TEIL A PLANDARSTELLUNG M. 1:500

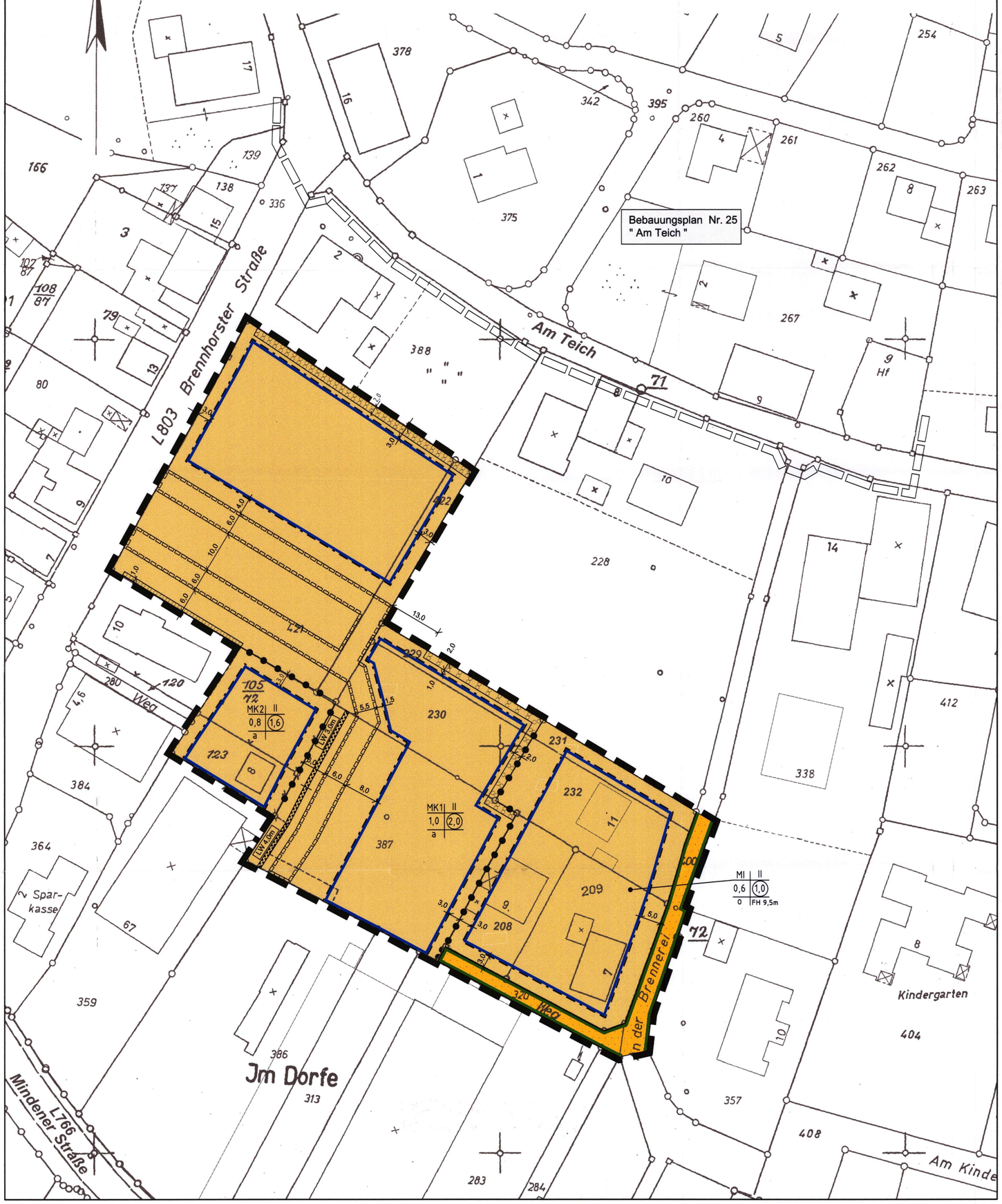
Kreis Minden-Lübbecke
Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde : Hille
Gemarkung : Hille
Flur : 17,18
Flurstücksnummer : versch.

