VERBINDLICHES PFLANZSCHEMA FÜR DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE

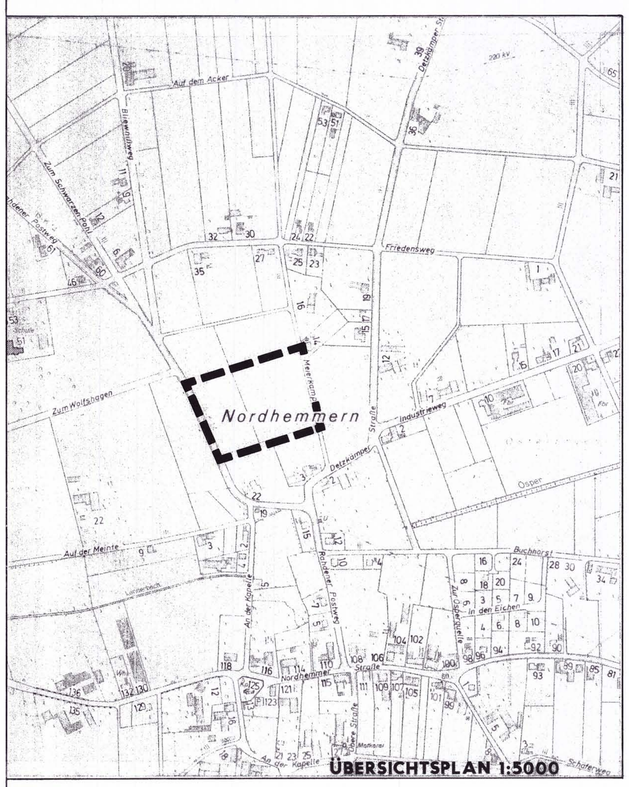
Station in m: 0,0 | 1,0 | 2,0 | 3,0 | 4,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 | 8,0 | 9,0 | 10,0 | 11,0 | 12,0 | 13,0 | 14,0 | 15,0

m ü. voriges	Grundstücksgrenze	Krautstreifen (entfällt bei 4,0m breiter privater Grünfläche)									Baugrenze				
0,0		21	20	1	3		5								
1,0		21		1		29	5								
2,0			20	1	3		5								
3,0		21	20			29									
4,0		21		7	3		1								
5,0			1	7		29	1								
6,0		34	1	7	13		1								
7,0		34		7		3									
8,0			1		13		7								
9,0		34		8		3	7								
10,0		34	15	8	13		7								
11,0			15	8		3									
12,0		21	15		29		6								
13,0		21		15		13	6								
14,0			20	15	29		6								
15,0		34	20			13									
16,0		34		7	29		20								
17,0			1	7		13	20								
18,0		21	1	7	3		20								
19,0		21	1			34	34								
20,0															

Anmerkung:
Die Zahl 21 im Pflanzenschema bedeutet :
Nr. 21 der Pflanzenarten= Rosa canina, Hundsrose.

Pflanzenarten

lfd. Nr.	Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
1	Acer campestre	Feldahorn
2	Alnus glutinosa	Roterle
3	Betula pendula	Sandbirke
4	Betula pubescens	Moorbirke
5	Carpinus betulus	Hainbuche
6	Cornus sanguinea	Hartriegel
7	Corylus avellana	Hasel
8	Crataegus monogyna	Weißdorn
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
10	Fagus sylvatica	Rotbuche
11	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
12	Malus sylvestris	Wildapfel
13	Prunus avium	Vogelkirsche
14	Prunus padus	Traubenkirsche
15	Prunus spinosa	Schlehe
16	Populus tremula	Zitterpappel
17	Pyrus pyraster	Wildbirne
18	Quercus robur	Stieleiche
19	Quercus petraea	Traubeneiche
20	Rhamnus frangula	Faulbaum
21	Rosa canina	Hundsrose
22	Salix alba	Silberweide
23	Salix aurita	Ohrweide
24	Salix cinerea	Grauweide
25	Salix pentandra	Lorbeerweide
26	Salix purpurea	Purpurweide
27	Salix viminalis	Hanfweide
28	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
29	Sorbus aucuparia	Eberesche
30	Tilia cordata	Winter-Linde
31	Ulmus minor	Feldulme
32	Ulmus laevis	Flatterulme
33	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
34	Rubus fruticosus	Brombeere



