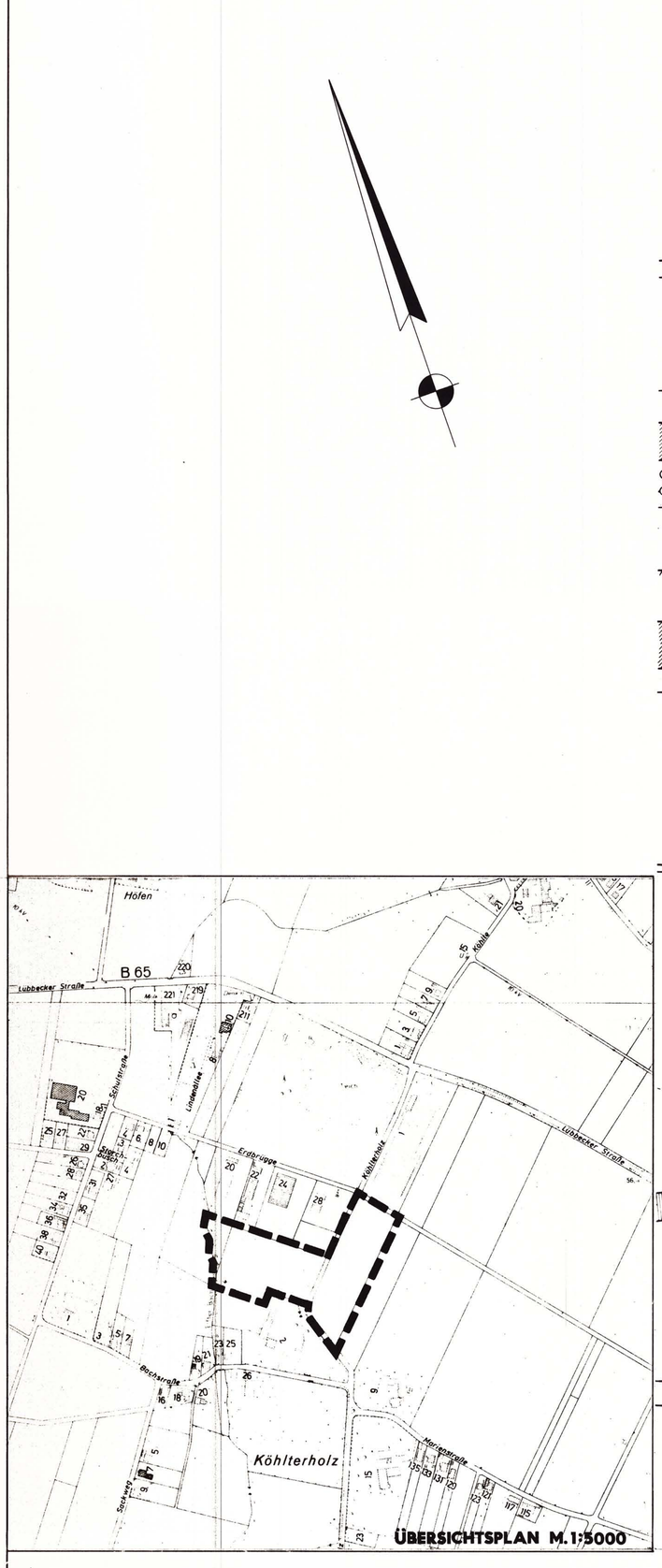
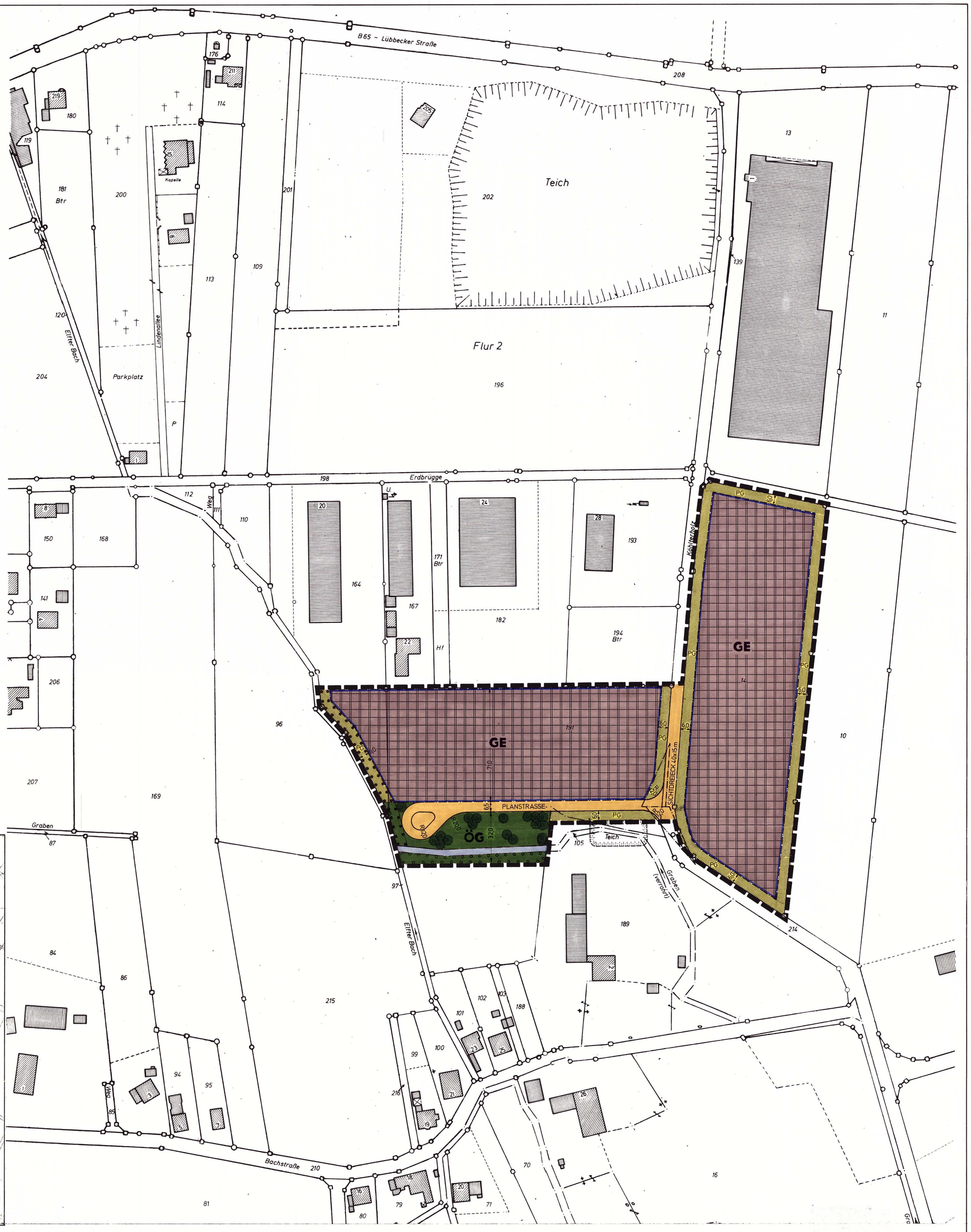