Rahmenkarte :
Maßstab 1: 1000 (vergrößert auf M.1:500
Vergr/Verkl. aus 1 :
Angefertigt am : 13.10.2003

Auszug aus: Liegenschaftskataster - Rahmenkarten -

Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen und die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.
Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.



TEIL B PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW S. 2023),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 ((GV NW S. 678), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S.622) in der seit 01.06.2000 gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§ 16 BauNVO)

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(2,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (zugunsten der Anlieger sowie der Nutzer der Grundstücke) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)
LW — Lärmschutzwand mit Höhe über Oberkante benachbarter Verkehrsfläche (Fahrrecht)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Angrenzender Bebauungsplan
Nachrichtlich ergänzte Gebäude

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

1. Im Bereich der Kerngebiete MK 1 / 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. (§ 7 (4) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 9 (3) BauGB)
2. Auf Flurstück Nr. 123 im Bereich des Gebäudes Haus Nr. 8 sind Wohnungen nur in dem vorhandenen Umfang und in dem vorhandenen Gebäude zulässig. (§ 7 (3) Nr. 2 i. V. m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO und i. V. m. § 9 (3) BauGB)
3. In den Kerngebieten (MK 1 / 2) sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§ 7 (2) i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
4. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§ 6 i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
5. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß BauONW zu errichten. Eine Überschreitung der Baukörperlänge gemäß § 22 (2) BauNVO ist im Bereich der abweichenden Bauweise bis zu max. 70 m Gesamtlänge zulässig.
6. Nebenlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen (nicht jedoch in den Bereichen mit Pflanzgebotsfestsetzungen) zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
7. Stellplatzanlagen für Kfz mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit einem großkronigen, heimischen Laubbaum pro angefangener 5 Stellplätze zu bepflanzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Randeingrünung von min. 1,0 m Breite zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8. Stellplätze für Kfz sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NW)

1. Höhenentwicklung
   Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes an der Schnittlinie von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante. Die festgesetzten First- und Traufhöhen bemessen sich in gleicher Weise. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
2. Für die MK-Grundstücke, bei denen die Baugrenzen gegenüber angrenzenden Wohngrundstücken außerhalb des Plangebietes bzw. entlang der MI-Grundstücke im südöstlichen Plangebiet mit einem Abstand von 3,0m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wird eine maximale Traufhöhe von 5,0m festgesetzt, jedoch nur an den den Wohngebäuden zugewandten Seiten. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
3. Dächer
   Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer, wobei Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile auch mit Flachdächern ausgeführt werden können.
   Die Dacheindeckungen sind mit Tondachziegeln in roter bis brauner Farbe auszuführen, wobei die Dachziegel auch engobiert sein dürfen - aber nicht hochglänzend.
   Außerdem dürfen sehr schwach geneigte Dächer (unter 15° Dachneigung) mit Trapezblech eingedeckt werden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
4. Außenfassaden
   Als Material für die Außenwandflächen sind Verblendmauerwerk bzw. Tonziegel in den Farbtönen von rot bis rotbraun zulässig. Außerdem dürfen die Gebäude mit Außenputz in den Farbtönen weiß bis grau versehen werden.
   Für Blenden und sonstige untergeordnete Außenwandbestandteile dürfen auch andere Materialien verbaut werden. Untergeordnete Fassadenbestandteile (z. B. Türen, Fenster und Schaufenster) sowie Fensterfronten können farblich gestaltet werden;
   Signalfarben (RAL - K1) sind nicht zulässig.
   Größere Fassadenflächen sind zu gliedern, wobei je 10 m Gebäudelänge mindestens ein Gliederungselement vorzusehen ist. Als Gliederungselemente gelten auch Kletterpflanzen an fest installierten Rankhilfen (z.B. Metallgitter, Seilsysteme) Markisen für die Beschattung der Türen und Fenster/-fronten - auch in mehrfarbiger Ausführung - sind zulässig. (§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauO NW)
5. Abweichungen
   Abweichungen von den vorgenannten gestalterischen Festsetzungen können gem. § 73 BauO NW von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. (§ 86 (5) BauO NW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten .

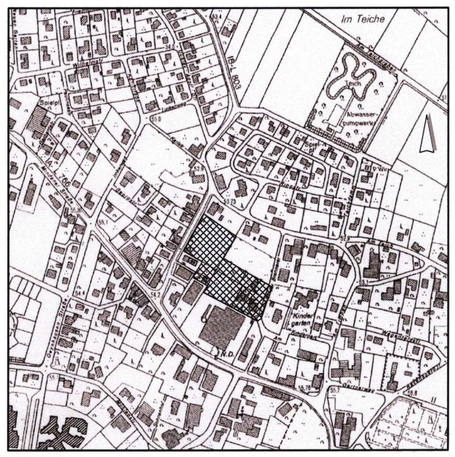
   Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

   Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "BRENNHORSTER STRASSE / ORTSKERN" -ORTSCHAFT HILLE-

M. 1:500



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR.205
TELEFON: 0541/1818 0 FAX: 0541/1818 111

PROJ. NR. 3 142 122

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Hahm GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück

Osnabrück, den 27.07.2005

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom ..... überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung 13.10.2003 geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 30.11.2005

Reinhard Geiler Öffentl. best. Verm.-Ing.

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der ~~Planungs- und Umweltausschuss des~~ Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 06.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hille, den 22.04.2005

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB hat am 28.01.2004 stattgefunden.

Hille, den 29.01.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) und (4) BauGB am 22.03.2005 durch den Planungs- und Umweltschutzausschuss des Rates als Entwurf beschlossen worden.

Hille, den 22.03.2005

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.05.2005 bis 03.06.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 22.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Hille, den 03.06.2005

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 17.11.2005 als Satzung beschlossen worden.

Hille, den 17.11.2005

Bürgermeister

Dieser Plan ist am 24.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214 - 216 BauGB) hingewiesen worden. Gleichzeitig ist auf die Umstände des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Hille, den 24.01.2006

Bürgermeister

3142122 Entwurf-04.dwg

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "BRENNHORSTER STRASSE / ORTSKERN" -ORTSCHAFT HILLE-

BEGRÜNDUNG



pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR.205
TELEFON: 0541/1819–0 FAX: 0541/1819–111

PROJ. NR. 3 142 122

Gemeinde Hille

- Ortschaft Hille -

Bebauungsplan Nr. 65
„Brennhorster Straße/Ortskern“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-3142122-11./05.04.2005

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich 3
2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis 3
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 4
4. Situation des Geltungsbereiches 4
5. Planungsabsichten 5
   - 5.1 Art der Nutzung 5
   - 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise 5
   - 5.3 Gestaltung 6
6. Erschließung 6
   - 6.1 Verkehrserschließung 6
   - 6.2 Ver- und Entsorgung 7
7. Umweltbericht 7
   - 7.1 Emissionen/Immissionen 7
   - 7.2 Natur/Landschaft 8
   - 7.3 Wasser/Boden/Klima 9
   - 7.4 Kultur/Erholung 10
   - 7.5 Zusammenfassung 10
8. Planverwirklichung, Bodenordnung 10
9. Flächenbilanz 11
10. Erschließungskosten 11
11. Verfahrensvermerke 12

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hille hat am 06.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Brennhorster Straße/Ortskern" – Ortschaft Hille" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich nördlich der Landesstraße 766 (Mindener Straße) im Zentrum der Ortschaft Hille. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Süden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 320 (Weg), 387, 123, der Verbindung dieser beiden letztgenannten Flurstücke entlang des Flurstückes 359 und durch die Westgrenze des Flurstücks 123 sowie deren nördliche Verlängerung durch das Flurstück 105/72 bis zum Flurstück 421

im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 421

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 421, 422, die östliche Grenze des Flurstücks 422 bis zum Flurstück 229 und die Nordgrenzen der Flurstücke 229 sowie 231 und deren geradlinige Verlängerung bis zur Ostseite des Flurstücks 400 (Weg - An der Brennerei) und

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 400 (Weg - An der Brennerei) bis auf Höhe der Wegeparzelle 320 (Südseite).