ÜBERSICHTSPLAN 1:5000



(F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 (1) BauGB / § 81 BauONW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- MD(W) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NEBENANLAGEN IM SINNE DES §14 BauNVO SIND AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZULÄSSIG. (§23 ABS.5 BauNVO)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK: FREIHALTUNG AB 70cm ÜBER OKT VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE: FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN, LANDSCHAFTSTYPISCHEN LAUBGEHÖLZEN GEM. §9 ABS.1 ZIFF. 25a BauGB (VERGL. AUCH "PFLANZSCHEMA") DIE VON DER BEGRÜNUNG BETROFFENEN FLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND DER BAULICHEN NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE VOR ABLAUF EINES JAHRES NACH DER GEBRAUCHSABNAHME ZU BEPFLANZEN. DER GRÜNSTREIFEN ENTLANG DER STRASSE "MEIERKAMP" DARF FÜR ZU-/ ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. ALS HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUMASSENZAHL BMZ	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	FIRSTHÖHE	
	Z		GRZ	GFZ	BMZ									
MD(W) DORFGEBIET (VORRANG WOHNEN)	–	I[1]	0,5	0,8	–	O	–	ED	–	–	–	18–21 / 48°	bis 1m	ALS DACHFORM IST ZUGELASSEN: SATTELDACH, WALMDACH KRÜPPELWALMDACH UND IN TEILBEREICHEN ABGEWALMTES SATTELDACH.
MD(W)1														

- ZULÄSSIG SIND GEM. §5 ABS.2 ... BauNVO
  - ZIFF. 2 KLEINSIEDLUNGEN EINSCHL. WOHNGEBÄUDE MIT ENTSPRECHENDEN NUTZGÄRTEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHE NEBENERWERBSSTELLEN.
  - ZIFF. 3 SONSTIGE WOHNGEBÄUDE
- AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN GEM. §1 ABS.5 I.V.M. §5 ABS.2 ... BauNVO
  - ZIFF. 5 EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
  - ZIFF. 6 SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE
  - ZIFF. 7 ANLAGEN FÜR ÖRTLICHE VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE
- NUTZUNGEN UND VORHABEN GEM. §5 ABS.2, ZIFF. 1,4,8 UND 9 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG. (§1 ABS.5 BauNVO)

MD(W)1: FESTSETZUNGEN WIE MD(W) MIT ZUSATZ: FÜR FENSTER UND GGF. TÜREN VON ZUM SÜDEN AUSGERICHTETEN AUFENTHALTSRÄUMEN IST SCHALLSCHUTZGLAS (PHONSTOPPGLAS) ZU VERWENDEN.

1) ÜBER DIE ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL HINAUS SIND ZU WOHNZWECKEN AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE ZULÄSSIG, SOFERN SIE DEN VORSCHRIFTEN DES §44 DER BauONW ENTSPRECHEN.

2) UNTERGEORDNETE ANBAUTEN (Z.B. GARAGEN) SIND AUCH MIT GERINGER DACHNEIGUNG EINSCHL. FLACHDACH ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE SOLLEN EINE LÄNGE VON 2/3 DER SPARRENFELDER NICHT ÜBERSCHREITEN.

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

- DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIB DES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGE HILLE-SUDHEMMERN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES (WBV) "AM WIEHEN". (VERORDNUNG DES RP DETMOLD VOM 15.08.1975, AZ.: 54.1-85.04.09/W4, ABL. Reg. Dt. 1975, S.295-299)

HINWEISE

- WENN BEI DEN ARBEITEN KULTUR- ODER ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE (ETWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST NACH §915 U. 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL.: 0521/5209250 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.

ERLÄUTERUNGEN

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

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:
ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE / NR.	RATSBESCHLUSS VOM / ÄNDERUNGSZWECK

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „MEIERKAMP" -ORTSCHAFT NORDHEMMERN-

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 NORDHEMMERN
FLUR 3
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 2,4 HA

RECHTSGRUNDLAGEN
§§2,3,4,9,10,11 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I S.2253).
§1 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 23.1.1990 (BGBl. I S.132), GEÄNDERT DURCH EINIGUNGSVERTRAGSGESETZ VOM 23.9.1990 (BGBl. I S.885).

