Auszug aus dem Liegenschaftskataster
-Flurkarte-

KREIS MINDEN-LUBBECKE
Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde: Hille
Gemarkung: Hille
Flur: versch.
Rahmenkarte: -
Maßstab 1: 1000
Vergrößerung aus 1: 2000
Kassenzeichen: 0.13.1.
Angefertigt am: 7.2.91

Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist - auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 24 Vermessungs- und Katastergesetz).

NORDEN

Fl. 25

Fl. 7

Fl. 16

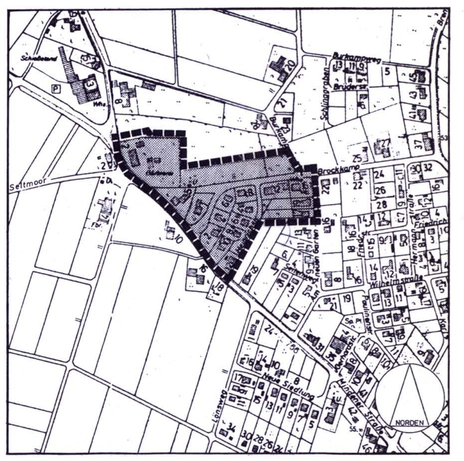
Burkampweg
Graben
Weg
Brockkamp
Parkplatz
Friedrichstr.
Schlinggraben
Heinrichstraße
Am neuen Garten
Seitenweg
Mindener Straße
L 766
Paulinenstraße
Spielplatz
Neue Siedlung
Westerfeld
Feldstraße
Weg 439
Weg 443
Graben 155
Friedrichs

MD | II o
0,5 | (1,0)
SD | 30-55°

MD | II o
0,6 | (1,2)
SD | 30-55°

MD | II o
0,6 | (1,2)
SD | 30-55°

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000



FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB / § 81 BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- MD DORFGEBIET
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
  DIE VORHANDENEN ZUFAHRTEN ZUR L766 (MINDENER STRASSE) SIND ZU BESEITIGEN
- ST FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- ANLAGE DER ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG
- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT
- SD SATTELDACH, AUSNAHMSWEISE KRÜPPELWALMDACH ZULÄSSIG
- 70,0 / 70,0 SICHTDREIECK
- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES. NACH SÜDEN AUSGERICHTETE TÜREN UND FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN MÜSSEN DIE ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE III NACH VDI-RICHTLINIE 2719 ERFÜLLEN

ART UND MASS D. BAULICHEN NUTZUG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAU-GEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHST-GRENZE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	BAUWEISE OFFENE BAUWEISE	BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE	BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER	BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	BAUGESTALTUNG DACHNEIGUNG	BAUGESTALTUNG DREMPELHÖHE	
MD		II[1]	0,5	(1,2)		o						30-55°	BIS 1,00m	BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE
												30-45°	BIS 0,80m	BEI ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE

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

2) UNTERGORDNETE BAUTEN/ANBAUTEN (Z.B. GARAGEN, EINGANGSVORBAUTEN) SIND AUCH MIT GERINGERER DACHNEIGUNG (EINSCHL. FLACHDACH) ZULASSIG.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 5 u. 6 BauGB)

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE III A DES WASSERSCHUTZGEBIETES HILLE-SUDHEMMERN. ES GILT DIE ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG EINES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGEN HILLE-SUDHEMMERN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES "AM WIEHEN" (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG HILLE-SUDHEMMERN) VOM 15.08.1975 (AMTSBLATT REGIERUNG DETMOLD 1975 S. 295 FF.).

