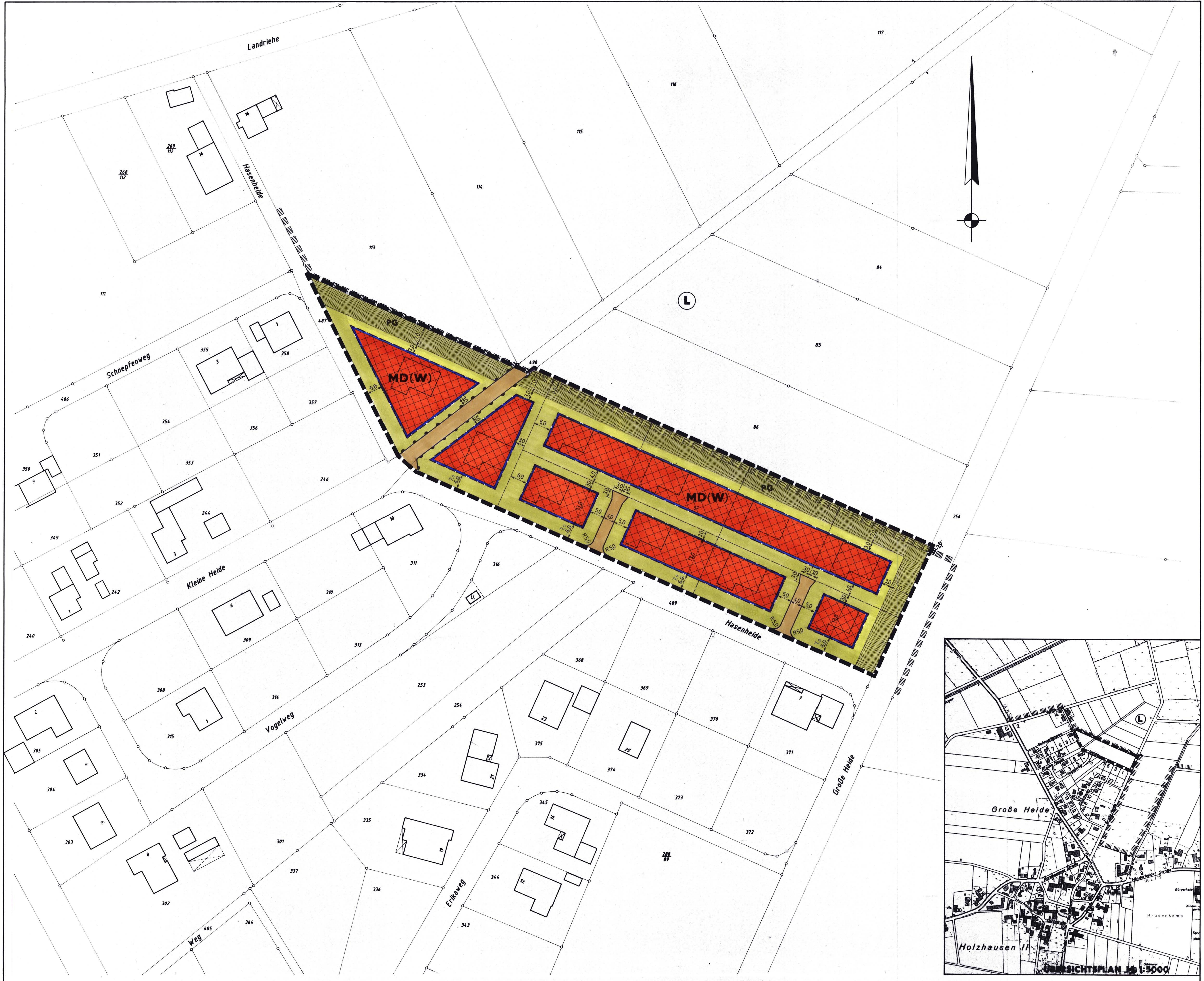


FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 81 BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- MD – ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: NEBENANLAGEN IM SINNE DES §14 BauNVO SIND AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZULÄSSIG. (§23 ABS.5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- PG – PRIVATE GRÜNFLÄCHE: FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN, LANDSCHAFTSTYPISCHEN LAUBGEHÖLZEN GEM. §9 ABS. 1 ZIFF. 25a BauGB DER GRÜNSTREIFEN ENTLANG DER STRASSE "GROSSE HEIDE" DARF FÜR ZU-/ ABFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE (Z)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	BAUMASSENZAHL (BMZ)	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DREMPELHÖHE
MD(W) DORFGEBIET (VORRANG WOHNEN)	–	1[1]	0,6	1,2	–	o	–	ED	–	–	–	18°[2] 48°	bis 1,0m

- ZULÄSSIG SIND GEM. §5 ABS.2 ... BauNVO
  - ZIFF. 2 KLEINSIEDLUNGEN EINSCHL. WOHNGEBÄUDE MIT ENTSPRECHENDEN NUTZGÄRTEN
  - 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. 1,2 (HIER: LANDWIRTSCHAFTL. NEBENERWERBSSTELLEN), 4,8 UND 9 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG. (§1 ABS.5 BauNVO)

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

2) UNTERGEORDNETE BAUTEN UND ANBAUTEN (Z.B. GARAGEN) SIND AUCH MIT FLACHDACH ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN DÜRFEN EINE LÄNGE VON ⅔ DER SPARRENFELDER NICHT ÜBERSCHREITEN.

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

- (L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- BEI DEM IM PLAN DARGESTELLTEN GEBIET HANDELT ES SICH Z.T. UM FLÄCHEN, DIE ÜBER EINEM AUF ERZ VERLIEHENEN BERGWERKSFELD LIEGEN.

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

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.: 0521/5200250 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.