ENTWURF UND BEARBEITUNG
GEMEINDE HILLE
BAUAMT
HILLE, DEN 01.06.1989
DER GEMEINDEDIREKTOR
(Stahl)

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERAMTLICHEN ÜBEREIN.
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN, DEN 20.10.1989
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 29.05.1989 STATTGEFUNDEN.
HILLE, DEN 30.05.1989
DER GEMEINDEDIREKTOR
(Stahl)
Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke * 5

DIESER BEBAUUNGSPLAN (ANDERUNG) IST GEM. §2(1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 08.07.1992 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 09.07.1992
(Baumann) BÜRGERMEISTER
(Schulz) RATSMITGLIED
(Schaft) SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG (GEMÄSS §2 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER 76IT VOM 31.08.1992 BIS 02.10.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 21.08.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 02.10.1992
(Stahl) DER GEMEINDEDIREKTOR
Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke * 5

DIESER PLAN IST GEMÄSS §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) UND §41(1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.8.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 03.11.1992 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 04.11.1992
(Baumann) BÜRGERMEISTER
(Westermann) RATSMITGLIED
(Schaft) SCHRIFTFÜHRER

GEMÄSS §11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) WURDE DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE AM 24.12.92 ANGEZEIGT.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 22.12.92
AZ: 35.21.11 - 603/N 3
DETMOLD, DEN 22.12.92
Der Regierungspräs. im Auftrage: gez. Kus

GEMÄSS §12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ENTSCHÄDIGUNGSHINWEISE AM 15.01.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 15.01.93 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 15.01.1993
BÜRGERMEISTER
(Baumann)

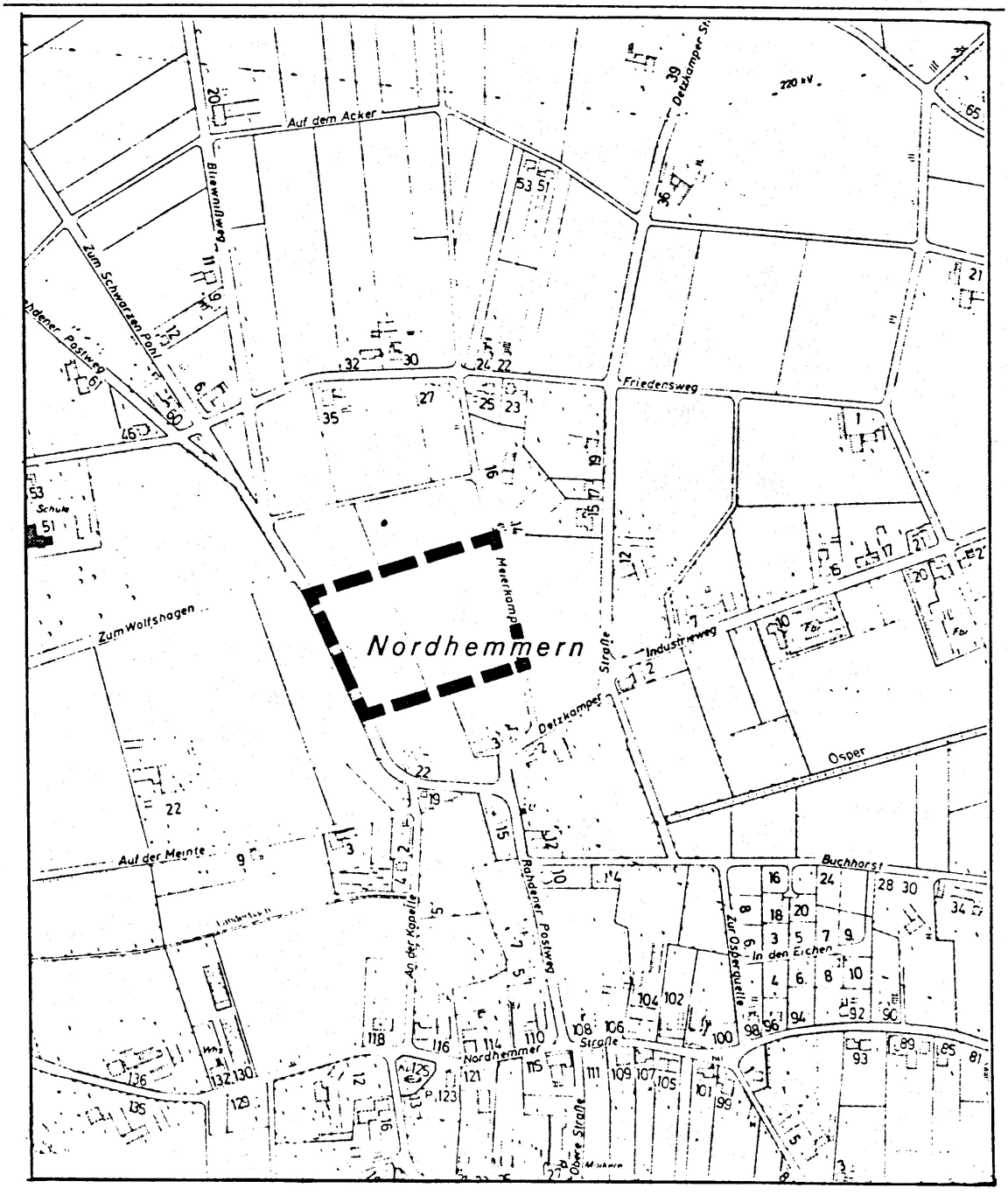
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