(F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 (1) BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- WASSERLAUF
- BAUGRENZE
- GE — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREECK: FREIHALTUNG AB 70cm ÜBER OKT VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.
- ÖG — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: PFLANZGEBOT GEMÄSS §9 ABS.1 ZIFF.25a BauGB FÜR STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE.
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE: PFLANZGEBOT GEMÄSS §9 ABS.1 ZIFF.25a BauGB FÜR STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE. DIE GRÜNFLÄCHEN AN DER NORD-, WEST- UND SÜDSEITE DES FLURSTÜCKES 14, SOWIE AN DER OSTSEITE DES FLURSTÜCKES 191, DÜRFEN FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.
- ANZUPFLANZENDE BÄUME

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									
GE GEWERBEGEBIET	—	—	0,8	2,0	—	—	—	—	—	12m	—	—	—	DIE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE DARF FÜR EINZELNE ANLAGEN, WIE Z.B. SPÄNEBUNKER ODER RAUCHABZUG, ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

ZULÄSSIG SIND BETRIEBE UND ANLAGEN GEM. §8 ABS.2 BauNVO.

ZULÄSSIG SIND BETRIEBE UND ANLAGEN DER ABSTANDSKLASSEN VII UND VIII DER ABSTANDSLISTE ZUM ABSTANDSERLASS DES MINISTERS FÜR ARBEIT, GESUNDHEIT UND SOZIALES VOM 09.07.1982. (MBl. S.1376).