- NACH DEN - PRIVATRECHTLICHEN - BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NW VOM 15.04.1969 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHEN FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUHALTEN:

- STARK WACHSENDE BÄUME	4,0m
- ÜBRIGE BÄUME	4,0m
- STARK WACHSENDE ZIERSTRÄUCHER	2,0m
- ÜBRIGE ZIERSTRÄUCHER	1,0m

- FÜR DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE WERDEN FOLGENDE GEHÖLZE EMPFOHLEN:

BODENSTÄNDIGE GEHÖLZE

(D.H. GEHÖLZE DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION)

ROTBUCHE	VOGELKIRSCHE
STIELEICHE	HASEL
HAINBUCHE	SCHLEHE
ESPE	WEISSDORN
SANDBIRKE	HUNDSROSE
VOGELBEERE	HECKENKIRSCHE
ESCHE	HARTRIEGEL
BERGAHORN	GEMEINER SCHNEEBALL
ERLE	FAULBAUM
	SAALWEIDE
	ÖHRCHENWEIDE
	ASCHWEIDE
	KORBWEIDE

STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

ROSSKASTANIE	PFAFFENHÜTCHEN
WALNUSS	HOLUNDER
SOMMERLINDE	
BERGULME	

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

~~FARBE~~ NR.	RATSBESCHLUSS VOM 02.07.1991 ÄNDERUNGSZWECK
1	DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN HINSICHTLICH DER AUSNAHMSWEISE SOWIE NICHT ZULÄSSIGEN NUTZUNGSARTEN WURDEN - REDAKTIONELL - DER BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG ANGEPASST. (SH. BauNVO 1990)

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „HASENHEIDE" -ORTSCHAFT HOLZHAUSEN II-

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

RECHTSGRUNDLAGEN
§§2,4,9,10 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253), GEÄNDERT AM 25.07.1988 (BGBl. I S.1093).
§4ABS. 1 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV NW S.475).
§81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV NW S.419), ZUL. GEÄND. AM 20.06.1989 (GV NW S.432).
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG-BauNVO-) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S.132).