HINWEISE

- WENN BEI DEN ARBEITEN KULTUR- ODER ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE (ETWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST NACH §§ 15 UND 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL.: 0521/62002 50 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN.
- NACH DEN - PRIVATRECHTLICHEN - BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NW VOM 01.04.1975 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLACHEN FOLGENDE ABSTANDE EINZUHALTEN:
  - STARK WACHSENDE BÄUME 6,0 M
  - ÜBRIGE BÄUME 4,0 M
  - STARK WACHSENDE ZIERSTRÄUCHER 2,0 M
  - ÜBRIGE ZIERSTRÄUCHER 1,0 M
- 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	

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- GEPLANTER GEHWEG
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:
ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

1. RECHTSGRUNDLAGEN

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND
- DIE §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL. I. 1986 2253), ZULETZT GEANDERT DURCH ANLAGE I, KAPITEL XIV, ABSCHNITT II DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31. AUGUST 1990 I.V.M. ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 23. SEPTEMBER 1990 (BGBl. II, S. 1122)
- IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FUR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.1984 (GV.NW.S.475/SGV.NW 2023), GEANDERT DURCH ART. 9 DES RECHTSBEREINIGUNGSGESETZES 1987 FUR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (RGB 87) VOM 08.10.1987 (GV.NW.S.342)
- DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 (BGBL.I. S. 1763), ZULETZT GEANDERT DURCH DIE VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBL.I. S. 127)
- DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 18.12.1990 (BGBl.I. NR. 3 VOM 22.01.1991)
- LANDESBAUORDNUNG (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GVNW S 419), ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 21.06.1988 (GV NW S 319)

2. VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF UND BEARBEITUNG

PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH
MINDENER STRASSE 206
OSNABRÜCK, DEN 06.03.1993

PROJ. NR. G1A011

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWARTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 23.11.1990 UBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 18.08.1992

KREIS MINDEN-LUBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER- UND 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 04.02.1992 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 05.02.1992

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESE(R) BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. § 2 (1) UND (4) "BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 DURCH BESCHLUß DES RATES DER GEMEINDE VOM 24.09.1992 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 25.09.1992

BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH DES TEXTES UND DER BEGRUNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 21.06.1993 BIS 23.07.1993 OFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 11.06.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 23.07.1993

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMäß § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.06.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 29.09.1993 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 29.09.1993

BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMäß § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 12.11.1993 ANGEZEIGT WORDEN.

SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 10.01.1994 AZ 35.21.0.03/H 24

DETMOLD, DEN 10.01.1994

D. RP.
IA.
gez.
Nieling

GEMäß § 12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 04.03.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 04.03.1994 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.

HILLE, DEN 04.03.1994

DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
" BROCKKAMP-TEIL II "

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

I.1 DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTL. FESTSETZUNGEN

II. BEIGEFÜGT SIND DIES. PLAN:

II.1 BEGRÜNDUNG

4. AUSFERTIGUNG

MASSTAB 1 : 1000
GEMARKUNG: HILLE
FLUR: 16 UND 25
GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 3,63 ha