BEZEICHNUNG Meierkamp

ORTSCHAFT Nordhemmern

B E G R Ü N D U N G



GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 34

"Meierkamp"

- Ortschaft Nordhemmern -

INHALTSVERZEICHNIS 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 1

6.) Beschreibung der näheren Umgebung 2

7.) Planungsgrundsätze / Planungsziele 2

8.) Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Bauflächen 3

8.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung) 4

8.3 Grünflächen 4

8.4 Wasserschutzgebiet 5

9.) Auswirkungen (Emissionen, Verkehr, Natur und Landschaft, Ortsbild) 6

10.) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft 7

11.) Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Fernmeldenetz, Abfall) 8

12.) Denkmalschutz und Denkmalpflege 8

13.) Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege 9

14.) Kosten der Durchführung der Erschließung 9

15.) Bereitstellung von Haushaltsmitteln 9

16.) Bodenordnungsmaßnahmen 9

17.) Städtebauliche Werte 10

17.1 Flächenbilanz 10

17.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke 10

17.3 Einwohner und Nettowohndichte 10

18.) Sonstiges 10

19.) Aufstellungsverfahren 11
19.1 Aufstellungsbeschluß 11
19.2 Bürgerbeteiligung
19.2.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung 11
19.2.2 Offenlegung
19.3 Beteiligung der Träger öffentlichen Belange
19.3.1 Beteiligungsverfahren 11
19.3.2 Beteiligung während der Offenlegung 11
19.4 Zustimmung zum Entwurf 12
19.5 Satzungsbeschluß 12

1.) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Meierkamp" - Ortschaft Nordhemmern - ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253 - (BauGB) aufgestellt worden.

2.) Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

3.) Erfordernis der Planaufstellung

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

- Festsetzung von Dorfgebiet, Vorrang Wohnen, zur Sicherung einer mittel- bis langfristigen Eigenentwicklung der Ortschaft Nordhemmern.

- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von standortgerechten, landschaftstypischen Laubgehölzen zur Ortsrandeingrünung.

4.) Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Osten - durch die Ostgrenze des Flurstückes 265/29 (teilweise);
im Süden - durch die Südgrenzen der Flurstücke 265/29 und 30/1;
im Westen - durch die Westgrenze des Flurstückes 30/1 (teilweise) sowie
im Norden - durch eine in einer Entfernung von 130 m verlaufenden Parallele zu den Südgrenzen der Flurstücke 30/1 und 265/29

der Flur 3 der Gemarkung Nordhemmern.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1.000) verbindlich dargestellt.

Die Grenze des Plangebietes ist ebenfalls aus einem Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000) ersichtlich, der dem Bebauungsplan eingefügt ist.

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

5.) Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das Plangebiet als "Dorfgebiet, Vorrang Wohnen" - MD(W) - mit einem Pflanzstreifen zum Norden, Osten und Westen dargestellt. (vgl. 5. Änderung des

Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hille)

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.) Beschreibung der näheren Umgebung

Das Plangebiet wird überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Süden schließt sich die Bebauung der Ortslage Nordhemmerns an. In nordöstlicher Richtung grenzen vereinzelte Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet.

7.) Planungsgrundsätze/Planungsziele

Im Baugebiet "Buchhorst" in der Ortschaft Nordhemmern stehen nur noch zwei Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung. Die Bereitstellung von Bauland im Wege der Lückenschließung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage stößt auf Schwierigkeiten, da Nordhemmern geprägt ist von einer Vielzahl landwirtschaftlicher (z.T. emitierender) Betriebe.

Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche soll langfristig eine geordnete Eigenentwicklung der Ortschaft Nordhemmern erreicht werden. Zu diesem Zweck wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um die im Flächennutzungsplan dargestellte MD(W)-Fläche, die derzeit ackerbaulich bewirtschaftet wird, für eine bauliche Nutzung vorzubereiten. In städtebaulicher Hinsicht ist es erforderlich, die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen.

Für das Plangebiet wird

" D o r f g e b i e t (Vorrang Wohnen)"

festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) - BauNVO - werden die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach näherer Maßgabe des § 5 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. (Vgl. auch Kapitel "Inhalt des Bebauungsplanes").