ZULÄSSIG SIND AUCH WOHNUNGEN UND WOHNHÄUSER FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND -LEITER.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (5u.6) BauGB)

- DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIA DES WASSERSCHUTZGEBIETES HILLE-KÖHLTE (ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DETMOLD VOM 07.01.1986 -AZ. 54.1-85.04 MI/HI-)
  DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN, WOBEI INSBESONDERE DARAUF HINGEWIESEN WIRD, DASS INNERHALB DES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR BETRIEBE, DIE WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE (INSBESONDERE LÖSUNGSMITTEL) IN GRÖSSEREM UMFANG HERSTELLEN, VERWENDEN, UMSCHLAGEN ODER LAGERN, KEINE GENEHMIGUNG NACH DER WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG ZU ERWARTEN IST.
- BEI DEM IM PLAN DARGESTELLTEN GEBIET HANDELT ES SICH Z.T. UM FLÄCHEN, DIE ÜBER EINEM AUF ERZ VERLIEHENEM BERGWERKSFELD LIEGEN.

HINWEISE

- WENN BEI DEN ARBEITEN KULTUR- ODER ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE (ETWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST NACH §15 U. 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL.: 0521/5200259 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.
- DIE IM BEBAUUNGSPLAN UNBEBAUTEN FLÄCHEN SIND ENTZUGRÜNEN UND DIE NOCH ZU ERSTELLENDEN BAUKÖRPER MÜSSEN SICH VOM MATERIAL UND DER FARBGEBUNG HER DEM ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD ANPASSEN.
- DIE BEPFLANZUNG ENTLANG DER GEWÄSSER HAT NACH ABSTIMMUNG MIT DEM WASSERVERBAND "WESERNIEDERUNG" ZU ERFOLGEN.
  AUF DER GRÜNFLÄCHE ENTLANG DES VERROHRTEN GRABENS SIND NUR SCHWACH WURZELNDE BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN.

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „KÖHLTERHOLZ" -ORTSCHAFT UNTERLÜBBE-

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 1:1000
GEMARKUNG UNTERLÜBBE
FLUR 2
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 3,8 HA

RECHTSGRUNDLAGEN

§§2,3,4,9,10,11 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253).
§4 ABS. 1 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.1984 (GV NW S.475). BAT 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). ZULETZT GEÄNDERT DURCH 3. ÄndVO VOM 19.12.1986 (BGBl. I, S.2665).

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
GEMEINDE HILLE
BAUAMT
HILLE, DEN 05.07.1988
DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAGE
Spilk

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN, DEN 16. September 1988
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER- U. VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE
(Beinert)
Kreisobervermessungsrat

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253) HAT AM 26.05.88 STATTGEFUNDEN.
HILLE, DEN 05.07.1988
Gemeinde Hille Kreis Minden-Lübbecke 5
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. §2(1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 05.07.88 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 05.07.1988
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §2 ABS. 6 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 23.01.1989 BIS 24.02.1989 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 12.01.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 27.02.1989
Gemeinde Hille Kreis Minden-Lübbecke 5
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 UND §4(1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.8.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 07.03.1989 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 07.03.1989
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS §11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 10.05.1989 ANGEZEIGT WORDEN.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 01.08.1989
AZ: 35.21.11 – 603/U.5
DETMOLD, DEN 01.08.1989
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE
gez.
Labenz

GEMÄSS §12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 25.08.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 25.08.1989 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 25.08.1989
DER BÜRGERMEISTER