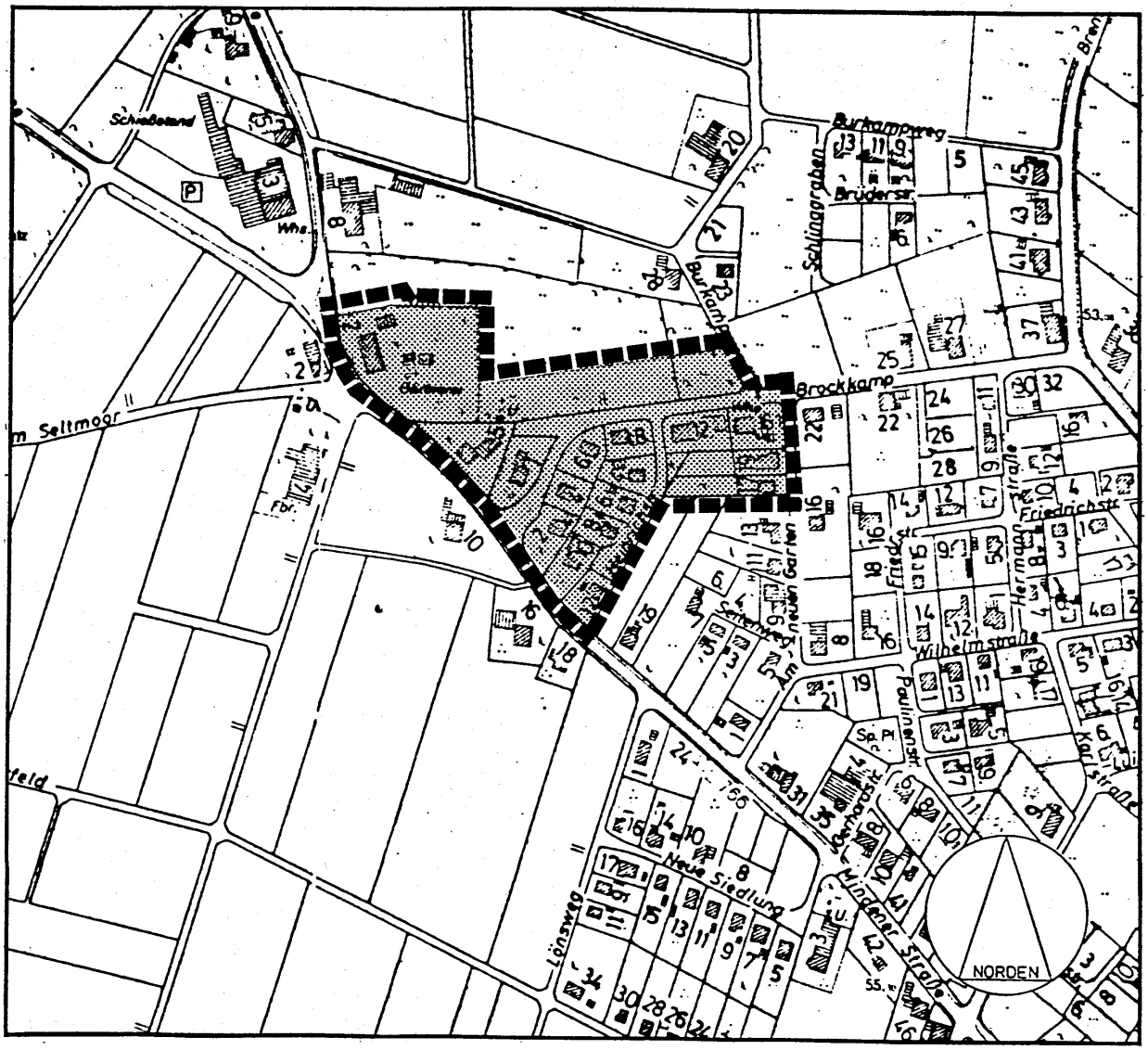
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NUMMER 38

"BROCKKAMP – TEIL II"

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-218

PROJ. NR. G1A011

Ri/Sc-G1A011-01
06.10.1993

G E M E I N D E H I L L E

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "BROCKKAMP - Teil II"

BEGRÜNDUNG

Sachbearbeitung: Gemeinde Hille
- Bauamt -
Gemeindeoberinspektor Seele

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Oktober 1993

Inhalt:

1. Allgemeines

2. Zweck des Bebauungsplanes

3. Erfordernis der Planaufstellung

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

6. Beschreibung der engeren Umgebung

7. Planungsgrundsätze/Planungsziele

8. Bürgerbeteiligung

8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung
8.2 Offenlegung

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligungsverfahren
9.2 Beteiligung während der Offenlegung

10. Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung
10.2 Gestalterische Festsetzungen
10.3 Verkehrliche Erschließung
10.4 Grünflächen

