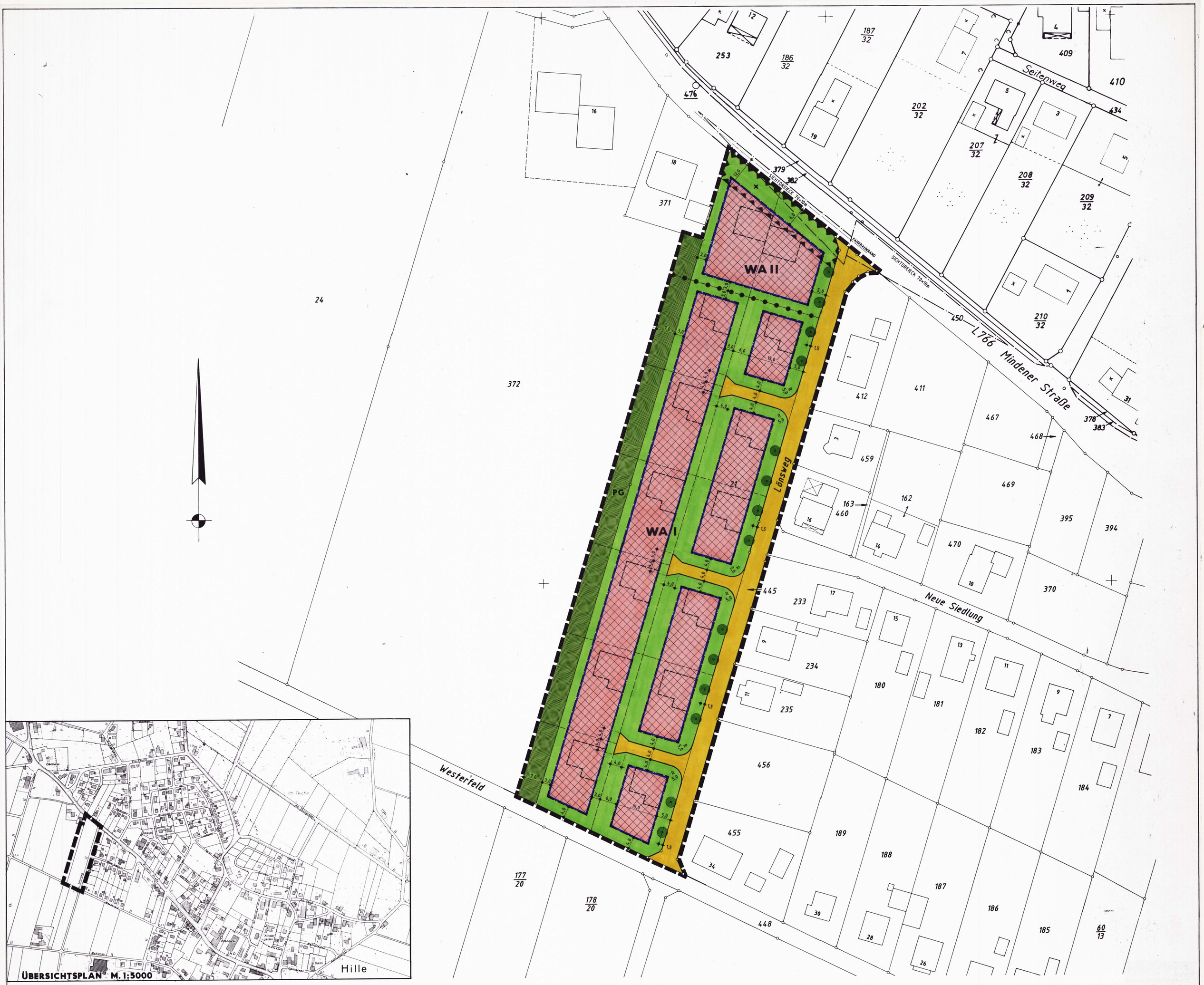


FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 81 BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- 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
- 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..
- ANZUPFLANZENDER BAUM: WINTERLINDE (TILIA CORDATA) -HOCHSTAMM, 2×VERPFLANZT- 10-12cm STAMMUMFANG- DIE STANDORTE SIND VARIABEL. (ZUFAHRTEN, STELLUNG DER GEBÄUDE) !
- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUMASSENZAHL BMZ	BAUWEISE OFFENE BAUWEISE	BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE	BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE GEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	TRAUFHÖHE	ZULÄSSIGE DACHFORMEN
WA I		1 ①	0,4	1,0		o		△				18°-③ 48°	≤ 7,0m	SATTELDACH, WALMDACH, KRÜPPELWALMDACH, IN TEILBEREICHEN ABGEWALMTES SATTELDACH
WA II		2 ①	0,4	1,2		o		△				18°-③ 38°	≤ 6,5m	