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
GEMEINDE HILLE
BAUAMT
HILLE, DEN 01.03.1990
DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAGE
[signature]

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 1.3.1990 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN, DEN 18. MAI 1990
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER-U. VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE
[signature]
(BEINERT)
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §3 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253) HAT AM 24.04.1990 STATTGEFUNDEN.
HILLE, DEN 25.04.1990
DER GEMEINDEDIREKTOR
[signature]
Gemeinde Hille – Kreis Minden-Lübbecke

DIESE(R) BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. §2(1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 19.09.1990 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 20.09.1990
[signature]
BÜRGERMEISTER
[signature]
RATSMITGLIED
[signature]
SCHRIFTFÜHRER

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF EINSCHL. BEGRÜNDUNG HAT IN SEINER ERSTEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 22.10.1990 BIS EINSCHL. 22.11.1990 -NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 12.10.1990- ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
AUFGRUND EINES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES DES RATES DER GEMEINDE VOM 26.02.1991 IST DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN:
DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 02.04.1991 BIS 03.05.1991 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 15.03.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 06.05.1991
Gemeinde Hille – Kreis Minden-Lübbecke
DER GEMEINDEDIREKTOR
[signature]

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 02.07.1991 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
HILLE, DEN 03.07.1991
[signature]
BÜRGERMEISTER
[signature]
RATSMITGLIED
[signature]
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS §11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 27.7.1991 ANGEZEIGT WORDEN.
SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 9.10.1991
Az. 35.21.11 6013/H 3
DETMOLD, DEN 9.10.1991
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE
LS gez. Kus

GEMÄSS §12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 25.10.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 25.10.1991 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 25.10.1991
DER BÜRGERMEISTER
[signature]

MASSTAB 1:500
GEMARKUNG HOLZHAUSEN II
FLUR 4
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 0,96 HA

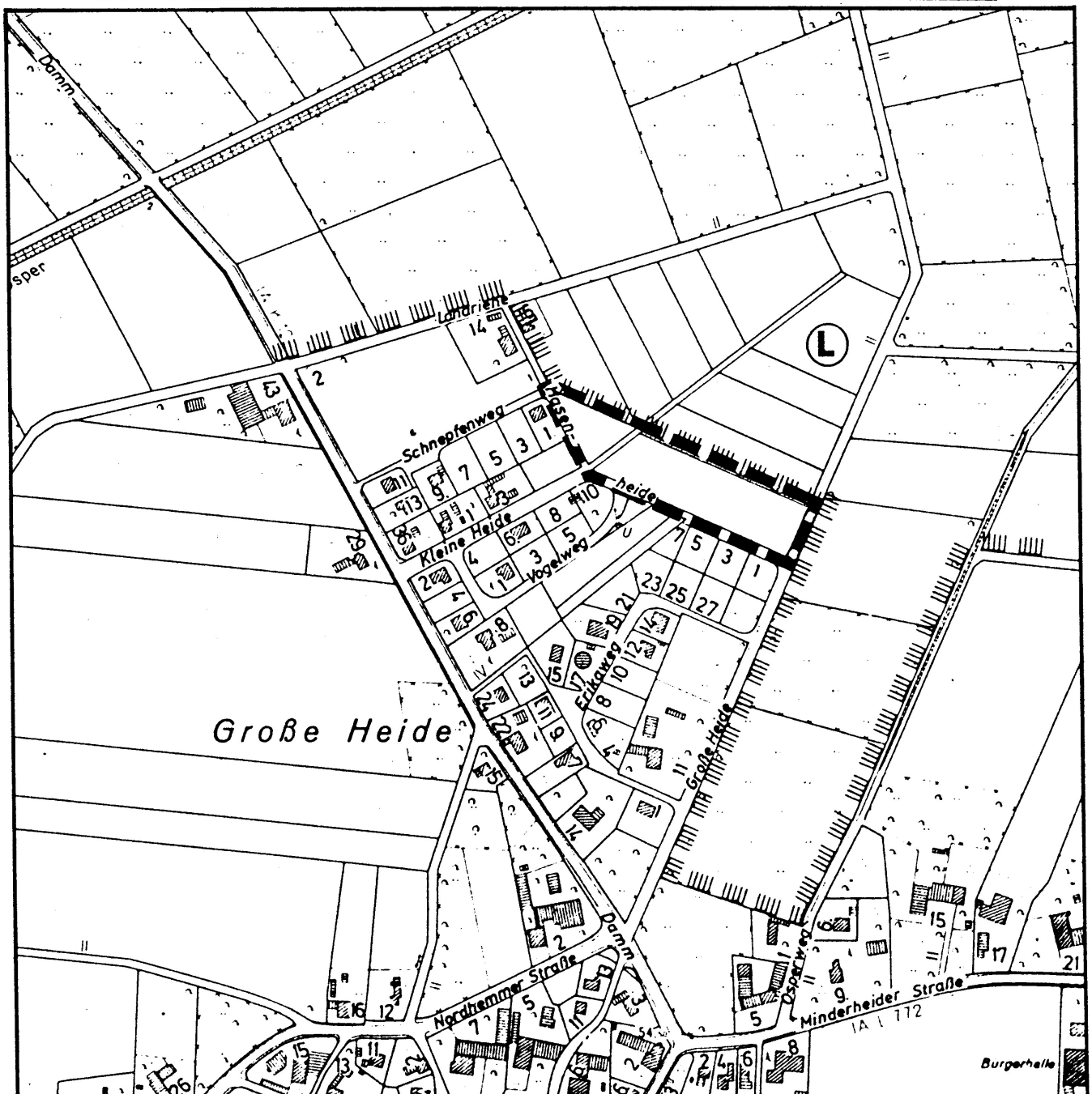
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. .36.....