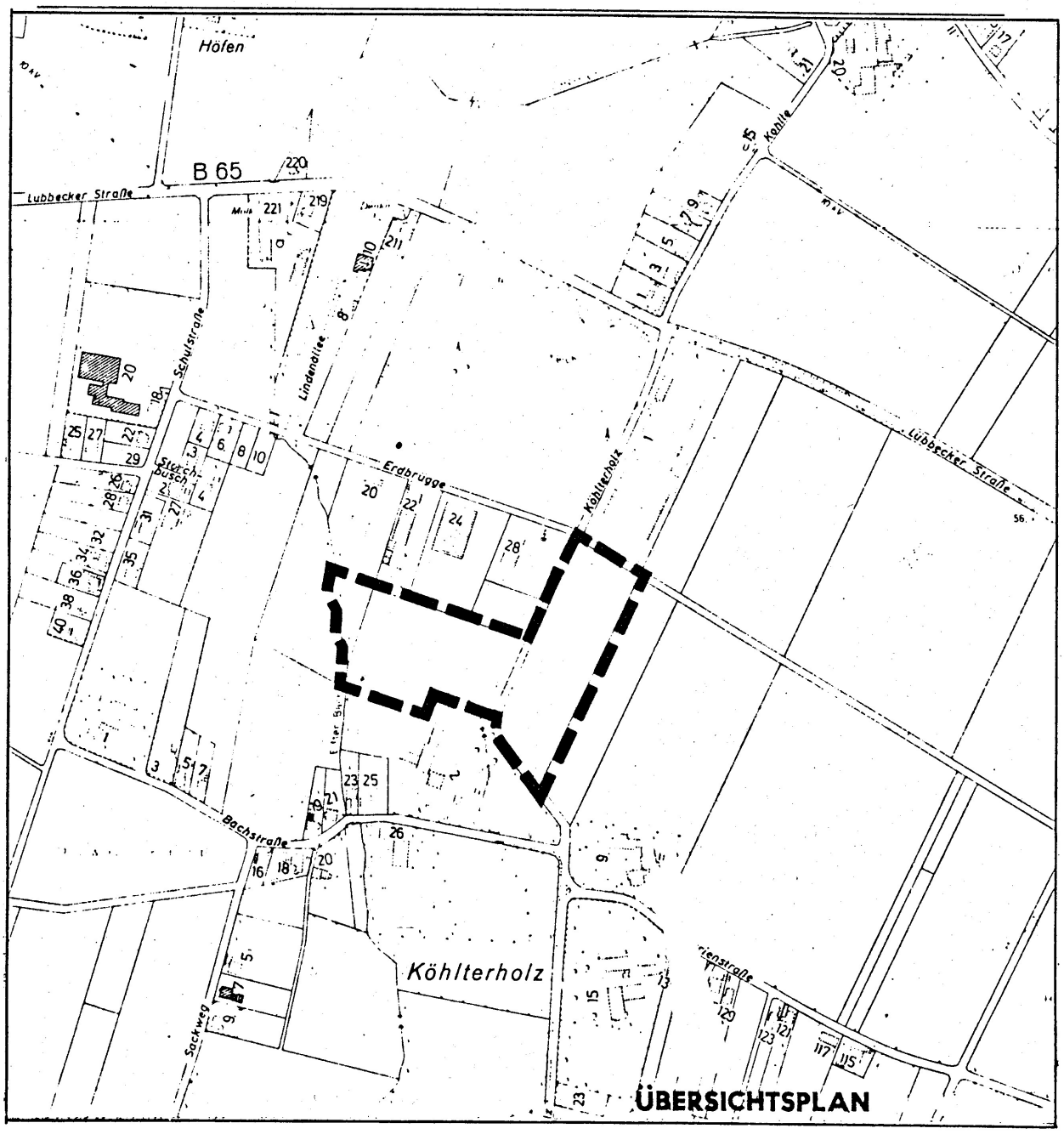
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 33 .....

BEZEICHNUNG ..... Köhlterholz .....

ORTSTEIL ..... Unterlübbe .....

B E G R Ü N D U N G



G e m e i n d e H i l l e

Bebauungsplan Nr. 33

"Köhlterholz"

- Ortschaft Unterlübbe -

BEGRÜNDUNG: **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

   8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung 2
   8.2 Offenlegung 2

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 3

   9.1 Beteiligungsverfahren 3
   9.2 Beteiligung während der Offenlegung 3

10. Inhalt des Bebauungsplanes 3

   10.1 Bauflächen 3
   10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung) 4
   10.3 Grünflächen 4
   10.4 Wasserschutzgebiet 5
   10.5 Landschaftsplan Bastau-Niederung-Wickriede 5
   10.6 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP) 5

11. Auswirkungen 5

12. Erschließung der Grundstücke 6

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege 6

14. Kosten der Durchführung der Erschließung 6

15. Bereitstellung von Haushaltsmitteln 7

16. Bodenordnungsmaßnahmen 7

17. Städtebauliche Werte 7

18. Sonstiges 7

1.) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BauGB) - BGBl I S. 2253 - ist der Bebauungsplan Nr. 33 "Köhlterholz" - Ortschaft Unterlübbe 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 Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