Die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von landschaftstypischen standortgerechten Laubgehölzen dient vornehmlich der Sicherstellung einer dorfgemäßen Ortsrandeingrünung sowie entlang dem "Rahdener Postweg" zusätzlich einem vorbeugenden Immissionsschutz.

8.) Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird

" D o r f g e b i e t , Vorrang Wohnen" (MD,W)

festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 ... BauNVO
Ziffer 2 Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
Ziffer 3 Sonstige Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 1 Abs. 5, i.V.m. § 5 Abs. 2 BauNVO,

Ziffer 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 6 Sonstige Gewerbebetriebe,
Ziffer 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen und Vorhaben gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 4, 8 und 9 BauNVO sind nicht zulässig. Ebenso Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gestattet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,5;
die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf 0,8 nicht überschreiten.

Die nicht vollständige Ausschöpfung der BauNVO (60 v.H. bzw. 120 v.H.) erklärt sich aus den relativ großen Grundstücken und der daraus folgenden Gesamtüberbaubarkeit sowie der aufgelockerten dörflichen Bebauungsform in der mittelbaren Umgebung.
Eine Überschreitung der GRZ und der GFZ ist bis zu den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in begründeten Einzelfällen möglich (Ausnahmeregelung gem. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird eine eingeschossige Bauweise festgelegt. Jedoch sind über die zulässige Geschoßzahl hinaus zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse zulässig, sofern sie den Vorschriften des § 44 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984
- GV.NW. S. 419/532 -, zuletzt geändert am 20.06.1989
- GV.NW. S. 432 - (BauONW) entsprechen.

Die Dachneigung darf zwischen 18° und 48° betragen, wobei untergeordnete Bauten und Anbauten (z.B. Garagen und Eingangsvorbauten) auch mit geringerer Dachneigung, einschl. Flachdach, zulässig sind. Als Dachform ist zugelassen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und in Teilbereichen abgewalmtes Satteldach; diese Regelung gilt allerdings nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - einschl. Garagen. Dachaufbauten/Dacheinschnitte sollen eine Länge von 2/3

der Sparrenfelder nicht überschreiten. Drempel sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig (Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauONW).

Auf die Möglichkeit einer großzügigen Anlage von Terrassen und Wohngärten nach Süden und Westen wurde besonders Wert gelegt. Soweit die Grundstückszuschnitte, die Anordnung der Grünflächen sowie die Anbindung an Erschließungseinrichtungen das zugelassen haben, ist bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen hierauf Rücksicht genommen worden.

Private Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße 14 (Rahdener Postweg) sind nicht zulässig.

Für Fenster und ggf. Türen von zum Süden ausgerichteten Aufenthaltsräumen im MD (W) 1-Gebiet ist Schallschutzglas (Phonstoppglas) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

8.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße "Meierkamp" (äußere Erschließung) sowie über die hieran angeschlossene und im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße (innere Erschließung). Vom Prinzip her handelt es sich um eine sog. "Schleifenerschließung". Die Grundstücke im Einmündungsbereich der Planstraße auf den "Meierkamp" können wahlweise über eine der beiden Straßen erschlossen werden.

Die innere Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung von Fahrverkehr und Fußgängern) - verkehrsberuhigt - gestaltet werden.

Die Planstraße ist in einer Breite festgesetzt, die einseitig den ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Eine Begrünung durch einzeln stehende landschaftstypische Laubbäume ist vorgesehen. Zur Anpflanzung kommen nur solche Bäume, die im Hinweis zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche und ihre Bestandteile, wie Fahrbahnen, Gehwege usw., sowie die Ausrunderadien, werden in den nachfolgenden Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird im Einmündungsbereich "Meierkamp" / "Planstraße" ein Sichtdreieck im Bebauungsplan dargestellt. Die Sichtflächen sind ab 0,70 m über Oberkante von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung etc. freizuhalten.

8.3 Grünflächen

Um eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung zu erreichen, wird entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen ein 6,00 m breiter Grünstreifen sowie entlang der nördlichen Grenze ein 7,00 m breiter Grünstreifen als "Private Grünfläche" festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen besteht eine Verpflichtung der jeweiligen Grundstückseigentümer, standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ein verbindliches Pflanzschema aufgenommen.
Die Grundstückseigentümer haben Art und Umfang - der mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten geeignete Gehölze - zu beachten.
Die Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten.
Ausnahmen von der vorbezeichneten Verpflichtung werden zugelassen, wenn die Beeinträchtigung der Maßnahme in geeigneter Weise kompensiert wird

Der Grünstreifen im Westen hat darüber hinaus die Funktion eines vorbeugenden Immissionsschutzes betr. Verkehrslärm der Kreisstraße 14 (Rahdener Postweg).