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Hille, Flur 17.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Ortskern gelegenen Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich erwünschter Verdichtung des ansonsten intensiv baulich genutzten Umfeldes geschaffen werden. Insbesondere soll der Versorgungsschwerpunkt der Ortschaft Hille ausgebaut und entsprechend des Nachfragepotenzials entwickelt werden. Vorhandene Wohnnutzungen sollen dabei angemessen berücksichtigt und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Einkaufen ermöglicht werden.

Im Zuge erster Konzeptionen beabsichtigte die Gemeinde über den aktuellen und mittelfristig ableitbaren Bedarf hinaus auch eine langfristige planungsrechtliche Absicherung des Versorgungsstandortes vorzunehmen und Teile des Flurstückes Nr. 228 in den Plangeltungsbereich einzubeziehen. In Ergänzung der ansonsten vorgesehenen Nutzungen wäre dort z. B. ein Markt zur Sortimentsabrundung denkbar. Da das Grundstück für eine derartige Nutzung jedoch auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung steht und der Eigentümer ausdrücklich die Herausnahme aus dem Plangeltungsbereich wünschte, wurde der Geltungsbereich im Vorentwurf entsprechend verkleinert. Ein städtebauliches Erfordernis zur Überplanung dieser zusätzlichen Grundstücksfläche besteht derzeit nicht.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Baufläche" bzw. als „Dorfgebiet" dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb erforderlich und als 28. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgesehen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Planbereich wird direkt bzw. indirekt durch Verkehrsflächen begrenzt.

Südlich in einer Entfernung von ca. 70-100 m verläuft die Landesstraße L 766 (Mindener Straße), in welche die unmittelbar das Plangebiet tangierende L 803 einmündet. Eine zweite an die Mindener Straße angebundene Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „An der Brennerei" erschließt den Geltungsbereich von Osten. Im Norden verläuft in ca. 30 m Entfernung die Straße „Am Teich".

Ringsum grenzt Bebauung unterschiedlicher Art und Nutzungen an. Im Süden sind dies überwiegend geschäftliche Einrichtungen (u. a. WEZ-Einkaufsmarkt; Tankstelle/Kfz-Handel/-Reparatur; Apotheke; Sparkasse; Aldi; Schlecker; Lidl) sowie eine kirchliche Einrichtung. Westlich der Brennhorster Straße handelt es sich vorwiegend um Wohngebäude. Nördlich und nordöstlich schließen sich drei ehemalige Hofanlagen mit ihren Freiflächen an, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Osten befinden sich ebenfalls wohnbauliche sowie soziale Nutzungen (Kindergarten).

Die Geltungsbereichsfläche selbst ist nur in Teilen bebaut. Im südöstlichen Bereich befinden sich drei Wohngebäude, die sich zur Verkehrsfläche „An der Brennerei" orientieren.

Ein weiteres, relativ kleinflächiges, Wohngebäude steht im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um ein Bauwerk „in 2. Reihe", welches über eine schmale Wegeparzelle an die Brennhorster Straße angebunden ist.

Im nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 421 wurde zu Beginn dieses Planverfahrens ein Aldi-Markt (als Ersatz für den weiter südlich bereits vorhandenen) errichtet. Die weiteren Flächen des Plangeltungsbereiches sind unbebaut und stellen sich überwiegend als Wiese (Flurstück Nr. 387) dar. Auf den Flurstücken Nr. 229 und 230 befinden sich einige hochstämmige Bäume.

Das Gelände kann mit Höhen zwischen ca. 53,0 und 54,5 m als relativ eben bezeichnet werden. Topografische Auffälligkeiten sind nicht vorhanden.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen überwiegend der Stärkung der Zentrumsfunktion der Ortschaft Hille dienen. Darum werden im Anschluss an südlich bereits vorhandene Geschäfts- und Handelsnutzungen Kerngebietsflächen (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Einschränkungen hinsichtlich des Nutzungskataloges des § 7 BauNVO sollen insofern vorgenommen werden, dass in den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) die allgemein zulässigen Wohnungstypen (vgl. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO) nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig sind. Damit sollen die Erdgeschosse den Nutzungen vorbehalten bleiben, die die Attraktivität dieses Ortsbereiches (u. a. Einzelhandel, Dienstleistungen) bestimmen. Im MK2-Bereich, der sich mit seiner Nutzung (Wohngebäude im südlichen Teil) zur Brennhorster Straße orientiert, soll die Wohnnutzung auf Flurstück Nr. 123 nur in einem eingeschränkten Maß auch zukünftig noch möglich sein. Dabei zielt die Festsetzung auf eine Nutzungsbeschränkung auf den Bestandsschutz im engeren Sinne. Langfristig soll sich auch der gesamte MK2-Bereich sich zentralen Nutzungen gegenüber öffnen können.