3.) Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den gewerblichen Betrieben des Gewerbegebietes Unterlübbe (Bebauungsplan Nr. 17 "Erdbrügge" - Ortschaft Unterlübbe) Entwicklungs- bzw. anderen Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten bieten zu können.
Um eine Planverwirklichung erreichen zu können, werden die nachfolgend aufgeführten Zielfestsetzungen getroffen:

a) Festsetzung von "Gewerbegebiet"
b) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen
c) Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Grünflächen

4.) Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

durch die Südgrenze	des Flurstücks 14 und einer in einer Entfernung von teilweise 85 m sowie teilweise 110 m verlaufenden Parallele zur Nordgrenze des Flurstücks 191,
die Westgrenze	der Flurstücke 164 (tlw.) und 14 (tlw.),
die Nordgrenze	des Flurstücks 191 sowie der Verlängerung dieser Grenze durch das Flurstück 164 bis zum Elfter Bach (Flurstück 97) und des Flurstücks 14 und
die Ostgrenze	des Flurstücks 14

der Flur 2 der Gemarkung Unterlübbe

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

Die Grenze des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan d 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.

5.) Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das Plangebiet als "Gewerbegebiet" (GE) dargestellt.

6.) Beschreibung der engeren Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden durch das vorhandene Gewerbegebiet "Erdbrügge" begrenzt, ansonsten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Südosten des Plangebietes schließt sich die Hofstelle Meinert und südwestlich eine Wohnbebauung in Form einer Streusiedlung an.

7.) Planungsgrundsätze/Planungsziele

Das vorhandene "Gewerbegebiet Unterlübbe" (Bebauungsplan Nr. 17 "Erdbrügge" - Ortschaft Unterlübbe -) wird nur noch auf begrenzte Zeit freie gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen können. Um sowohl den dort ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten als auch anderen gewerblichen Unternehmen die Möglichkeit zu Betriebsansiedlungen zu geben, werden durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solche Vorhaben geschaffen.
In städtebaulicher Hinsicht ist es daher erforderlich, die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen.
Für das Plangebiet ist "Gewerbegebiet" festgelegt worden.
Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) genannten Nutzungsarten.

8.) Bürgerbeteiligung

8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26. Mai 1988 in der ehemaligen Schule Unterlübbe.
Die im Plangebiet gelegenen Grundstückseigentümer und außerhalb des Plangebietes in einem Umkreis von 150 m wo[illegible]nden Bürger und Grundstückseigentümer wurden auf den Anhörungs[illegible]nin schriftlich hingewiesen; außerdem wurde durch Tageszeitung [illegible]ieser Termin bekanntgegeben. Von den Bürgern wurden teilwei[illegible]Bedenken und Anregungen vorgetragen.

8.2 Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.01.1989 bis einschließlich 24.02.1989 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 12.01.1989 im Amtlichen Kreisblatt - Amtsblatt für den Kreis Minden-Lübbecke - Nr. 1 bekanntgemacht.

Bedenken und Anregungen wurden von Bürgern nicht vorgetragen.

9.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligungsverfahren

Am 07.10.1988 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebeten. Hierfür wurde eine Frist bis zum 18.11.1988 gesetzt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden teilweise Bedenken und Anregungen vorgetragen, über die der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 15.12.1988 beraten und abgewogen hat.

9.2 Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 11.01.1989 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die Offenlegung hingewiesen.
Bedenken wurden nicht vorgetragen. Über die Anregungen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Minden hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 07.03.1989 beraten und abgewogen.

10.) Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen

Für das Gebiet wird

"G e w e r b e g e b i e t" (GE)

festgesetzt.
Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen.

Darüber hinaus sind in diesem Gebiet auch Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnungen bzw. -wohnhäuser zulässig.

Bezüglich der Baugestaltung wird für Gebäude eine maximale Höhe von 12,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt, um zu verhindern, daß das Landschaftsbild beeinträchtigt wird sowie aus Gr n des Immissions- und Nachbarschutzes.

Die zulässige gewerbliche Nutzung wird in Anbe acht der Umgebungsbebauung auf solche Betriebe eingeschränkt, di ien Abstandsklassen VII und VIII der Abstandsliste zum Abstandserla des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW -III B 6 - .25 - vom 09.07.1982 (MBl. S. 1.376) entsprechen.

10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die äußeren Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind die Bundesstraße 65 (Lübbecker Straße) sowie die Gemeindestraße "Köhlterholz" -teilweise-.