O.K. EG-Fußboden ±0,60m über O.K. Straße

ZULÄSSIG SIND GEM. §4 ABS. 2 ... BauNVO 1990

ZIFF. 1 WOHNGEBÄUDE,
ZIFF. 2 DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHTSTÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
ZIFF. 3 ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN GEM. §1 ABS. 5 IN VERBINDUNG MIT §4 ABS. 3 ... BauNVO 1990

ZIFF. 1 BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
ZIFF. 2 SONSTIGE, NICHTSTÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
ZIFF. 3 ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN,
ZIFF. 4 GARTENBAUBETRIEBE

AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN, DIE UNMITTELBAR AN DIE "MINDENER STRASSE" (L 766) ANGRENZEN (WA II), SIND DIE O.G. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN GEM. §1 ABS. 6 UND ZUSÄTZLICH TANKSTELLEN GEM. §4 ABS. 3 ZIFF. 5 BauNVO 1990 ALLGEMEIN ZULÄSSIG.

○ DARÜBER HINAUS SIND ZU WOHNZWECKEN AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE ZULÄSSIG, SOFERN SIE DEN VORSCHRIFTEN DES §44 BauONW ENTSPRECHEN UND NICHT ALS VOLLGESCHOSSE IM SINNE DES §20 ABS. 1 BauNVO GELTEN.

① UNTERGEORDNETE BAUTEN UND ANBAUTEN (Z.B. GARAGEN, EINGANGSVORBAUTEN) SIND AUCH MIT GERINGERER DACHNEIGUNG (EINSCHL. FLACHDACH) ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN/-EINSCHNITTE SOLLEN IN IHRER AUSDEHNUNG 1/2 DER LÄNGE UND 1/4 DER FLÄCHE DES DACHES NICHT ÜBERSCHREITEN (BEZOGEN AUF DIE FRONTANSICHT).

✕ FENSTER UND AUSSENTÜREN, DIE IN EINEM ABSTAND VON ≤12,0m VOM FAHRBAHNRAND ANGEORDNET SIND, MÜSSEN DIE ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE III NACH VDI-RICHTLINIE 2719 ERFÜLLEN.

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

- DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIA DES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS ENTZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGE HILLE-SÜDHEMMERN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES (WBV) "AM WEHEN". (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 ERDGESCHICHLICHE 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.
- DIE ANLEGUNG VON ZU-/ABFAHRTEN VON DEN WA II GRUNDSTÜCKEN ZUR LANDSTRASSE 766 (MINDENER STRASSE) BEDÜRFEN DER VORHERIGEN ZUSTIMMUNG DES LANDESSTRASSENBAUAMTES BZW. DER STRASSENMEISTEREI.
- NACH DEN BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NW VOM 15.04.1969 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHEN FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUHALTEN:
  - STARK WACHSENDE BÄUME= 6,0m
  - ÜBRIGE BÄUME= 4,0m
  - STARK WACHSENDE STRÄUCHER= 2,0m
  - ÜBRIGE STRÄUCHER= 1,0m

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN

FARBE NR	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 „LÖNSWEG" -ORTSCHAFT HILLE-

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

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

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM PLAN:

II.1 BEGRÜNDUNG

4. AUSFERTIGUNG

MASSTAB 1:500
GEMARKUNG HILLE
FLUR 16
GRÖSSE DES PLANGEBIETES 1,39 HA

RECHTSGRUNDLAGEN
§§2,4,9,10 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986, ZULETZT GEÄNDERT DURCH EINIGUNGSVERTRAGSGESETZ VOM 23.09.1990 (BGBl. II S.885) §4ABS. 1 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV NW S.475).
§01 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NW (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.061984 (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 10.11.1992
DER GEMEINDEDIREKTOR
IM AUFTRAG