11. Erschließung der Grundstücke

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

13. Überschlägige Kostenermittlung

14. Bereitstellung von Haushaltsmitteln

15. Bodenordnungsmaßnahmen

16. Städtebauliche Werte

16.1 Flächenbilanz
16.2 Nutzung der Baugrundstücke

Anhang: Pflanzliste/Pflanzschema für Flächen mit Pflanzgebot

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches wird der Bebauungsplan Nr. 38 "Brockkamp, Teil II" Ortsteil Hille 1 aufgestellt.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und 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 insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

a) Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:
"Dorfgebiet" (MD)

b) Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

c) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

d) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen

e) Festsetzung eines Standortes für die Elektrizitätsversorgung

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden
durch die nördliche Grenze sowie die östliche Grenze (teilweise) des Flurstückes 229 und durch eine im Abstand von 32 m zur Nordgrenze der Flurstücke 167 und 139 (Gemeindestraße "Brockkamp") verlaufende Parallele innerhalb der Flurstücke 230 und 178 - der Flur 25 -

im Osten
durch die östliche Grenze der Flurstücke 178 und 153 (teilweise) und deren Verbindung durch die Nordgrenze des Flurstücks 139 - der Flur 25 - sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 164/31, 226 und 458 - der Flur 16 -

im Süden
durch die Südgrenze der Flurstücke 458 und 457 sowie die Ostgrenze des Flurstückes 258 - teilweise - (Gemeindestraße "Heinrichstraße") und des Flurstücks 253 - der Flur 16 -

im Westen
durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 253, 252, 251, 248 (Gemeindestraße "Brockkamp"), 158, 28 und 454 - der Flur 16 -sowie des Flurstückes 229 der Flur 25

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt. Die Grenze des Plangebietes ist ebenfalls aus dem Übersichtsplan M. 1:5.000 ersichtlich, der dem Bebauungsplan beigefügt ist. Die Begrenzung wurde so gewählt, daß die Planungsziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht werden können.

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, sieht für den Bereich, in dem der Bebauungsplan Gültigkeit erlangen soll, einen Wohnsiedlungsbereich vor.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist bislang jedoch "Fläche für die Landwirtschaft" und "Wohnbaufläche" dargestellt. Deshalb ist zur Realisierung des Bebauungsplanes, der entsprechend § 20 Landesplanungsgesetz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, eine Änderung des FNP erforderlich. Die 12. Änderung des FNP, die eine Änderung der "Fläche für die Landwirtschaft" in die Baufläche "Dorfgebiet" sowie eine Änderung der "Wohnbaufläche" in die Baufläche "Dorfgebiet" vornimmt, wird entsprechend § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

6. Beschreibung der engeren Umgebung

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rande des Siedlungsbereiches der Ortschaft Hille im Übergangsbereich von bebauter Fläche und Freiraum. Die nähere Umgebung des Planbereiches kann als "gemischt genutzt" charakterisiert werden. Neben reiner Wohnnutzung sind kleinere Gewerbebetriebe (z.B. Tischlerei, Eierhandel, Teppichreinigung/ Malerbetrieb, Gasthaus) genauso vertreten wie Voll- und Nebenerwerbsbetriebe der Landwirtschaft und eine kleine Fabrik. Die unbebauten Flächen werden als Gartenland, Weide oder Ackerflächen genutzt.

Topographisch bedeutsame Strukturen sind nicht zu verzeichnen. Teilweise dienen offene Gräben der Entwässerung der Flächen. Der Bewuchs der freien Landschaft muß an dieser Stelle als "sparsam" beschrieben werden. Vereinzelte hochstämmige Bäume stellen aber einen zu erhaltenden ökologischen Wert dar.

Die südwestliche Planbereichsgrenze wird durch die Landesstraße L 766 der Verbindungsstraße von Minden nach Espelkamp gebildet, wobei die Ortsdurchfahrt unmittelbar am Rande des Planbereiches beginnt. Die Nutzung des Planbereiches selbst stellt sich (von Westen nach Osten) folgendermaßen dar:

a) nördlich der Straße Brockkamp

- eine ehemalige Hofstelle, die zuletzt als Gärtnerei genutzt wurde und neben einem vielfältig angelegten Garten einige hochstämmige Laubbäume (Eschen/Linden/Pappeln) und eine "Lebensbaumhecke" aufweist

- zwei Weideflächen, an deren südlichen Rand sich ein Transformator (ca. 25 m² Grundfläche) und 3 alte Bäume (Eiche/Eschen) befinden