In beiden Kerngebietstypen sollen jedoch sowohl Vergnügungsstätten als auch Tankstellen komplett ausgeschlossen werden. Für diese beiden Nutzungsarten gilt, dass sie auch an anderen Stellen der Gemeinde ansiedeln können und innerhalb des Geltungsbereiches nicht dem angestrebten Nutzungsgefüge entsprechen. Eine flächenintensive Tankstellennutzung würde den erforderlichen Raum für die nachgefragten zentralen Nutzungen erheblich reduzieren. Zudem werden durch die hohe Kfz-Wechselrate vermeidbare Belastungen angrenzender Wohnnutzungen befürchtet. Vergnügungsstätten sollen nicht angesiedelt werden, um das Niveau des Umfeldes nicht negativ zu beeinflussen und die Einkaufs- und Verweilqualität nicht zu beeinträchtigen.

Für einen untergeordneten Teil des Geltungsbereiches wird eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Es handelt sich dabei um drei Grundstücke, die direkt von der Verkehrsfläche „An der Brennerei" bzw. einer davon abzweigenden Wegeparzelle erschlossen werden. Dieser Teilbereich ist von Wohngebäuden und einer Vielzahl von Nebengebäuden bestanden. Trotz der derzeitigen Wohnnutzung sollen an dieser Stelle langfristig auch gewerbliche Nutzungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) nicht ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Im Sinne einer effektiven und intensiven Nutzung der Baufläche soll die Grundflächenzahl (GRZ) bei den MK1-Grundstücken mit max. 1,0 festgesetzt werden. Die zurzeit mehr wohnbaulich genutzten Bereiche sollen demgegenüber einen abgestuft größeren unversiegelten Flächenanteil (MK2: 0,8; MI: 0,6) erhalten. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sollen in Anpassung an die Geschossigkeit festgelegt werden. Im MI-Gebiet wird dem Ziel eines beschränkten Dachausbaus Rechnung getragen und die GFZ entsprechend mit 1,0 begrenzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird durchgängig mit II (maximal zweigeschossig) festgesetzt, wobei zusätzlich eine Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassung an die Umgebungsbebauung durch Festlegung der Firsthöhe im MI-Gebiet vorgenommen wird.

Die Bauweise wird in den MK-Bereichen als "abweichend" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten. Daneben werden die Baukörper in ihrer Gesamtlänge beschränkt, um die optische Geschlossenheit nach oben zu begrenzen. Ansonsten ist die offene Bauweise (mit max. 50 m Baukörperlänge) fixiert.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben resultieren überwiegend aus dem rechtlichen Bestand der Umgebungsbebauung und sollen eine gewisse Einheitlichkeit im Siedlungsbild bewirken. Danach wird eine maximale Sockelhöhe (Erdgeschossfertigfußboden) von 0,5 m über Krone nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt. Die Firsthöhenbegrenzung im MI-Gebiet soll zu große Gesamthöhen bei großen Baukörpern verhindern und zu einer Höhenharmonisierung beitragen. Weitere Festlegungen resultieren aus dem gesamtörtlichen Stellenwert des Plangebietes als zentralem Bereich Hilles. Eine Begrenzung der Dachform erfolgt auf Sattel- und Pultdächer für die Hauptbaukörper. Um unnötige Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung zu vermeiden, werden für die Kerngebietsgrundstücke, bei denen die Baugrenzen gegenüber angrenzenden Wohngrundstücken außerhalb des Plangebietes bzw. entlang der Mischgebietsgrundstücke in südöstlichem Plangebiet mit einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden, eine maximale Traufhöhe festgesetzt; jedoch nur an den den Wohngebäuden zugewandten Seiten.