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 14. 2.92 ÜBEREIN; ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN, DEN 17. MAI 1993
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER DIREKTOR DES 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 10.02.1993 STATTGEFUNDEN
HILLE, DEN 11.02.1993
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN (ANDERUNG) IST GEM. §2(1) UND(4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE VOM 01.07.1993 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN
HILLE, DEN 02.07.1993
BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 23.08.1993 BIS 24.09.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 23.07.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
HILLE, DEN 24.09.1993
DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND §41(1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.08.1984 VOM RAT DER GEMEINDE AM 28.09.1993 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 20.12.1993
Az. 35.21.11.-603 H.23
DETMOLD, DEN 20. 12. 1993
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
GEZ. NIELING

GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES SIND DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS, ORT UND ZEIT DER EINSICHTNAHME SOWIE DIE ERFORDERLICHEN HINWEISE AM 14.01.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 14.01.1994 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
HILLE, DEN 14.01.1994
DER BÜRGERMEISTER

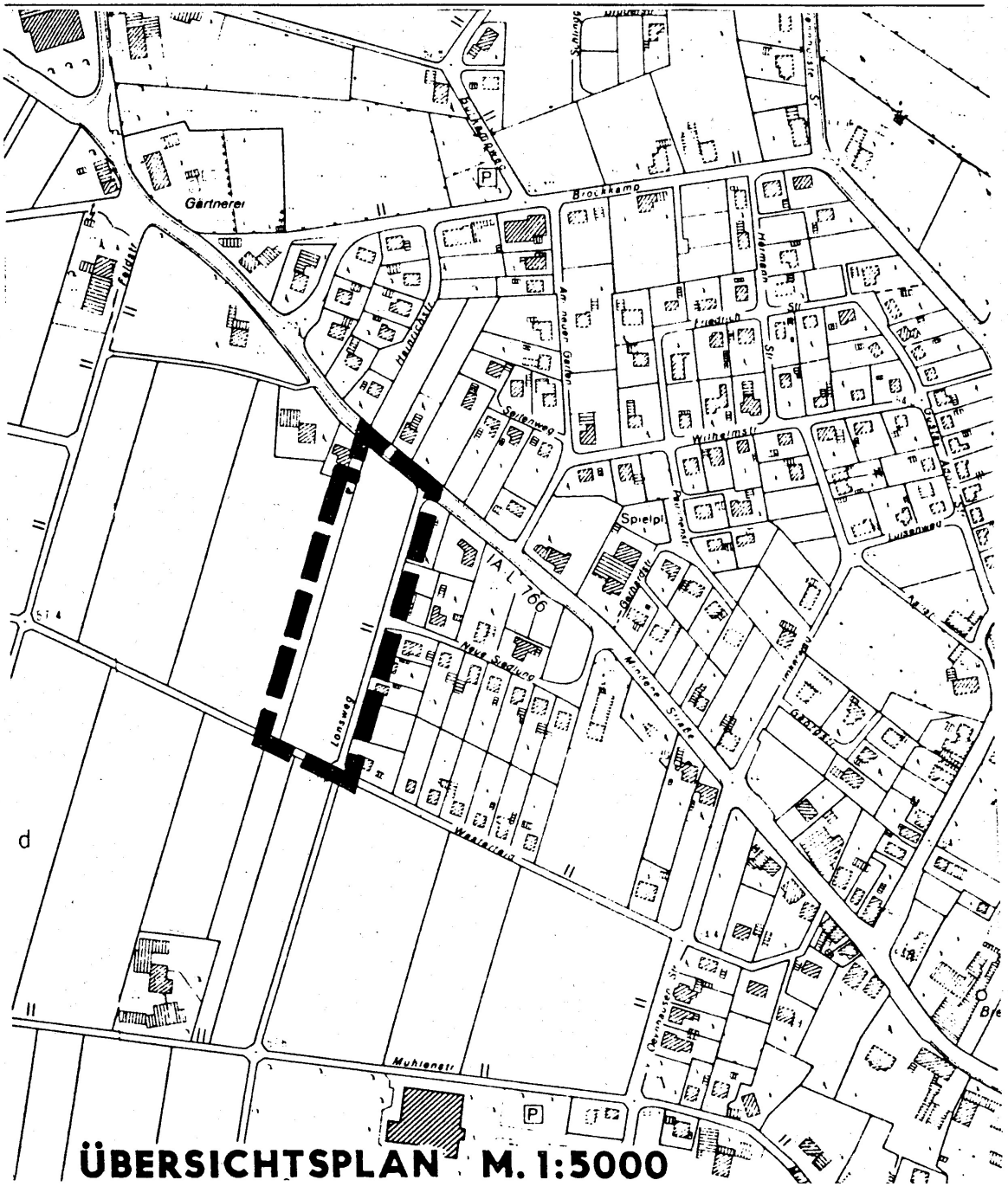
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