- eine Grabelandparzelle mit kleinen Schuppen und jungen Obstbäumen

- eine private Parkplatzfläche (ca. 25 Stellplätze), umgeben von einer Buschreihe und einer hochstämmigen alten Eiche im Bereich der Straßenkreuzung

b) südlich der Straße Brockkamp:

- das Betriebsgelände einer Maler-/Teppichreinigung/Polsterpflegefirma mit Betriebs- und Wohngebäude

- das Betriebsgelände eines Eierhandels mit Wohn- und Nebengebäuden

- etwa ein Dutzend Wohngebäude zweigeschossiger Bauweise (meist mit Garagenbauten) mit integrierter "Polizeistation"

- eine Tischlerei mit Wohnungen

- ein Gasthof/Hotel/Restaurant gegenüber des zugehörigen Parkplatzes

7. Planungsgrundsätze/Planungsziele

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das bedeutet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Teil südlich der Straße Brockkamp eine Sicherung bzw. angepaßte Weiterentwicklung der baulichen Strukturen und für den nördlichen Teil eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung bereits vorhandener baulicher und sonstiger Strukturen.

Die im Städtebau oft gewünschte Mischung unterschiedlicher Strukturen zur Erlangung eines lebendigen Ortsbildes und zur räumlichen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ist in der Ortschaft Hille, und besonders innerhalb des Planbereiches gegeben. Sie soll durch eine gleichzeitige planungsrechtliche Sicherung und Neuerrichtungsmöglichkeit sowohl von Wohngebäuden als auch von gewerblich und land-/forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden diese Mischung in einem "Dorfgebiet" (§ 5 BauNVO: MD) gewährleisten.

Um unnötigen Konflikten der unterschiedlichen Nutzungen vorzubeugen, erstreckt sich die Planbereichsabgrenzung nicht auf den bestehenden landwirtschaftlichen Erwerbsbetrieb an der Mindener Straße, sondern beläßt ihn planungsrechtlich im Außenbereich mit einem Abstand von ca. 75 m zum Rand des geplanten "Dorfgebiet".

Weitere in Mischgebieten nicht grundsätzlich auszuschließende Konfliktpotentiale müssen im Einzelfall in nachgeordneten Verfahren (Baugenehmigung, Gewerbeaufsicht) geregelt werden. Die bestehenden Gewerbebetriebe sollen in ihrem Bestand und Erweiterungsbedarf innerhalb der Maßgaben der Einzelfestsetzungen abgesichert werden. Neue Betriebe sind nur möglich, wenn sie nicht wesentlich störend sind.

Wohngebäude sind generell zulässig, wobei die Nutzer sich über den Charakter des Mischgebietes im klaren sein müssen, das nicht die "Wohnruhe" eines reinen Wohngebietes bieten kann.

Unmittelbar gegenüber des Hauses "Brockkamp" Nr. 12 (Tischlerei) sind wegen der dort offensichtlich zu erwartenden Belastungen passive Schallschutzmaßnahmen für die Neubebauung festgesetzt.

Nach Süden orientierte Tür- und Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen müssen die Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bislang nur einseitig angebauten "Brockkamp" beidseitig bebauen zu können, um damit die z.Z. untergenutzte Infrastruktur (Verkehrsfläche, Kanäle, Versorgungsleitungen) besser auszulasten. Mit einer nördlich des Brockkamp realisierten Bebauung ist gleichzeitig eine Abrundung des Ortsrandes und die Schaffung eines fließenden Überganges zwischen Siedlungsbereich und Freiraum möglich.

Die in nur geringem Maße vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen sollen erhalten werden.

In dem weitgehend überbauten Bereich südlich des "Brockkamp" soll die städtebauliche Ordnung, die bislang über einen nicht rechtsgültigen Bebauungsplanvorentwurf beeinflußt wurde, durch einen rechtlich verbindlichen Plan in transparenter und rechtsverbindlicher Art und Weise gesteuert werden.

Gestalterische Eigenheiten und örtlich prägende Gestaltungselemente sollen sich weiterhin im südlichen und zukünftig auch im nördlichen Teil des Plangebietes wiederfinden.