Betroffen von dieser Regelung sind die Flurstücke 421 und 422 (jeweils Nordseite) sowie die Flurstücke Nr. 229, 230 und 387 (jeweils Ostseite).

Wegen der großen Außenwirksamkeit der Dach- und Fassadenfarben sind weitere Festsetzungen zur Harmonisierung und Homogenisierung des Erscheinungsbildes festgelegt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bislang für den Kfz-Verkehr über die beiden Landesstraßen L 766 (Mindener Straße) und L 803 (Brennhorster Straße) grundsätzlich und hinreichend gewährleistet. Die Verkehrsfläche „An der Brennerei" ist dagegen aufgrund ihrer geringen Parzellenbreite (min. 4,0 m) und der Art der Anbindung an die L 766 nicht geeignet, größere Verkehrsmengen zu bewältigen. Durch diese Straße sollen wie bislang die Grundstücke des Mischgebietes erschlossen werden.

Die von der Verkehrsfläche „An der Brennerei" abzweigende ca. 4,0 m breite Wegeparzelle (Flurstück Nr. 320) soll an ihrem westlichen Ende nicht der Befahrung der daran anschließenden Grundstücke mit Kraftfahrzeugen dienen, da die ansonsten zu erwartenden Verkehrsströme die Kapazitätsgrenze dieser Verkehrsflächen überschritten.

Die Flächen des MK1-Bereiches können direkt von der L 803 erschlossen werden bzw. über ein System von Wege- und Leitungsrechten auch von Süden (von der L 766) zugänglich/anfahrbar gemacht werden. Ziel ist es, eine große innere Verknüpfung der kerngebietstypischen Nutzungen zu erreichen und damit die zentrale Funktionszusammengehörigkeit zu stärken.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des B-Planes wird dies durch ergänzende öffentlich-rechtliche Regelungen gewährleistet. Gleichzeitig wird das äußere (öffentliche) Verkehrssystem entlastet. Die Flächen des MK2-Bereiches sind über den vorderen Grundstücksteil bzw. über eine eigenständige Wegeparzelle (Flurstück Nr. 280) an die L 803 angebunden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergeben sich keine für die vorhandenen Erschließungsanlagen relevanten Auswirkungen. Das bestehende Leitungsnetz kann die Mehrbelastung an Schmutzwasser problemlos aufnehmen. Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde nicht gewährleistet werden kann, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Hierzu ist ggf. eine Rückhaltung bzw. eine verzögerte Ableitung des Wassers (z. B. durch Stauraumkanäle) notwendig. Dies ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Ermittlung der Auswirkungen der Planung sowie der Prüfung der Umweltverträglichkeit.

7.1 Emissionen/Immissionen

Durch die Konkretisierung der Nutzungsarten im Planbereich werden potenzielle Emissionen klarer erkennbar. Diese werden vorwiegend aus der nutzungsbedingten Verkehrserzeugung resultieren. Angesichts der öffentlich rechtlich (Baulast, B-Plan) fixierten Zufahrtssituation und damit vorgegebenen Hauptanbindung an die L 803 kann eine Beurteilung der im Wesentlichen zu erwartenden Immissionen erfolgen.

Ein Schallgutachten[1], welches als Grundlage eines Bauantrages für einen Selbstbedienungsmarkt an der Brennhorster Straße (L 803) erstellt wurde, kommt auch für ein weiteres geplantes Fachmarktzentrum zu der generellen Aussage, dass „die vorgegebenen Tages- und Nachtrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel [...] bei geeigneter Ausführung der [...] empfohlenen Schallschutzmaßnahmen [...] eingehalten werden".

Bei den empfohlenen Schutzmaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um einen Verzicht der Nachtanlieferung sowie auf geräuschintensive Verkaufsveranstaltungen und um Aspekte, die bei der Aufstellung von Glassammelcontainern zu beachten sind.

Ein ergänzendes Gutachten[2] wurde erforderlich, um alle innerhalb des Plangeltungsbereiches angestrebten Nutzungen hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auswirkungen zu bewerten.