Die Festsetzung als "Private Grünfläche" ist für die Durchsetzung der Maßnahme ausreichend. Den Baugenehmigungsverfahren kommt hier eine leitende und überwachende Funktion zu. Die Pflanzstreifen werden in der angegebenen Breite festgesetzt, um zu gewährleisten, daß ggf. die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW eingehalten werden können. (Vgl. Hinweis im Plan.)

Die von der Begrünung betroffenen Flächen sind entsprechend der baulichen Nutzung der Grundstücke vor Ablauf eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme zu bepflanzen.

Der Grünstreifen entlang der Straße "Meierkamp" darf für Zu-/Abfahrten unterbrochen werden.

Das nähere Umfeld des Teilungsbereiches der Planstraße wird als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Zur Förderung des menschlich-gesellschaftlichen Zusammenlebens soll dieser Bereich als "Dorfecke" eingerichtet und naturnah gestaltet werden. Zur Anpflanzung kommen nur solche Laubgehölze, die im Hinweis zum Bebauungsplan aufgeführt sind. Außerdem soll hier ein kleiner Kinderspielplatz eingerichtet werden.

Aus ökologischer Sicht ermöglichen die öffentlichen und privaten Grünflächen einen Ausgleich der durch die Erschließungsstraße verursachten Bodenversiegelung. (Vgl. Kapitel "Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft".)

8.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hille-Südhemmern des Wasserbeschaffungsverbandes "Am Wiehen" (Verordnung des RP Detmold vom 15.08.1975, Aktenzeichen: 54.1-85.04.09/W 4 - Amtsblatt Regierung Detmold 1975 S. 295 bis 299).

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

9.) Auswirkungen (Emissionen, Verkehr, Natur und Landschaft, Ortsbild)

Die städtebauliche Ordnung setzt die gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen voraus. In diesem Zusammenhang kommt der Prüfung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit eine besondere Bedeutung zu.

Immissionen:

Wie an anderer Stelle bereits dargelegt, ist das Plangebiet überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die festgesetzten Grünstreifen haben - neben anderen Funktionen - die Aufgabe, die Baugrundstücke vor evtl. Beeinträchtigungen durch die Aufbringung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie sonstige durch den Landwirtschaftsbetrieb unvermeidliche Störungen abzuschirmen.

Ebenso dient der Pflanzstreifen entlang der Kreisstraße 14 "Rahdener Postweg" einem vorbeugenden Immissionsschutz betr. Verkehrslärm.

Der Tischlereibetrieb Finke, Rahdener Postweg 22, existiert nicht mehr. Von der Lagerhalle des Bauunternehmens Horstmann, Detzkämper Str. 3, gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Vorsorglich werden dennoch passive Lärmschutzmaßnahmen für die dem Bauunternehmen Horstmann am nächsten gelegenen Baugrundstücke festgesetzt, damit der Betrieb in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt wird. Im übrigen sind emittierende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Festsetzung als "Dorfgebiet" trägt zudem in Bezug auf hinzunehmende Immissionen dem gesamten Umfeld Rechnung.

Verkehr:

Die im Bebauungsplan festgesetzte innere Erschließungsstraße ist so ausgelegt, daß einwandfreie Verhältnisse bezüglich der Verkehrsführung erreicht werden; insbesondere unter dem Aspekt der Gleichberechtigung von Fahrverkehr und Fußgängern.

An der Gemeindestraße "Meierkamp" werden voraussichtlich bauliche Maßnahmen erforderlich, damit der zusätzliche Verkehr ohne Beeinträchtigung aufgenommen werden kann.

Maßnahmen des passiven und aktiven Lärmschutzes entlang der am Plangebiet vorbeiführenden Kreisstraße 14 (Rahdener Postweg) sind nicht erforderlich. Das haben Berechnungen ergeben, die vom Landesstraßenbauamt Minden im Wege der Amtshilfe aufgestellt worden sind.

Natur und Landschaft:

Eine durch die Erschließungsstraße verursachte Bodenversiegelung wird in ökologischer Hinsicht durch die festgesetzten Grünflächen ausgeglichen. (Vgl. Kapitel "Ausgleich/Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft").

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen gewährleistet eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung.