BEZEICHNUNG "Lönsweg"

ORTSCHAFT Hille

B E G R Ü N D U N G



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 41

"Lönsweg"

- Ortschaft Hille -

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.) Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Bauflächen 3

8.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung) 4

8.3 Grünflächen/anzupflanzende Bäume (Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft) 4

9.) Auswirkungen

9.1 Immissionen 6

9.2 Verkehr 6

9.3 Natur und Landschaft - Ortsbild 6

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

11.) Erschließung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Elektrizität, Telekommunikation) 7

12.) Denkmalschutz und Denkmalpflege 8

13.) Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege 8

14.) Kosten der Durchführung der Erschließung 8

15.) Bereitstellung von Haushaltsmitteln 8

16.) Bodenordnungsmaßnahmen 9

17.) Städtebauliche Werte
17.1 Flächenbilanz 9
17.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke 9
17.3 Einwohner und Nettowohndichte 9
18.) Sonstiges 9
19.) Aufstellungsverfahren
19.1 Aufstellungsbeschluß 10
19.2 Bürgerbeteiligung 10
19.2.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung 10
19.2.2 Offenlegung
19.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
19.3.1 Beteiligungsverfahren 10
19.3.2 Beteiligung während der Offenlegung 11
19.4 Zustimmung zum Entwurf 11
19.5 Satzungsbeschluß 11

1.) Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Lönsweg" - Ortschaft Hille - ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) - 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 erforderlichen Maßnahmen.

3.) Erfordernis der Planaufstellung

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

a) Festsetzung von "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zur Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Hille (Siedlungsschwerpunkt),

b) Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,

c) Festsetzung einer Grünfläche zur Ortsrandgestaltung.

4.) Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für das im Plan abgegrenzte Gebiet.

Es handelt sich dabei um eine Fläche in der Gemarkung Hille, die begrenzt wird

im Norden	- durch die Nordgrenze der Flurstücke 21 und 445 (Lönsweg),
im Osten	- durch die Ostgrenze des Flurstückes 445,
im Süden	- durch die Südgrenzen der Flurstücke 445, 21 sowie 372 (teilweise),
im Westen	- durch eine im Abstand von 7,00 m zur Westgrenze des Flurstückes 21 innerhalb des Flurstückes 372 verlaufenden Parallele, der Südgrenze des Flurstückes 371 (teilweise) sowie der Ostgrenze des Flurstückes 371

der Flur 16.
Die Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan (Maßstab 1 : 500) verbindlich festgesetzt. Die Grenze des Plangebietes ist ebenfalls auf dem 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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Lönsweg" - Ortschaft Hille - eine "Wohnbaufläche" einschließlich einer Grünfläche dar.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" einschließlich einer privaten Pflanzfläche zur Ortsrandgestaltung vorgesehen; insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.) Beschreibung der näheren Umgebung

Der Planbereich schließt sich westlich an einen dicht bebauten Bereich der Ortschaft Hille an. Die Fläche wird derzeit noch ackerbaulich genutzt. Westlich davon befinden sich ausgedehnte freie Feldfluren.

7.) Planungsgrundsätze/Planungsziele

Aufgrund einer spürbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in geeigneter Lage und Größe ist die Ausweisung und Erschließung eines neuen Baugebietes dringend erforderlich geworden.

Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche soll eine geordnete Eigenentwicklung der Ortschaft Hille (Siedlungsschwerpunkt) 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

"Allgemeines Wohngebiet (WA)"

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. II S. 885) - BauNVO 1990 -, werden die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach näherer Maßgabe des § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. (Vgl. auch Kapitel "Inhalt des Bebauungsplanes").

Mit einer Pflanzflächenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB soll das Baugebiet harmonisch in die freie Landschaft eingegliedert werden.

Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume haben die Funktion eines Straßenbegleitgrüns.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bislang nur einseitig angebauten "Lönsweg" beidseitig bebauen zu können, um damit die z.Zt. untergenutzte Infrastruktur (Verkehrsfläche, Abwasser- und sonstige Versorgungsleitungen) besser auszulasten.