BEZEICHNUNG ."Hasenheide".....

ORTSCHAFT Holzhausen II.....

B E G R Ü N D U N G



Gemeinde Hille

Bebauungsplan Nr. 36

"Hasenheide"

- Ortschaft Holzhausen II -

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	2
6.)	Beschreibung der näheren Umgebung	2
7.)	Planungsgrundsätze / Planungsziele	2
8.)	Bürgerbeteiligung	3
	8.1. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	3
	8.2 Offenlegung	3
9.)	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
	9.1 Beteiligungsverfahren	3
	9.2 Beteiligung während der Offenlegung	4
10.)	Inhalt des Bebauungsplanes	4
	10.1 Bauflächen	4
	10.2 Verkehrsflächen (äußere Erschließung)	5
	10.3 Grünflächen (Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)	5 6
	10.4 Landschaftsschutzgebiet	8
11.)	Auswirkungen	8
12.)	Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Elektrizität, Fernmeldenetz)	9
13.)	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
14.)	Bodendenkmalschutz	10
15.)	Kosten der Durchführung der Erschließung	10
16.)	Bereitstellung der Haushaltsmittel	11
17.)	Bodenordnungsmaßnahmen	11
18.)	Städtebauliche Werte	11
	18.1 Flächenbilanz	11

18.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke 11
18.3 Einwohner und Nettowohndichte 11
19.) Sonstiges 12

1.) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Hasenheide" - Ortschaft Holzhausen II - ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), geändert am 25.07.1988 (BGBl I S. 1093) - BauGB -, aufgestellt werden.

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 BauGB erforderliche Maßnahmen.

3.) Erfordernis der Planaufstellung

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

a) Festsetzung von Dorfgebiet, Vorrang Wohnen, zur Sicherung einer mittelfristigen Eigenentwicklung der Ortschaft Holzhausen II,

b) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,

c) Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Grünflächen.