Der sog. "Planungsrechtlichen Bodenschutzklausel" wird dadurch Rechnung getragen, daß für eine mittel- bis langfristige Eigenentwicklung der Ortschaft Nordhemmern Flächen nur in erforderlichem Umfang in Anspruch genommen werden.

Ortsbild:

Zulässige Dachneigung, Drempelhöhe und sonstige gestalterische Vorschriften sind im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen, um zu gewährleisten, daß sich die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung anpassen.

Die Gesamtheit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleistet, daß sich das Baugebiet betr. Ordnung und Gestaltung nicht in Widerspruch zur vorhandenen Bebauung setzt und städtebaulich nicht erwünschte Spannungen nicht erzeugt.

10.) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Nach der Eingriffsregelung der §§ 4 ff. des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft vom 26.06.1980 (GV.NW. S. 734, zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV.NW. S. 377) - Landschaftsgesetz NW - sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen; bzw. an anderer Stelle sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Durch die Anlegung der Erschließungsstraße im Plangebiet werden Flächen versiegelt, die bisher dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Ein Ausgleich dieses - aus ökologischer Sicht entstehenden - Defizites ist innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten Grünflächen möglich. Auch unter Berücksichtigung von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion des östlichen Grünstreifens durch Sichtdreieck und Grundstückszufahrten ergibt sich ein rechnerischer Größenüberhang zugunsten der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen gegenüber der festgesetzten Verkehrsfläche.
Unberücksichtigt dabei ist die Tatsache geblieben, daß eine Begrünung der Verkehrsfläche mit einzeln stehenden Laubbäumen vorgesehen ist.

Die Kompensationsfunktion der Pflanzflächen wurde von der Unteren Landschaftsbehörde unter der Maßgabe bestätigt, daß ein 5-reihiger Gehölzstreifen mit mindestens einer mittig gelegenen Baumreihe verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt wird. Vgl. Pflanzschema.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 Landschaftsgesetz NW Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten.

11.) Erschließung der Grundstücke
(Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Fernmeldenetz, Abfall)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Wasserversorgungsleitungen des "Wasserbeschaffungsverbandes des Amtes Hartum" vorhanden. Eine Erweiterung des Netzes ist möglich. Löschwasserentnahmestellen werden in einer ausreichenden Anzahl eingerichtet.

Im Baugebiet soll das Oberflächen- und Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden. Die Schmutzwasserentsorgungsleitungen werden an das vorhandene Kanalisationsnetz, das über ausreichend freie Kapazität verfügt, angeschlossen. Die Klärung des Abwassers erfolgt in der gemeindeeigenen zentralen Kläranlage in der Ortschaft Hartum. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß eine Sanierung und Erweiterung der zentralen Kläranlage ab 1993 vorgesehen ist. Das Oberflächenwasser soll über ein noch anzulegendes Leitungsnetz in das vorhandene Graben-/Vorflutsystem eingeleitet werden; wobei die Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit haben, das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Anlagen im Untergrund versickern zu lassen oder gartenbaulich zu verwenden.

Konzessionsträger für die Gasversorgung in der Gemeinde Hille ist die Gasversorgung Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen. Die Ortschaft Nordhemmern ist derzeit noch nicht an das Versorgungsnetz angeschlossen. Eine Möglichkeit der Gasversorgung des Baugebietes muß in Abhängigkeit von der Nachfrage mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR), Herford. Das Plangebiet kann an das Leitungsnetz angeschlossen werden.

Das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost - Telekom - kann auf das Plangebiet erweitert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt - wie im übrigen Gemeindebereich - durch ein von der Gemeinde beauftragtes Abfuhrunternehmen. Der Hausmüll wird in der zentralen Abfallbeseitigungsanlage des Kreises Minden-Lübbecke (Pohlsche Heide) deponiert und ggf. weiterbehandelt. Schadstoffhaltige Abfälle aus Haushaltungen können zu festgesetzten Terminen zur ordnungsgemäßen Entsorgung abgegeben werden. Recyclebare Abfälle (Wertstoffe) können der Wiederverwertung zugeführt werden. Die Gemeinde hält ein Abgabe/Abholsystem vor (Duales System).

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden den betroffenen Versorgungsunternehmen bzw. Dienststellen ca. 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt, damit die Maßnahmen koordiniert werden können.

12.) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude und Anlagen.
In der näheren Umgebung sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Ein Denkmalschutzbereich ist ebenfalls nicht ausgewiesen. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden daher nicht berührt.

13.) Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Über die gebotene Verhaltensweise nach der Entdeckung von (möglichen) Bodendenkmälern informiert ein Hinweis im Bebauungsplan.