8.) Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Bauflächen

Für das Plangebiet wird "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 ... BauNVO 1990

Ziff. 1 Wohngebäude,
Ziff. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
Ziff. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 ... BauNVO 1990

Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziff. 2 Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe.

Auf dem Baugrundstück/den Baugrundstücken, die unmittelbar an die "Mindener Straße" (L766) angrenzen, sind die o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 und zusätzlich Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO 1990 allgemein zulässig.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gestattet.

Eine Überbauung der Grundstücke (GRZ) ist bis zu 40 v.H. mit Gebäuden möglich, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies ermöglichen.

Die Geschoßfläche (GFZ) wird mit 100 v.H. begrenzt.
Im WA II-Bereich 120 v.H. zulässig.

Die nicht vollständige Ausschöpfung der BauNVO 1990 (GFZ = 1,2) erklärt sich aus den relativ großen Grundstücken und der daraus folgenden hohen Gesamtüberbaubarkeit sowie der aufgelockerten Bebauungsform im Nahbereich.

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist als Höchstgrenze im WA I-Bereich eine eingeschossige und im WA II-Bereich eine zweigeschossige Bauweise festgelegt. Jedoch sind darüber 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432) - BauO NW - entsprechen und nicht als Vollgeschoß i.S.d. § 20 BauNVO 1990 gelten.

Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise zwischen 18° und 48° sowie bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 18° und 38° betragen, wobei untergeordnete Anbauten und Nebengebäude (z.B. Eingangsvorbauten und Garagen) auch mit geringerer Dachneigung, einschl. Flachdach, zulässig sind. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen in ihrer Ausdehnung einhalb der Länge und einviertel der Fläche des Daches (jede Dachseite einzeln gerechnet!) nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich. (§ 81 BauO NW).

Als zulässige Dachformen werden festgesetzt:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und in Teilbereichen abgewalmtes Satteldach. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich. (§ 81 BauO NW).

Um ein Einfügen des Baugebietes in bestehende Strukturen zu erreichen, sollen die Gebäude nach Möglichkeit mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Außerdem sollte rotes bzw. rotbraunes Ziegelmauerwerk oder weißer Fassadenputz für die äußere Gestaltung verwandt werden. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich. (§ 81 BauO NW).

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden, sollen die städtebauliche Struktur des Gebietes steuern. Andererseits wird mit den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch den subjektiven Gestaltungswünschen der zukünftigen Bauherren Rechnung getragen.

Unter dem Aspekt eines vorbeugenden Immissionsschutzes betr. Verkehrslärm wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Fenster und Außentüren, die in einem Abstand von bis zu 12 m vom Fahrbahnrand der L 766 angeordnet sind, die Anforderungen der Schallschutzklasse III nach VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen.

8.2 Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung)

Hauptzubringer ist die "Mindener Straße" (L 766).
Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Lönsweg". Über 3 kleinere Stichstraßen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes angelegt werden sollen, können die westlichen Grundstücke erschlossen werden. Die Haupterschließungsstraße "Lönsweg" ist rund 6,00 m breit und soll - ebenso wie die 3 genannten Stichstraßen - als Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung von Fahrverkehr und Fußgängern) gestaltet werden.

Zur Ergänzung einer vorgesehenen Begrünung in Teilbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern in angemessenen Abständen Winterlinden (Tilia cordata) anzupflanzen - Straßenbegleitgrün -.

8.3 Grünflächen/anzupflanzende Bäume
(Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Planbereiches nicht vorgesehen, weil der landschaftliche Freiraum unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzt. Zudem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen so groß, daß ausreichend wohnungsnahe Freiflächen vorhanden sind. Durch die Breite der Verkehrsfläche und den vorgegebenen Abstand der Bebauung vom Straßenrand ergibt sich ein großzügiger, begrünbarer Straßenraum mit dörflichen Aufenthaltqualitäten.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist wegen der beschriebenen Situation und des bereits vorhandenen Spielbereiches in der "Paulinenstraße" (Minimum-Entfernung 200 m) nicht erforderlich.