4.) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 87 u. 86 (teilweise)
- eine im Abstand von 2,00 m zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 86 verlaufenden Paralle
- die westliche Grenze des Flurstückes 86 (teilweise)
- eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 87 durch das Flurstück 490 (Wirtschaftsweg) und das Flurstück 113 bis zu dessen Westgrenze
- die sich ergebende südliche Teilstrecke der Westgrenze des Flurstückes 113, deren Verlängerung durch das Flurstück 490 (Wirtschaftsweg)
- sowie die südwestliche Grenze des Flurstückes 87

der Flur 4 der Gemarkung Holzhausen II.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan (Maßstab 1 : 500) verbindlich dargestellt.

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

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

5.) Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Wege der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hille ist das Flurstück 87 der Flur 4 der Gemarkung Holzhausen II als Baufläche, und zwar als Dorfgebiet, Vorrang Wohnen - MD(W) - mit einem Grünstreifen entlang der Nordostgrenze dargestellt worden.

Die Darstellung des südlichen Teilbereiches des Flurstückes 113 als MD(W)-Gebiet (vgl. Ziff. 4 "Räumlicher Geltungsbereich") ist Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die als Parallelverfahren mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird.

6.) Beschreibung der näheren Umgebung

Das Plangebiet schließt sich in nordöstlicher Richtung an das vorhandene Baugebiet "Große Heide" der Ortschaft Holzhausen II an (vgl. Bebauungsplan Nr. 2 "Große Heide" - Ortschaft Holzhausen II).

Ansonsten wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

7.) Planungsgrundsätze / Planungsziele

Im Baugebiet "Große Heide" in der Ortschaft Holzhausen II stehen kaum noch freie Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung. Die wenigen noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sollen der Nachfolgegeneration der Eigentümer als Bauland dienen. Die Bereitstellung von Baugrundstücken im Wege der Lückenschließung im alten Ortskern der Ortschaft stößt auf Schwierigkeiten, da hier noch eine relativ hohe Anzahl landwirtschaftlicher (z.T. emittierender) Betriebe vorzufinden ist.

Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche soll mittelfristig eine geordnete Eigenentwicklung der Ortschaft Holzhausen II erreicht werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die noch unbebaute Fläche für eine bauliche Nutzung vorzubereiten. In städtebaulicher Hinsicht ist es erforderlich, die künftige Nutzung im Plangebiet zu regeln und zu ordnen.

Für das Plangebiet wird

"Dorfgebiet (Vorrang Wohnen)"

festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 - werden die zu-

lässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach näherer Maßgabe des § 5 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Vgl. auch Kap. "Inhalt des Bebauungsplanes".

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Grünflächen dient vornehmlich der Sicherstellung einer dorfgemäßen Ortsrandeingrünung.

8.) Bürgerbeteiligung

8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Am 24. April 1990 hat in den Gemeinschaftsräumen an der Bürgerhalle Holzhausen II eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Die Eigentümer von Grundstücken, die in einer Entfernung von bis zu 150 m um das Plangebiet liegen, wurden schriftlich eingeladen. Im übrigen waren Hinweise auf die Veranstaltung in den Tageszeitungen abgedruckt. Mit den Gesprächspartnern wurde die Planung erörtert.
Bedenken zur Bauleitplanung wurden nicht vorgetragen.

8.2 Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.10.1990 im "Amtlichen Kreisblatt" - Amtsblatt für den Kreis Minden-Lübbecke - in der Zeit vom 22.10.1990 bis einschl. 22.11.1990 in der Gemeinde Hille öffentlich ausgelegen. Während der Offenlegungsfrist sind von den Bürgern weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen worden.

Aufgrund einer vom Rat der Gemeinde Hille am 26.02.1991 beschlossenen Änderung sind die Entwürfe erneut öffentlich ausgelegt worden, und zwar nach ortüberlicher Bekanntmachung am 15.03.1991 in der Zeit vom 02.04.1991 bis einschl. 03.05.1991.