---

[1] Beckenbauer, Klaus, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines ALDI-SB-Marktes ...., Bielefeld, 26.03.2003

[2] AKUS GmbH, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren ... B-Plan Nr. 65 ... 28. Änderung FNP der Gemeinde Hille, Bielefeld, 19.04.2004

Im mittleren Plangeltungsbereich befindet sich ein Gebäude, welches wohnbaulich genutzt wird. Dieses Gebäude wird zukünftig durch die zu erwartenden Verkehrsimmissionen im Bereich der Einkaufseinrichtungen erheblich verschallt werden.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist deshalb zur Hauptschallquelle hin eine aktive Schutzeinrichtung erforderlich. Eine entsprechend des Gutachtens dimensionierte Schutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Weitere von dem Plangebiet ausgehende Immissionen (z. B. durch Kühlaggregate, Lüfter etc.) müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Für das Plangebiet selbst liegen erheblich belastende Immissionen nicht vor.

Die ehemaligen Hofstellen entlang der Straße „Am Teich" unterliegen nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung. Drei Vollerwerbslandwirtschaftsstellen in ca. 180/250/400 m in östlicher und südöstlicher Richtung sind angesichts ihrer Lage ohne Relevanz.

Auch die mit ca. 8.400 Kfz/24 Std. (Tageszählwerte der Gemeinde) im Bereich der Ortsdurchfahrt der L 776 ermittelten Belastungen sind angesichts der Entfernung und der zwischenliegenden Baukörper für den Plangeltungsbereich ohne erhebliche Relevanz.

7.2 Natur/Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt u. a. durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind allerdings grundsätzlich als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil" gemäß § 34 BauGB einzustufen. Von daher sind hier die §§ 18-20 BNatSchG nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die umweltschützenden Belange zu beachten.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem Flattergras-Buchenwald (Milo-Fagetum). Diese selbstständige vegetationstypologische Einheit nimmt eine Mittelstellung zwischen Buchen-Eichen- bzw. Hainsimsen-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald ein. Wie bei allen Buchenwäldern, ist auch in dieser Waldgesellschaft die Buche beherrschende Baumart. Nur stammweise sind die beiden Eichenarten beigemischt, die Stieleiche auf überwiegend schluffigen und die Traubeneiche auf mehr sandigen Böden. Vereinzelt kann in frischen Lagen auch die Hainbuche vorkommen.

Die tatsächliche Situation stellt sich folgendermaßen dar:

Die Flurstücke Nr. 123, 105/72, 208, 209, 231 und 232 weisen neben ihrer baulichen Nutzung den typischen Bestand von innerörtlichen Hausgärten auf (Nebengebäude, Zierpflanzen, Rasen, Blumenrabatten etc.). Im Bereich der Flurstücke 229, 230 existiert ein Bestand unterschiedlicher, großkroniger Laubbäume. Das Flurstück Nr. 387 stellt sich als Wiese dar. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend (auf Flurstück Nr. 228) liegt eine Weidenutzung vor.

Schützenswerte Biotope oder Arten von Flora und Fauna sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten. Das Naturdenkmal (Einzelbaum) im Bereich der Mindener Straße wird durch das Planungsvorhaben nicht tangiert.

Angesichts der Lage unmittelbar im Ortskern ist eine Annäherung an die potenzielle natürliche Vegetation nur sehr eingeschränkt erzielbar.

Durch die Intensivierung der Nutzung im Siedlungsschwerpunkt kann jedoch insgesamt gesehen ein Siedlungswachstum in den Außenbereich der freien Landschaft hinein vermieden werden. Zudem wird durch eine zentrale Versorgungsstruktur das ansonsten gegebene Mobilitätserfordernis (mit weiteren Umweltbelastungswirkungen) reduziert.

Damit werden die naturräumlichen Belange in hohem Maße berücksichtigt.

Pflanzgebote in linearer Form bewirken eine Gliederung und fördern Wanderbewegungen der örtlich vorhandenen Kleinlebewesen.

7.3 Wasser/Boden/Klima

Geologisch ist Hille dem Löß und Sandlöß der Weichsel-Kaltzeit des Pleistozän zuzuordnen. Es werden Bodengesellschaften mit Parabraunerde, teils Gley-Parabraunerde angetroffen. Die Bodenart besteht aus schluffigem Lehm, meist mit schwerem Unterboden. Die wertvollen Böden sind tiefgründig und gut wasserhaltend.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist diese ursprüngliche Bodensituation zumindest in den oberen Schichten nur noch in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Vorhandene Versiegelungen und Bautätigkeiten haben die Bodensituation maßgeblich beeinflusst.