14.) Kosten der Durchführung der Erschließung

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

- Straßenbau, einschl. Gestaltungsmaßnahmen und Straßenbeleuchtung (Länge: 360 m / Breite: 6,00 m)		255.000,00 DM
- Schmutzwasserkanal		
- im Plangebiet ca. 360 m	180.000,00 DM	
- außerhalb des Plangebietes ca. 160 m	80.000,00 DM	260.000,00 DM
- Regenentwässerung		
- im Plangebiet ca. 360 m	144.000,00 DM	
- außerhalb des Plangebietes ca. 250 m	100.000,00 DM	244.000,00 DM
Voraussichtliche Gesamtkosten:		759.000,00 DM

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

15.) Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Eigenmittel der Gemeinde 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 landwirtschaftlichen genutzten Flächen erfolgen.

17.) Städtebauliche Werte

17.1 Flächenbilanz

Nutzung	ha	v.H.
Gesamt	2,4	100
Baufläche (MD,W) überbaubar	0,97	40,4
nicht überbaubar	0,83	34,6
private Grünfläche	0,26	10,8
öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz	0,12	5,0
öffentliche Verkehrsfläche	0,22	9,2

17.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke

Zahl der Baugrundstücke		22
Anzahl der Wohneinheiten (WE) (Baugrundstücke x 1,2 Einliegerwohnungen)	ca.	26
Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	ca.	924 m²

17.3 Einwohner und Nettowohndichte

Prognostizierte Einwohnerzahl (26 WE x 3 Einwohner je Haushalt)	ca.	78
Nettowohndichte	rd.	33 EW/ha

18.) Sonstiges

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten (Mülldeponien u.ä.) ist nicht erfolgt, weil die Fläche im Altlastenkataster, Teilplan Minden-Lübbecke, nicht enthalten ist und auch ansonsten hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen. Außerdem hat der jeweilige Bauherr eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchführen zu lassen.

Für den Altstandort TK 3618/9/4 (ehem. Tankstelle Ohlemeyer) wurde eine Erstbewertung durchgeführt. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Plangebietes ist nicht zu befürchten. Vgl. Stellungnahme des Staatl. Amtes für Wasser und Abfallwirtschaft Minden vom 08.05.1992 (Az.: 42.17.603.5/37)

Auf die Wasserschutzgebietverordnung wurde bereits im Kapitel "Inhalt des Bebauungsplanes" hingewiesen.

19.) Aufstellungsverfahren

19.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 15.12.1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 "Meierkamp" - Ortschaft Nordhemmern - aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wird/wurde zusammen mit der Durchführung des Offenlegungsverfahrens ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

19.2 Bürgerbeteiligung

19.2.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Während eines Informationsabends am 29.05.1989 im Bürgerhaus Nordhemmern hatten die Bürger erstmals Gelegenheit, sich zu der vorliegenden Bauleitplanung zu äußern (Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Auf die Veranstaltung wurde durch Artikel in den Tageszeitungen hingewiesen. Außerdem wurden alle Eigentümer mit Grundstücken im und in der Nähe des Plangebietes (bis 150 Luftlinien-Entfernung) schriftlich zu diesem Gespräch eingeladen.

Mit den Gesprächspartnern wurde die Planung erörtert. Die Teilnehmer erhielten Gelegenheit, sich zu äußern. Über die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 22.06.1989 beraten und abgewogen.

19.2.2 Offenlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.08.1992 im "Amtlichen Kreisblatt" hat der Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung in der Zeit vom 31.08.1992 bis einschl. 02.10.1992 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

19.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

19.3.1 Beteiligungsverfahren

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.1992 um Prüfung der Bauleitplanung gebeten.
Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde am 08.07.1992 beraten und abgewogen.

19.3.2 Beteiligung während der Offenlegung

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung der Bauleitplanung in Kenntnis gesetzt. Es gingen Stellungnahmen des Oberkreisdirektors Minden-Lübbecke und der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld ein.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

19.4 Zustimmung zum Entwurf

Der Rat der Gemeinde Hille hat dem Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung in seiner Sitzung am 08.07.1992 zugestimmt.

19.5 Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hille hat den Bebauungsplan Nr. 34 "Meierkamp" - Ortschaft Nordhemmern - am 3. Nov. 1992 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Aufgestellt:

Hille, im Oktober/November 1992

Gemeinde Hille
- Bauamt -

Der Bearbeiter: (Seele)

Der Leiter des Bauamtes: (Spilker)