Während der Offenlegungsfrist hat eine von der Bauleitplanung betroffene Grundstückseigentümerin angeregt, daß die von den festgesetzten Pflanzflächen betroffenen Grundstückseigentümer/Bauherren in geeigneter Form auf die erforderlichen Grenzabstände für Gehölze nach dem Nachbarrechtsgesetz NW hingewiesen werden. Diese Anregung wurde vom Rat am 02.07.1991 zur Kenntnis genommen.
Bei der Veräußerung der Baugrundstücke durch die Gemeinde Hille werden die Erwerber auf die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände hingewiesen. Der Einwendungsführerin ist die Entscheidung des Rates mitgeteilt worden.

9.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 21. Mai 1990 wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Bauleitplanentwürfen

gegeben. Mit den eingegangenen Stellungnahmen hat sich der Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 11. September 1990 befaßt und die Belange abgewogen. Grundsätzliche Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung wurden nicht vorgetragen.

9.2 Beteiligung während der Offenlegung

Mit Schreiben vom 25.09.1990 wurde den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange unter Übersendung der Offenlegungsexemplare von Bebauungsplan und Begründung Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld und des Kreises Minden-Lübbecke hat der Rat der Gemeinde Hille am 26.02.1991 beraten und abgewogen. Die Entscheidungen des Rates wurden mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 08.03.1991 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Änderung der Bauleitplanung und der erneuten öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt; ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hille am 02.07.1991 beraten und abgewogen.

Auf Anregung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld erfolgte eine redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Entscheidungen des Rates wurden mitgeteilt.

10.) Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird

"Dorfgebiet, Vorrang Wohnen" - MD(W) -

festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 ... BauNVO 1990

Ziff. 2 Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten

Ziff. 3 sonstige Wohngebäude

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 BauNVO 1990

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, 2 (hier landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen), 4, 8 und 9 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gestattet.

Die Grundflächenzahl darf 0,6,
die Geschoßflächenzahl darf 1,2 nicht überschreiten.

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
(BauO NW) - GV.NW. S. 419 / 532 - zuletzt geändert am 20.06.1989 - GV.NW. S. 432 - entsprechen.
Die Dachneigung darf zwischen 18° und 48° betragen, wobei untergeordnete Bauten / Anbauten (z.B. Garagen und Eingangsvorbauten) auch mit Flachdach zulässig sind. Dachaufbauten dürfen eine Länge von 2/3 der Sparrenfelder nicht überschreiten (§ 81 BauO NW).

Drempel sind bis 1,00 m Höhe zulässig (§ 81 BauO NW).

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

10.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Hasenheide" (äußere Erschließung), die auf einem Teilstück noch befestigt werden muß, sowie über zwei geplante Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke (innere Erschließung).

Es ist vorgesehen, die Straßen - soweit noch keine Fahrbahndecke vorhanden ist - vorläufig zu befestigen. Der endgültige Ausbau erfolgt dann nach Abstimmung mit den Anliegern.

Der im Kataster ausgewiesene Wirtschaftsweg hat schon seit Jahren keine Bedeutung mehr. Über eine mögliche Einziehung ist ggf. in einem gesonderten Verwaltungsverfahren zu entscheiden.

10.3 Grünflächen (Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)

Um eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung zu erreichen, wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein 7,00 m breiter Grünstreifen als "Private Grünfläche" festgesetzt; ebenso ein 7,00 m breiter Grünstreifen entlang der Grenze der Gemeindestraße "Große Heide".

Innerhalb dieser Flächen besteht ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für landschaftstypische (dorftypische) Laubgehölze.

Die Festsetzung als "Private Grünfläche" ist für die Durchsetzung der Maßnahme ausreichend. Dem Baugenehmigungsverfahren kommt hier eine leitende und überwachende Funktion zu.
Die von der Begrünung betroffenen Flächen sind entsprechend der baulichen Nutzung der Grundstücke vor Ablauf eines Jahres nach der baurechtlichen Schlußabnahme zu bepflanzen.