8. Bürgerbeteiligung

8.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 04.02.1992 statt. Die Anregungen und Bedenken wurden in den Abwägungsprozeß integriert.

8.2 Offenlegung

Planentwurf und Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21.06.1993 bis 23.07.1993 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegen.

Stellungnahmen von Bürgen wurden nicht abgegeben.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 07.08.1992 bis zum 17.09.1992 statt. Die Bedenken und Anregungen wurden in den Abwägungsprozeß integriert.

9.2 Beteiligung während der Offenlegung

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung der Bauleitplanung unterrichtet. Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hille am 28.09.1993 beraten und abgewogen.

10. Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Bauflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für seine überbaubaren Flächen "Dorfgebiet" (MD) fest. Dorfgebiete dienen der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, dem Wohnen, sowie der Versorgung des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Die Bauflächen sollen die Funktion eines dörflichen Mischgebietes ermöglichen, welche die Nutzung für land-/forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen zuläßt, aber gleichzeitig auch die Wohnnutzung sowie Handwerk und Gewerbe ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In dem zum Ortskern hin orientierten Bereich südlich des "Brockkamp" sind die Obergrenzen (nach § 17 BauNVO) festge setzt, um eine hohe Dichte zu ermöglichen. In dem an den freien Landschaftsraum angrenzenden Bereich wurde die Dichte geringfügig reduziert, um einen aufgelockerten Übergang zwischen Siedlungsfläche und Natur zu gewährleisten.

Die in weiten Teilen großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden, sollen die städtebauliche Struktur des Gebietes steuern.

Die Geschoßhöhe ist entsprechend der umgebenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

10.2 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen innerhalb des B-Plan-Bereiches sind auf wenige, aber ortsbildprägende Elemente beschränkt.

Die Form des Daches ist einheitlich als Satteldach mit einer Neigung von 30 - 55° festgesetzt. Damit ist innerhalb bestimmter Grenzen ein Spielraum für den einzelnen Bauherrn gegeben. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden, wenn die Abwalmung nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche beansprucht.

Als ortsbildprägend stellt sich in dem erweiterten Plangebiet die Art der Grundstückseinfriedung dar. Bei der Mehrheit der älteren Bebauung und einer Vielzahl jüngerer Gebäude stellen etwa 0,5 m hohe Mauern in Sandstein oder Ziegel die Begrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum dar.

Dieses einheitliche Gestaltungselement sollte auch in Art und Ausprägung bei zukünftiger Neubebauung verwandt werden.

Zukünftige Grundstücksbesitzer sind im Rahmen der Bauantragsstellung in entsprechender Weise zu beraten.

10.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die bereits vorhandenen Straßen "Brockkamp", "Heinrichstraße" und "Am neuen Garten" erfolgen. Die Zuwegung zu Flurstück Nr. 229 soll nicht von der Landesstraße 766 erfolgen, um Verkehrsgefährdungen durch einfahrende bzw. ausfahrende Kfz zu vermeiden. Dafür wird die Straße "Brockkamp" um einen Stich mit Wendemöglichkeit verlängert, der von der vorhandenen Straße nach Norden abzweigt. Um die Verkehrsgefährdung zukünftig auszuschließen, müssen die vorhandenen Zufahrten zur Mindener Straße zurückgebaut werden.

Zusätzliche separate Fuß- und Radwege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind wegen guter Erreichbarkeiten nicht notwendig.

Entlang der südlichen Seite der Straße "Brockkamp" wird jedoch ein Fußweg angelegt, der die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet.

Im Bereich des Flurstückes Nr. 229 wird die öffentliche Verkehrsfläche durch eine private Zufahrt zu den Stellplätzen verlängert und gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 und 22 festgesetzt.