Die innere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Köhlterholz" -teilweise- und über eine noch anzulegende Erschließungsstraße (Stichstraße).
Die Erschließungsstraße wurde an den südlichen Rand des Plangebietes gelegt, um eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe zu ermöglichen.
Außerdem erfolgt die Anlegung unter Berücksichtigung der erforderlichen Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Im Einmündungsbereich der Stichstraße ist ein Sichtdreieck von 40 x 15 m dargestellt. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist das Sichtdreieck ab 0,70 m über OKT von Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung etc. freizuhalten.

10.3 Grünflächen

Die Gewerbliche Baufläche des Flurstücks 14 (östlicher Planbereich) wird umgeben von einer 6,00 m breiten "Privaten Grünfläche" - PG. Der westliche Planbereich wird im Osten und Westen auch von einer 6,00 m breiten "Privaten Grünfläche" - PG - begrenzt.

Die südliche Abschirmung in diesem Bereich besteht in ihrem östlichen Verlauf ebenfalls aus einer 6,00 m breiten "Privaten Grünfläche" sowie im westlichen Verlauf aus einer bis zu 39,00 m tiefen "Öffentlichen Grünfläche" - ÖG -, die von einem verrohrten Graben. durchzogen wird.

Für die Grünflächen wird ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB für standortgerechte heimische Laubgehölze festgesetzt. Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind gehalten, die Anpflanzungen vorzunehmen und diese auf Dauer zu unterhalten.

Die Eingrünungen werden vo[illegible]nommen, um insbesondere
a) eine Abschirmung zur a[illegible]zenden freien Landschaft zu erreichen und
b) evtl. auftretende Emissio[illegible]bzw. Immissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Grünstreifen entlang der [illegible]asser I 14.37.00 und I 14.37.03 gilt, daß Anpflanzungen erst nach Abstimmung mit dem Wasserverband "Weserniederung" erfolgen dürfen. Entlang des verrohrten Grabens dürfen darüber hinaus nur schwach wurzelnde Bäume bzw. Sträucher angepflanzt werden, um eine Verwurzelung der Rohre zu verhindern. Für die öffentliche Grünfläche nördlich des verrohrten Grabens ist eine aufgelockerte Bepflanzung mit Laubgehölzen vorgesehen. Die verbleibenden Freiräume sind mit Rasen/Gras einzusäen.

Im übrigen sind die Festsetzungen als "Private Grünflächen" (teilweise) für die Durchsetzung des Pflanzgebotes ausreichend. Dem Baugenehmigungsverfahren kommt hier eine leitende und überwachende Funktion zu.

10.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Hille-Köhlte" (Verordnung des RP Detmold vom 07.01.1986 - 54.1 - 85.04 MI/H1-) - Amtliches Kreisblatt Minden-Lübbecke Nr. 5 vom 21.03.1986 -
Als Anlage ist ein Auszug aus dieser Wasserschutzgebietsverordnung beigefügt.

10.5 Landschaftsplan Bastau-Niederung-Wickriede

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Bastau-Niederung-Wickriede des Kreises Minden-Lübbecke teilweise als "Baufläche" und teilweise als Gebiet mit einem Entwicklungsziel für die Landschaft dargestellt. Dieses Entwicklungsziel auf "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" wird durch Festsetzung eines Grüngürtels als Abschirmung zur - bzw. Einbindung in die freie Landschaft erreicht.

10.6 Gebietsentwicklungsplan den Regierungsbezirk Detmold (GEP)

Im GEP-Teilabschnitt Herford- den-Lübbecke ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieans lungsbereich, und zwar für nicht erheblich belästigende Betriel dargestellt.

11.) Auswirkungen

Das bestehende Gewerbegebiet "Erdbrügge" (Bebauungsplan Nr. 17) hat sich bisher nicht störend bzw. nachteilig auf die Umgebung ausgewirkt. Durch die im Hinblick auf die hier gegebene dörfliche Siedlungsstruktur wird das Gewerbegebiet als Ganzes nicht die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Umgebungsbebauung vermissen lassen.
Insbesondere die Wohnbebauung an der "Bachstraße" wird durch die gewerbliche Nutzung der Flächen nicht beeinträchtigt. Durch die Beschränkung der zulässigen Betriebe auf solche der Abstandsklassen VII und VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - III B 6 - 8804.25 - vom 09.07.1982 ist ein unproblematisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich.
Im übrigen stellt der im Bebauungsplan festgesetzte Grüngürtel eine natürliche Immissionsbarriere dar. Darüberhinaus müssen die Betriebe ggf. durch bauliche oder/und technische Maßnahmen die Emissionen auf ein Mindestmaß einschränken.