Die Pflanzstreifen wurden in der angegebenen Tiefe festgesetzt, um zu gewährleisten, daß die erforderlichen Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW vom 15.04.1969 (GV.NW. S. 190), geändert durch Landschaftsgesetz vom 18.02.1975 (GV.NW. S. 190) - NachbG NW - eingehalten werden können (hier: bürgerlich-rechtliche Vorschrift)

Kurzfassung:
- Stark wachsende Bäume 6 m Abstand zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Übrige Bäume 4 m Abstand zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Stark wachsende Sträucher 2 m Abstand zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Übrige Sträucher 1 m Abstand zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche

Die Grundstückseigentümer sollen auf ihren Flächen dem Pflanzgebot nach individuellen Vorstellungen nachkommen können, damit sich der Pflanzstreifen als gestalterisches Element in die Hausgärten integriert.

Empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher:

Bodenständige Gehölze

(d.h. Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation)

Rotbuche
Stieleiche
Hainbuche
Espe
Sandbirke
Vogelbeere
Esche
Bergahorn
Erle
Vogelkirsche
Hasel
Schlehe
Weißdorn
Hundsrose
Heckenkirsche
Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Faulbaum
Saalweide
Öhrchenweide
Aschweide
Korbweide

Standortgerechte Gehölze

Roßkastanie
Walnuß
Sommerlinde
Bergulme
Pfaffenhütchen
Holunder

Darüber hinaus können die Anpflanzungen auch mit Beerensträuchern und Kernobst angereichert werden. Hier sollten die Gartenbesitzer allerdings auf alte Sorten zurückgreifen, da diese in der Regel auch unter ungünstigen Standortbedingungen gedeihen und weniger anfällig sind gegen Krankheiten und Schädlinge.

Der Grünstreifen im Südosten darf je Baugrundstück für eine Zu-/Abfahrt unterbrochen werden.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet ist nicht erforderlich, da ein solcher im unmittelbar angrenzenden Baugebiet "Große Heide" (Entfernung rd. 100 m) vorhanden ist.

10.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet steht gemäß der "Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im (ehemaligen) Landkreis Minden vom 19.12.1968" (Amtliches Kreisblatt - Bekanntmachungsblatt für den Kreis Minden - Nr. 16/1970 S. 252) unter Landschaftsschutz.

Für das Flurstück 87 der Flur 4 in der Gemarkung Holzhausen II hat der Regierungspräsident Detmold als höhere Landschaftsbehörde bereits mit Schreiben vom 21.11.1983 (Az.: 51.30-22-603) die Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Der Erlaß einer Verordnung zur (endgültigen) teilweisen Aufhebung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im (ehemaligen) Kreis Minden - a.a.O. - ist, nachdem die Entlassung aus dem Landschaftsschutz auch für den südlichen Bereich des Flurstückes 113 mit Verfügung des RP Detmold vom 3. Juli 1990 - Az: 51.30-22(603) - in Aussicht gestellt worden ist, am 30. Juli 1990 beantragt worden.

Die teilweise Überplanung des Landschaftsschutzgebietes mit der Festsetzung "Private Grünfläche" ist mit der höheren Landschaftsbehörde abgestimmt.

11.) Auswirkungen

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

Emissionen

Wie an anderer Stelle bereits dargelegt, grenzen im Nordosten landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Neben anderen Funktionen hat der im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen die Aufgabe, evtl. Beeinträchtigungen durch Ausbringung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie sonstige durch den Landwirtschaftsbetrieb unvermeidliche Störungen von den Baugrundstücken abzuschirmen.

Unter dem Aspekt der als ortsüblich hinzunehmenden Immissionen trägt die Festsetzung "Dorfgebiet" dem gesamten Umfeld Rechnung.

Verkehr

Die im Plan festgesetzten Stichstraßen sowie die äußere Erschließungsstraße "Hasenheide" (nicht im Plangebiet) sind so ausgelegt, daß einwandfreie Verhältnisse bezüglich der Verkehrsführung erreicht werden. Die Mehrbelastung der Zufahrtsstraßen ist in Anbetracht der Größe des Baugebietes vertretbar.