10.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Planbereiches nicht vorgesehen, weil der landschaftliche Freiraum unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzt. Zudem sind die unbebauten Grundstücksflächen sowohl beim Bestand als auch bei der künftig überbaubaren Fläche so groß, daß ausreichend wohnungsnahe Freiflächen vorhanden sind. Durch die Breite der Verkehrsflächen und den weiten Abstand

der Bebauung vom Straßenrand (wegen der Baugrenzen zwischen 3 und 6 m) ergibt sich ein großzügiger, begrünbarer Straßenraum mit dörflichen Aufenthaltsqualitäten.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist wegen der beschriebenen Situation und des bereits vorhandenen Spielbereiches in der "Paulinenstraße" (Minimumentfernung 350 m) nicht erforderlich.

Besonderes Gewicht wird bei der Planung auf einen harmonischen Übergang von Siedlungsraum zu Freiraum gelegt. Deswegen sind Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken bis zu 7 m Breite (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgesetzt worden. Durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen soll zum einen eine ökologische Bereicherung der Agrarlandschaft erfolgen, zum anderen soll das Weichbild, welches charakteristisch für das traditionelle Dorf ist (Abfolge von Acker/Weide, Obstbaumwiese, Hausgarten, Bebauung), wiederhergestellt werden.

Wegen der erforderlichen Neuanlegung einer Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit (versiegelte Fläche ca. 780 m²) muß ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. Landschaftsgesetz NW konstatiert werden. Dieser Eingriff macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf einer Fläche im nordöstlichsten Grundstücksteil durchgeführt werden sollen. Darüber hinaus kommt auch den vorgesehenen 7 m breiten privaten Grünflächen eine Kompensationsfunktion in landschaftsökologischer Sicht zu.

Das vorgeschlagene Pflanzschema sieht einen 6-reihigen Pflanzstreifen mit Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vor (vgl. Anhang zur Begründung).

11. Erschließung der Grundstücke

In den Erschließungsstraßen "Brockkamp", "Heinrichstraße" und "Am neuen Garten" sind öffentliche Wasserleitungen des "Wasserbeschaffungsverbandes des Amtes Hartum" vorhanden.

Die geplante Neubebauung kann aufgrund der vorhandenen Kapazität an das Netz angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Schmutz- und Oberflächenwasser wird in den bestehenden, innerhalb der o.g. öffentlichen Verkehrsflächen geführten Abwasserkanälen gesammelt und über eine vorhandene Abwasserleitung zum Klärwerk Hartum geführt.

Das Baugebiet wird von der gemeindlichen Müllabfuhr mit entsorgt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch einen von der Gemeinde beauftragten Unternehmer. Die Müllagerung und -beseitigung erfolgt in der Mülldeponie "Pohl'sche Heide" im Ortsteil Hille-Mindenerwald.

Die Versorgung mit elektrischem Strom betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR). Ein Transformator befindet sich innerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück Nr. 229.

Das Plangebiet wird über Gasleitungen in den Erschließungsstraßen versorgt, für das die Gasversorgung "Westfalica GmbH", Bad Oeynhausen, die Konzession hat.

Das Telefonnetz der Bundespost kann problemlos erweitert werden. Dies kann beispielsweise innerhalb der Fläche des neu anzulegenden Fußweges auf der Südseite der Straße "Brockkamp" erfolgen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind z.Z. keine Kultur- und Naturdenkmäler vorhanden.

Das ehemalige Bauernhaus "Rahdener Straße" Nr. 2, das zwischenzeitlich als Gärtnerei genutzt wurde, liegt direkt am Ortseingang von Hille an der "Mindener Straße" und besitzt mit seiner Fachwerkstruktur, der Masse seines Baukörpers und dem dazugehörigen Baumbestand ortsbildprägenden Charakter.

Die Gemeinde hat eine Eintragung der äußeren Hülle des Bauwerkes als Denkmal in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde vorgenommen. Unabhängig davon berücksichtigt der Bebauungsplan den identifikatorischen und prägenden Charakter des Anwesens durch eine Bestandsschutz gewährende Ausweisung der Baugrenzen und durch das Freihalten der näheren Umgebung von baulichen Anlagen, so daß die räumliche Wirkung des Baukörpers nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird der Bestand der hochstämmigen Bäume, die teilweise die seitliche Eingangssituation des Gebäudes wirkungsvoll unterstreichen, durch den Bebauungsplan rechtlich abgesichert.