Besonderes Gewicht wird bei der Planung auf einen harmonischen Übergang von Siedlungsraum zu Freiraum gelegt. Deswegen ist auf den privaten Baugrundstücken in einer Breite von 7,00 m eine Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 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/Wiese, Obstbaumwiese, Hausgarten, Bebauung) wiederhergestellt werden. Unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen ermöglicht die Grünfläche eine 6-reihige Bepflanzung mit mindestens einer mittig gelegenen Baumreihe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in einem Abstand von 3,00 m zur Grünfläche festgesetzt, damit sich eine wirkungsvolle Heckenstruktur entwickeln kann.

Wegen der erforderlichen Neuanlegung von 3 kleinen Erschließungs-Stichstraßen (versiegelte Fläche ca. 300 m^2) muß ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz NW konstatiert werden. Der 7,00 m breiten privaten Grünfläche kommt vorliegend eine ausreichende Kompensationsfunktion in landschaftsökologischer Hinsicht zu (ca. 1.400 m^2).
Überdies ist in diesem Zusammenhang auch das festgesetzte Straßenbegleitgrün (Winterlinden) zu erwähnen.

Das im Anhang zur Begründung vorgeschlagene Pflanzschema sieht einen 6-reihigen Gehölzstreifen mit einer mittig gelegenen Baumreihe vor.

9.) 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.

9.1. Immissionen

Das Baugebiet ist keinen unzumutbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ausgesetzt, da belästigende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld nicht vorhanden sind. Der Grünstreifen entlang der Westgrenze des Baugebietes hat u.a. auch die Funktion, die Bebauung vor Beeinträchtigungen durch Aufbringung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie sonstige durch den landwirtschaftlichen Betrieb unvermeidliche Störungen abzuschirmen.

Andererseits gehen vom Baugebiet auch keine unzumutbaren Emissionen auf die vorhandene Umgebungsbebauung aus.

Unter dem Aspekt eines vorbeugenden Immissionsschutzes betr. Verkehrslärm wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Fenster und Außentüren, die in einem Abstand von bis zu 12 m vom Fahrbahnrand der L 766 angeordnet sind, die Anforderungen der Schallschutzklasse III nach VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen.

9.2. Verkehr

die Mehrbelastung der vorhandenen Erschließungsstraßen ist in Anbetracht der Größe des Baugebietes vertretbar. Die Straßen sind so ausgelegt, daß einwandfreie Verhältnisse bezüglich der Verkehrsführung erreicht werden; insbesondere unter dem Aspekt der Gleichberechtigung von Fahrverkehr und Fußgängern.

9.3. Natur und Landschaft - Ortsbild

Die Festsetzung einer Pflanzfläche im westlichen Bereich des Plangebietes gewährleistet eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung und einen harmonischen Übergang zum Freiraum.

Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Bei der vorgesehenen Neuversiegelung des Bodens durch die Anlegung von 3 kleinen Stichstraßen stellen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in der Grünfläche sowie im Straßenbereich in ausreichendem Umfang landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen dar. Vgl. Kap. "Grünflächen/anzupflanzende Bäume (Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)".

Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 81 BauO NW wurden im Bebauungsplan aufgenommen, um zu gewährleisten, daß sich das Baugebiet in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Als Fazit kann festgehalten werden, daß städtebauliche Spannungen bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu befürchten sind.

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 (Landschaftsgesetz NW) vom 26.06.1980 (GV.NW. S. 734), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV.NW. S. 377), 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.

Wegen der erforderlichen Neuanlegung von 3 kleinen Erschließungs-Stichstraßen (versiegelte Fläche ca. 300 m²) muß ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz NW konstatiert werden. Dieser Eingriff macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine Kompensation in landschaftsökologischer Hinsicht ist durch Festsetzung einer Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB im westlichen Planbereich vorgesehen (Größe: ca. 1.400 m²). Darüber hinaus kommt auch den gemäß Bebauungsplan zu pflanzenden Bäumen (Straßenbegleitgrün) eine gewisse Kompensationsfunktion zu. Nach der vorbezeichneten Bilanzierung sind weitere Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Weitere Ausführungen hierzu auch in Kapitel "Inhalt des Bebauungsplanes - Grünflächen/anzupflanzende Bäume (Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft)".

Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes gelten gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 Landschaftsgesetz NW nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutz- und Oberflächenwasser wird im vorhandenen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geführten Abwasserkanal gesammelt und über vorhandene Abwasserleitungen zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Hille in der Ortschaft Hartum geführt. Das Plangebiet ist im Rahmen der generellen Planung des Kanalisationsnetzes bei der Bemessung der Kläranlage berücksichtigt worden. Demnächst sind Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten an der Kläranlage vorgesehen.