Die vorhandenen Straßen sind in der Lage, ein verstärktes Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Insbesondere die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße 65 gewährleistet einen reibungslosen Zu- bzw. Abfahrtsverkehr.

Nachteilige Auswirkungen auf Landschaft und Natur sind nicht zu befürchten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein Höchstmaß an Rücksichtnahme auf vielfältige ökologische Belange. Der sogenannten planungsrechtlichen "Bodenschutzklausel" wird dadurch Rechnung getragen, daß - nach Abwägung aller Belange

- Flächen nur in unbedingt erforderlichem Umfang in Anspruch genommen werden.

12. Erschließung der Grundstücke

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

Im Plangebiet sind in der Gemeindestraße "Köhlterholz" öffentliche Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes "Wiehengebirge" vorhanden. Eine Erweiterung des Netzes ist möglich und wird bei Bedarf veranlaßt. Für Löschwasserzwecke sind Hydranten in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ein Anschluß der Grundstücke an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Hille wird - spätestens bis zur Nutzung der Flächen - ermöglicht.

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. 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 ist möglich. Versorgungsleitungen der Gasversorgung Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen, liegen in der Gemeindestraße "Köhlterholz".

Ein Telefonnetz der Bundespost ist vorhanden.

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

13.) Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

14.) Kosten der Durchführung der Erschließung

(überschlägliche Kostenermittlung)

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

Straßenbau	bei rd. 160 m Länge und 6 m Breite	130.000,-
Schmutzwasserkanal	rd. 300 m Länge	150.000,-
Zusammen:		280.000,-

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

15.) Bereitstellung von Haushaltsmitteln

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

16.) 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.

17.) Städtebauliche Werte

(Flächenbilanz)

Nutzung	ha	%
Gesamt	3,84	100
Gewerbliche Bauflächen	2,83	73,7
Private Grünflächen	0,52	13,5
Öffentliche Grünflächen	0,28	7,3
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21	5,5

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

Aufgestellt:

Hille, den 7. März 1989

G e m e i n d e H i l l e
- B a u a m t -

Anlage:

Auszug aus der Wasserschutzgebietsverordnung

Ordnungsbehördliche Verordnung

zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Hille-Köhlte" (Brunnen 1 - 3, vorhanden, und Brunnen 4 - 6, geplant) des Wasserbeschaffungsverbandes Wiehengebirge in Hille (Wasserschutzgebietsverordnung „Hille-Köhlte")

vom 7. 1. 1986

A u s z u g :

§ 2

(2) In der Zone III B sind verboten:

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) Betrieben, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer oder entsprechendes Schmutzwasser abstoßen (z. B. Kernreaktoren, Ölraffinerien, Metallhütten, Chemische Fabriken, Krankenhäuser)
   b) Kläranlagen **jeder Art;**
      ausgenommen:
      Kleinkläranlagen nach DIN 4261 für bauliche Anlagen nach den wasserrechtlichen Bestimmungen;
   c) Anlagen zum Versenken oder Versickern des von Straßen oder von sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers in den Untergrund
2. das offene Lagern und 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 und das unsachgemäße Verwenden zugelassener Mittel dieser Art;
   Anwendungsverbote und -beschränkungen sind auf den Gebrauchsanweisungen der jeweiligen Pflanzenschutzmittel aufgeführt;
3. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe i.S. des § 19 g Abs. 5 WHG, z. B. von Mineralölen und deren Produkte, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien
   ausgenommen:
   das Lagern oder Ansammeln von
   a) Siloabwässern, Jauche und Gülle in dichten Behältern;
   b) festen Stoffen (Industriesalzen, Chemikalien usw.) in geschlossenen Räumen oder in verschlossenen Gefäßen;
   c) das Zwischenlagern fester Dungstoffe;
   d) das Lagern von Heiz- und Dieselöl in Anlagen, die den Sicherheitsvorschriften für Bau, Transport, Füllung, Lagerung und Betrieb entsprechen, s. hierzu VAWS vom 31. 7. 81;
4. das Bewässern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen durch Verregnen oder Verrieseln von Gülle oder Jauche;
   ausgenommen:
   das Ausbringen zum Zwecke der Düngung im Rahmen der Güllеverordnung bei unverzüglicher, gleichmäßiger Verteilung;
5. das Lagern oder Verwenden radioaktiver Stoffe;
   ausgenommen:
   für die Regel- und Meßtechnik;
6. das Ablagern
   a) radioaktiver Stoffe;
   b) wassergefährdender Stoffe i.S. von § 19 g Abs. 5 WHG;
7. das Einleiten, Versickern oder Versenken von Jauche, Gülle oder biologisch nicht abbaubarem oder biologisch abbaubarem, aber nicht gereinigtem sowie radioaktivem Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;
8. das Verwenden von wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Materialien im Straßen-, Wege- oder Wasserbau, z. B. Waschberge, Hochofenschlacke, Teer, phenolhaltige Stoffe;
9. das Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Beseitigung von Abfallstoffen **jeder Art** sowie von ortsfesten Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Altautos,
   ausgenommen:
   Deponien für Bodenaushub;