13. Überschlägige Kostenermittlung

Langfristig ist eine Aufwertung entlang des vorhandenen Straßenraumes durch Begrünung erwünscht, dadurch können folgende Kosten entstehen:

1 großkroniger Straßenbaum = 600 - 700 DM x 20 =	12.000,-- bis 14.000,-- DM
Straßenbegleitgrün = 30 - 40 DM x 400 m =	12.000,-- bis 16.000,-- DM
	24.000,-- bis 30.000,-- DM
Zusätzlich wird eine neue Stichstraße mit Wendeanlage erforderlich ca. 780 m² x 120 bis 150 DM =	93.600,-- bis 117.000,-- DM
	117.600,-- bis 147.000,-- DM

14. Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Die erforderlichen Mittel werden im Haushaltsentwurf der Gemeinde bereitgestellt.

15. Bodenordnungsmaßnahmen

Abgesehen von den Verkehrsflächen und der Grabenparzelle (Flurstücksnummer 158) sind alle Grundstücke in privatem Besitz. Bei der Veräußerung von Einzelparzellen aus größeren Grundstückseinheiten sind Grundstücksteilungen erforderlich. Zur Durchführung dieser Teilungen ist eine Teilungsgenehmigung gemäß § 19 BauGB bei der Baugenehmigungsbehörde einzuholen.

16. Städtebauliche Werte

16.1 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen:	0,45 ha	12 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:	0,03 ha	1 %
Baugebietsfläche:	3,15 ha	87 %
davon:		
Fläche mit Pflanzgebot:	(0,22 ha)	(7 %)
Fläche für Stellplatzanlagen und Zufahrten:	(0,17 ha)	(5 %)
Gesamtfäche:	3,63 ha	100 %

16.2 Nutzung der Baugrundstücke

Innerhalb der bereits bebauten Bereiche des Plangebietes ist teilweise eine Verdichtung des Bestandes möglich.

Nördlich der Straße "Brockkamp" können alle innerhalb der Dorfgebietsfläche zulässigen Nutzungen realisiert werden. Durch die Bandbreite dieser Nutzungen (s. Punkt 7) ist eine Einschätzung der Flächenansprüche schwierig. Bei ausschließlicher Wohnnutzug wären etwa 11 Ein-/Zweifamilienhäuser auf ca. 500 m² großen Grundstücken möglich.

Die weiträumige Festsetzung der Baugrenzen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 229) erlaubt dort auch großflächiger dimensionierte Bauformen.

Das Vorkommen von Altlasten, das eine Wohnbebauung verhindern könnte, ist innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Anhang

Pflanzenarten

lfd. Nr.	lateinischer Name	deutscher Name
1	Acer campestre	Feldahorn
	Alnus glutinosa	Roterle
	(Betula pendula	Sandbirke)
	Betula pubescens	Moorbirke
5	Carpinus betulus	Hainbuche
6	Cornus sanguinea	Hartriegel
7	Corylus avellana	Hasel
8	Crateagus monogyna	Weißdorn
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Malnus sylvestris	Wildapfel
13	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
15	Prunus spinosa	Schlehe
	Populus tremula	Zitterpappel
	Pyrus pyraster	Wildbirne
18	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
20	Rhamnus frangula	Faulbaum
21	Rosa canina	Hundsrose
	Salix alba	Silberweide
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix pentandra	Lorbeerweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix viminalis	Hanfweide
28	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
29	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Ulmus minor	Feldulme
32	Ulmus laevis	Flatterulme
33	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
34	Rubus fruticosus	Brombeere

Pflanzgrößen:

Bäume: leichter Heister 100-125
Sträucher: 2 x verpfl., ohne Ballen 60-100

Pflanzschema

als Vorschlag für Pflanzpflicht auf privaten Grundstücken ◯ Großkronige Bäume