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 ebenso getrennt gesammelt wie recyclebare Abfälle (Wertstoffe).

Konzessionsträger für die Gasversorgung in der Gemeinde Hille ist die Gasversorgung Westfalica GmbH, Bad Oeynhausen. Möglichkeiten einer Versorgung mit Gas werden in Abhängigkeit von der Nachfrage mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Es ist davon auszugehen, daß alle Baugrundstücke des Plangebietes an das Versorgungsnetz angeschlossen werden können.

Die Versorgung mit elektrischer Energie betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH, Herford. Das Versorgungsnetz ist auf das Plangebiet erweiterbar.

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

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

12.) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen; in unmittelbarer Nähe ist außerdem keine denkmalwerte Bausubstanz vorhanden. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege werden insoweit nicht berührt.

13.) Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Über die gebotene Verhaltensweise nach 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

Mischverkehrsfläche (ca. 180,00 DM je m^2)	55.000,00 DM
Abwasserleitungen	150.000,00 DM
Gesamt:	205.000,00 DM

Für die Durchführung der Maßnahmen sind von den Grundstückseigentümern die auf der Grundlage der örtlichen Satzungen fälligen Beiträge zu zahlen.

15.) Bereitstellung der Haushaltsmittel

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 erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens im Plangebiet soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen erfolgen.

17.) Städtebauliche Werte

17.1 Flächenbilanz

Nutzung		ha	v.H.
Gesamt		1,394	100,0
Baufläche (MD,W)	überbaubar	0,598	42,9
	nicht überbaubar	0,470	33,7
private Grünfläche		0,147	10,5
öffentliche Verkehrsfläche	vorhanden	0,143	10,3
	neu	0,036	2,6

17.2 Wohneinheiten und Baugrundstücke

Zahl der Baugrundstücke	ca. 14
Anzahl der Wohneinheien (WE) (Baugrunstücke x 1,2 Einliegerwohnungen)	ca. 17
Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	ca. 868 m²

17.3 Einwohner und Nettowohndichte

Prognostizierte Einwohnerzahl (17 WE x 3 Einwohner je Haushalt)	ca. 51
Nettowohndichte	rd. 37 EW/ha

18.) Sonstiges

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Altablagerungen bzw. Altlasten (Mülldeponie o.ä.) ist nicht erfolgt, da die Fläche im Altlastenkataster, Teilplan Minden-Lübbecke, nicht enthalten ist und auch ansonsten hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen. Ebenso ist eine frühere gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht bekannt. Der jeweilige Bauherr hat eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern. Es gilt die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Hille-Südhemmern des Wasserbeschaffungsverbandes "Am Wiehen" (Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern) vom 15.08.1975 (Amtsblatt Regierung Detmold 1975, Seite 295 ff.).

19.) Aufstellungsverfahren

19.1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 24.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wird zusammen mit der Durchführung des Offenlegungsverfahrens ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

19.2. Bürgerbeteiligung

19.2.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.03.1993 im Schulzentrum Hille in Form einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung. Betroffene Grundstückseigentümer wurden hierzu schriftlich eingeladen; außerdem waren Hinweise auf die Veranstaltung in den Tageszeitungen abgedruckt.

19.2.2 Offenlegung

Planentwurf und Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23.08.1993 bis 24.09.1993 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben.

19.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

19.3.1 Beteiligungsverfahren

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 5. Mai 1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hille am 01.07.1993 beraten und abgewogen.

19.3.2 Beteiligung während der Offenlegung

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

19.4 Zustimmung zum Entwurf

Der Rat der Gemeinde Hille hat dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich dieser Begründung in seiner Sitzung am 01.07.1993 zugestimmt.

19.5 Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Hille am 28.09.1993 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt:
Hille, im Oktober 1993

Gemeinde Hille
- Bauamt -

Der Bearbeiter: (Seele)

Der Leiter des Bauamtes: (Spilker)

Anlage:

Pflanzschema

Anlage

PFLANZSCHEMA FÜR DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Station in m

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
0,0	Grundstücksgrenze	21	20	1	3		5				Baugrenze					
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																

Kraut streifen (entfällt bei 6,0m breiter privaten Grünfläche)

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