Der Anteil der versiegelbaren Fläche wird durch die Aufstellung des B-Planes in geringem Umfang erhöht. Die rechtlich zulässige Versiegelung resultiert aus der Grundflächenzahl in Kombination mit § 19 (4) BauNVO (50 % für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.). Die Grundwasserneubildungsrate wird an dieser Stelle des Ortes gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation (§ 34 BauGB) jedoch nicht reduziert, da eine ca. 80 % Versiegelung flächendeckend bereits möglich ist. Zur Reduzierung der Versiegelung sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge jedoch mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

In gleichem Umfang, in dem eine Versiegelung erfolgt, wird die belebte Bodenschicht beseitigt. Ein gewisser Ausgleich wird dadurch erreicht, dass der Oberboden an anderer Stelle wieder eingebaut wird. Eine vollständige Wiedereinbringung im Plangebiet wird vsl. nicht möglich sein.

Auswirkungen auf das Kleinklima sind sicherlich durch die erhöhte Versiegelung zu verzeichnen. Da jedoch vierseitig bereits Bebauung existiert und topografische Raumzusammenhänge (z.B. Tallage als Frischluftschneise) nicht vorliegen, sind klimatische Auswirkungen größeren Umfangs für den Gesamtort nicht zu erwarten. Die Erwärmung im Bereich der versiegelten Flächen soll durch eine stellplatzbezogene Bepflanzung mit Bäumen (vgl. Festsetzung) reduziert werden. Dachbegrünungen werden als wirksame Möglichkeit zur Klimaharmonisierung angeregt.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (SMBl. NW S. 876) vom 15.05.1992 bekannt.

In ca. 70 m Entfernung (unmittelbar an der Mindener Straße) befindet sich ein Altstandort (Tankstelle). Havarien oder andersartige Verunreinigungen an diesem Standort sind jedoch nicht bekannt.

7.4 Kultur/Erholung

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich jedoch das restaurierte Baudenkmal „Alte Brennerei". Der Umgebungsschutz des Denkmals entsprechend Denkmalschutzgesetz NRW wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Plangebietsfläche diente bislang nicht direkt dem Zweck der Erholung; dies ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Kulturelle Einrichtungen werden dagegen durch die Art der festgesetzten Nutzung gefördert.

7.5 Zusammenfassung

Die durch die geplanten Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der anthropogenen Lebensverhältnisse stellen keine unwiederbringlichen Verluste an Naturgütern und Lebensgrundlagen dar. Die grundsätzliche Umweltverträglichkeit kann durch die bezeichneten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer UVP gemäß § 3c (1) UVPG sind angesichts der Unterschreitung der Kriterien der Nr. 18.7.2 der Anlage 1 (Liste: "UVP-pflichtige Vorhaben") nicht notwendig.

8. Planverwirklichung, Bodenordnung

Weite Teile der Flächen des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind jedoch vsl. nicht erforderlich, da vertragliche Regelungen zur Erschließung zwischen den Eigentümern bereits vorliegen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Kerngebiet	0,86	73
Mischgebiet	0,27	23
Verkehrsfläche	0,05	4
Gesamtfläche	1,18	100

10. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen durch die Realisierung des B-Planes nicht.

Aufgestellt:
Osnabrück, 05.04.2005
Ri/Sc-3142-11

Planungsbüro Hahm GmbH i. A.:

11. Verfahrensvermerke

Der ~~Rat~~ Planungs- u. Umweltschutzausschuss des Rates der Gemeinde Hille hat der Begründung des Entwurfes am 22.03.2005 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 3.05.2005 bis 3.06.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Hille in seiner Sitzung am 17.11.2005 als Begründung der Satzung gebilligt.

Hille, den 28.11.2005

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

.....(Seele).....

~~(Bürgermeister)~~

Gemeinde Hille * Kreis Minden-Lübbecke * 10