Natur und Landschaft

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Randbereichen des Plangebietes gewährleistet eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung.

Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Bei der vorgesehenen Neuversiegelung des Bodens durch die Anlegung von zwei Stichwegen stellen die Pflanzmaßnahmen ausreichende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen dar. Eine Festschreibung als "private Grünfläche" ist für die Durchsetzung der Maßnahmen ausreichend. Die Grundstückseigentümer haben die Anpflanzungen entsprechend der baulichen Nutzung der Grundstücke vor Ablauf eines Jahres nach der baurechtlichen Schlußabnahme vorzunehmen. Dem Baugenehmigungsverfahren kommt hier eine überwachende Funktion zu.

Zulässige Dachneigung und Drempelhöhe werden zusätzlich als gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um zu gewährleisten, daß sich die Bauten in ihrem Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung anpassen (§ 81 BauO NW).

Eine geordnete Beseitigung der häuslichen Abwässer ist gewährleistet (vgl. Kap. Erschließung).

Die Gesamtheit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleistet, daß sich das Baugebiet betr. Umweltverträglichkeit sowie Ordnung und Gestaltung nicht in Widerspruch zu den benachbarten Nutzungen setzt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu befürchten. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden für Wohnbebauung orientiert sich am mittelfristigen Bedarf für die Ortschaft Holzhausen II (planungsrechtliche Bodenschutzklausel).

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

Der Wasserbeschaffungsverband des Amtes Hartum versorgt die Ortschaft Holzhausen II mit Trinkwasser. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes auf das Baugebiet ist ohne weiteres möglich.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Gemeindestraße Hasenheide vorhanden. Diese sind so ausgelegt, daß die zusätzlichen Baugrundstücke ohne Überlastung des Systems angeschlossen werden können. Die Reinigung der Abwässer wird in der gemeindeeigenen zentralen Kläranlage in der Ortschaft Hartum vorgenommen.

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 werden seitens der Gemeinde jeweils an zwei Terminen im Jahr entgegengenommen und einer geordneten Beseitigung zugeführt.

Konzessionsträger für die Gasversorgung in der Gemeinde Hille ist die Gasversorgung Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen. Die Ortschaft Holzhausen II ist derzeit noch nicht an das Versorgungsnetz angeschlossen. Möglichkeiten einer Versorgung mit Gas müssen in Abhängigkeit von der Nachfrage mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH, Herford. Die Baugrundstücke können an das Netz angeschlossen werden.

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

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

13.) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden nicht berührt.

14.) Bodendenkmalschutz

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

15.) 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: rd. 45,00 m / Breite: rd. 3,00 m	20.000,00 DM
- Schmutzwasser- und Regenwasserkanal Länge jeweils rd. 45,00 m	40.000,00 DM
Voraussichtliche Gesamtkosten	60.000,00 DM

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

16.) Bereitstellung der Haushaltsmittel

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

17.) Bodenordnungsmaßnahmen

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

18.) Städtebauliche Werte

18.1 Flächenbilanz

Nutzung	ha	v.H.
Gesamt	0,99	100
Bauflächen (MD,W) überbaubar	0,38	38,4
nicht überbaubar	0,36	36,4
private Grünflächen	0,20	20,2
öffentliche Verkehrsfläche	0,05	5,0

18.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke

Zahl der Baugrundstücke	ca. 10
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	ca. 12
(Baugrundstücke x 1,2 Einliegerwohnungen)	
Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	ca. 920 m²

18.3 Einwohner und Nettowohndichte

Prognostizierte Einwohnerzahl	
(12 WE x 3 Einwohner je Haushalt	ca. 36
Nettowohndichte	ca. 38 EW/ha

19.) Sonstiges

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

Aufgestellt:

Hille, im Juli 1991

Gemeinde Hille
- Bauamt -

Der Bearbeiter: (Seele)

Der Leiter des Bauamtes: (Spilker)