§ 4

Schutz in der Zone III A

(1) In der Zone III A sind genehmigungspflichtig:

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) baulichen Anlagen **jeder Art** im Sinne der Landesbauordnung NW, soweit diese nicht gesondert genannt werden;
      ausgenommen:
      unbedeutender baulicher Anlagen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1, 4, 7 bis 13, 16, 18, 19, 21, 23 bis 25, 27 und 29 bis 34 der Landesbauordnung NW vom 26. Juni 1984 in der Fassung vom 31. 7. 1984 (GV. NW. S. 419);
   b) gewerblichen Anlagen **jeder Art;**
   c) Dungstätten oder Gärfutteranlagen **jeder Art;**
   d) Kleinkläranlagen nach DIN 4261 für bauliche Anlagen nach den wasserrechtlichen Bestimmungen;
   e) Kanalisationsanlagen zum Durchleiten von Abwasser durch die Zone;
   f) Verkehrsanlagen für den Schienenverkehr;
   g) militärischen Anlagen oder Übungsplätzen;
   h) öffentlichen Straßen, Park- oder Einstellplätzen für Lastkraftwagen oder mehr als 10 Personenkraftwagen;
      ausgenommen:
      Land- und forstwirtschaftlicher Wegebau;
   i) Campingplätzen, Sportanlagen oder Badeanstalten;
2. das Lagern oder Ansammeln von
   Siloabwässern, Jauche und Gülle in dichten Behältern;
3. das Lagern oder Ansammeln von
   wassergefährdenden flüssigen Stoffen i.S.d. § 19 g Abs. 5 WHG, wenn der Gesamtrauminhalt der Anlage mit unterirdischen Lagerbehältern 40 000 l und mit ausschließlich oberirdischen Lagerbehältern 100 000 l übersteigt;
4. das Einleiten, Versickern oder Versenken von Kühl- oder Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;
5. Deponien für Bodenaushub;
6. das Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen außerhalb von Truppenübungsplätzen, soweit hierbei Kraftfahrzeuge innerhalb von Gefechtsübungen außerhalb befestigter Wege und Straßen eingesetzt werden;
7. das Durchführen von Motorsportveranstaltungen im Gelände;
8. das Anlegen, wesentliches Ändern oder Betreiben von Fischzuchtbetrieben und von Fischteichen mit **Fütterung;**
9. das Anlegen von Gräben, die die Schutzzonen I oder II durchqueren oder Wasser von außerhalb dieser Zone heranzuführen;
   ausgenommen:
   Gräben des land- und forstwirtschaftlichen Wegebaues;
10. das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grund- und Oberflächenwasser,
    ausgenommen:
    erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen;
11. Bodeneingriffen **jeder Art**, die über die übliche land- oder forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung hinausgehen, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung;
    ausgenommen:
    a) land- und forstwirtschaftliche Meliorationen,
    b) Ausgrabungen oder Ausschachtungen für Post- und Stromkabelverlegungen, Mastenaufstellungen sowie für die Verlegung von Gas- und Wasserversorgungsleitungen;
12. Bohrungen **jeder Art;**
    ausgenommen:
    Bohrungen für die Erstellung von Brunnen für erlaubnisfreie Gewässerbenutzungen und für den Grundwasserbeobachtungsdienst;

(2) Über die Verbote in der Zone III B hinaus ist in der die Zone III A verboten.

Das Errichten oder wesentliche Verändern von

a) Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe i.S. von § 19 a Abs. 2 WHG;
b) Start-, Lande- oder Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren oder Notabwurfplätzen des Luftverkehrs;
c) Rangierbahnhöfen;
d) Friedhöfen.