet)		
a) bebaut	0,23	4,34
b) unbebaut	0,56	10,57
Gewerbegebiet (GE)	0,98	18,50
Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE,E^1)	0,19	3,58
Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE,E^2)	0,47	8,87
Fläche für den Gemeinbedarf	0,69	13,01
Fläche für private Grünflächen (PG)	0,80	15,09
Verkehrsfläche - vorhanden -	0,34	6,42
Verkehrsfläche - geplant -	0,02	0,37
Fläche für Bahnanlagen	0,10	1,89

16.2 Wohneinheiten

a) vorhanden	10
b) geplant	3
	13

16.3 Wohndichte

Nettowohndichte, bezogen auf das Nettowohnland

$$\frac{13 \text{ WE} \times 3 \text{ EW}}{0{,}9} = 43 \text{ EW/ha}$$

Aufgestellt:
Hille, den 10. Juni 1986

Gemeinde Hille

In Vertretung:
(Jasper)

Sachbearbeiter:
(Spilker)

Ergänzungen (Ziff. 8.2 und 9.2.)

Hille, im Februar 1991

Der Leiter des Bauamtes:

(Spilker)

Der Bearbeiter:

(Seele)