FESTSETZUNGEN (§ 9 Bau GB)

BAUGEBIET	ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE: OFFENE	GESCHLOSSENE	DACHART	DACHNEIGUNG	BAUGESTALTUNG: GEBÄUDEHÖHE OK STR. BIS FIRST	DREMPELHÖHE	DACHAUFBAUTEN	SOCKELHÖHE	WEITERE FESTSETZUNGEN: DACHFARBE	AUSSENWAND		EINFRIEDIGUNG: STRASSENGRENZE	NACHBARGRENZE	GARAGEN: DACHART	GARAGEN: nicht zulässig
WA I		1		0,4	0,5	—	O	—	SD	28-45°	≤ 10,00	max. 0,5o			—	Putz o. Klinker z.T. Holz zul.		LEBENDE HECKEN O. HOLZZÄUNE BIS 0,80 m	HOLZZÄUNE MASCHENDRAHT O. LEBENDE HECKEN BIS 1,00 m	SD u FD	Stahlblech garagen sind nicht zulässig
WA II		2		0,4	0,8	—	O	—	SD	28-45°	≤ 13,00	max. 0,5o	< 1/3 der Dachlänge max. 0,50 m über Str								
WA III		3		0,4	1,0	—	O	—	SD	22°	≤ 13.00	—									

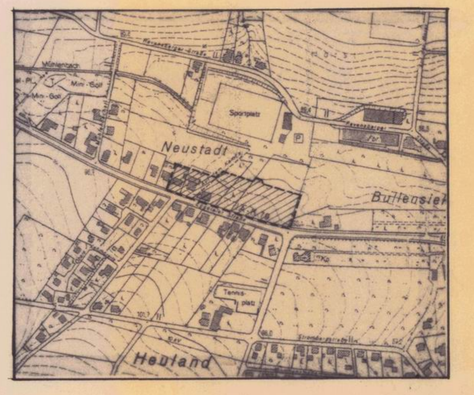
LINIEN, FLÄCHEN UND BAULICHE ANLAGEN

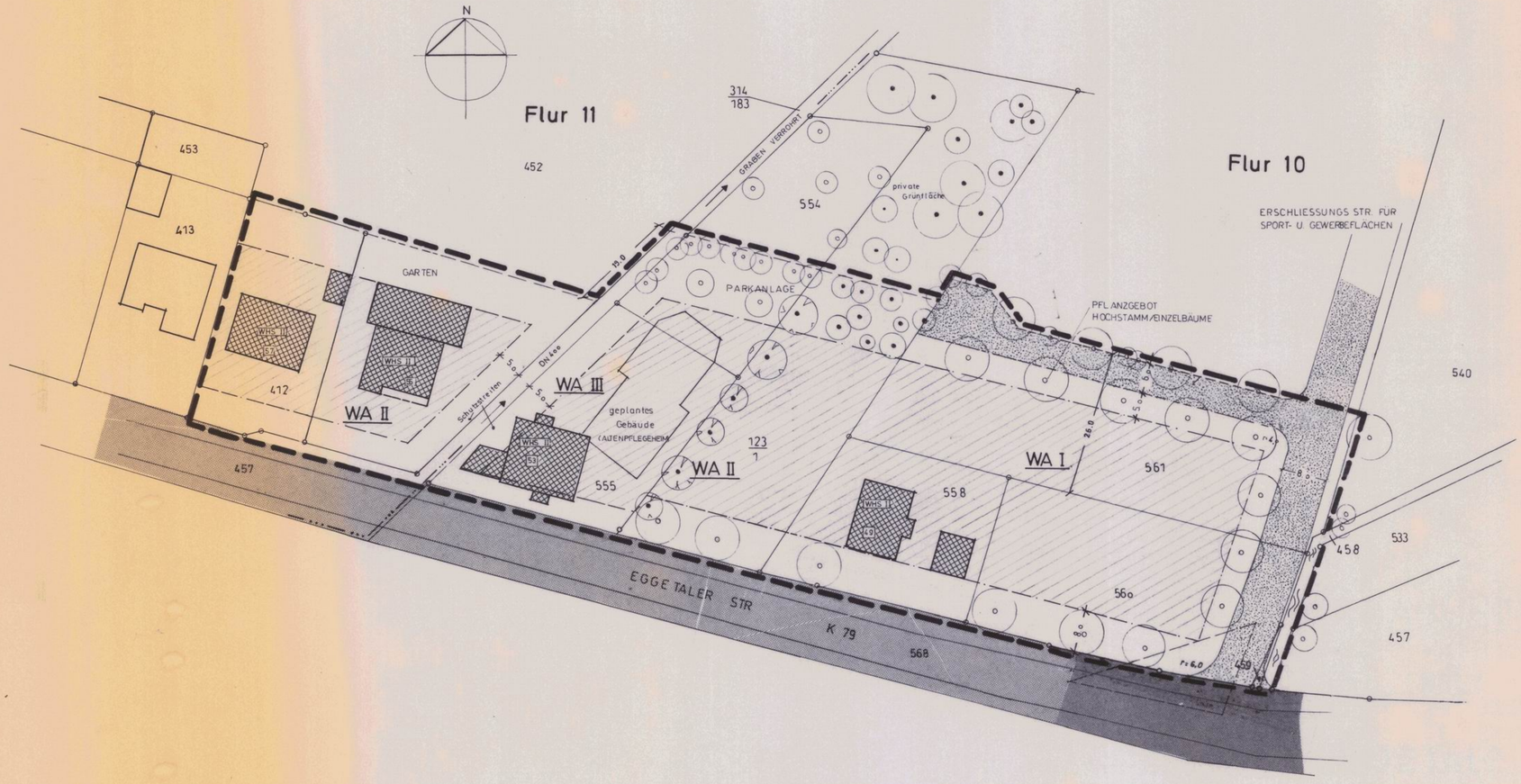
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- WA — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- VORHANDENE VERKEHRSFLÄCHE
- GEPLANTE STR. VERKEHRSFLÄCHE
- 5 — VORHANDENE GEBÄUDE MIT HAUSNUMMERN
- WASSERFLÄCHE
- VORHANDENE BÄUME
- GEPLANTE EINZELBÄUME
- SICHTDREIECK AB 0,80 m HÖHE FREIHALTEN (18,0 / 30,0)
- EINZELBÄUME ≥ ø 30cm SIND ZU ERHALTEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 1 TEILBLATT UND EINEM TEXTTEIL
AUSSERDEM IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT

GROSSE DES PLANGEBIETES CA. 1,02 HA.
KARTENGRUNDLAGE AMTLICHE KATASTERUNTERLAGE VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN LÜBBECKE.
GEMARKUNG BÖRNINGHAUSEN FLUR: 10 u. 11

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000





STADT PREUSSISCH OLDENDORF

BEBAUUNGSPLAN

NR. 6

EGGETALER STR.

M. 1:500

OFFENLEGUNGSFASSUNG

Ausführung

PLANENTWURF UND AUSARBEITUNG DES PLANES

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 14. 11. 1991

STADT PREUSSISCH OLDENDORF — BAUAMT —

DER STADTDIREKTOR

I.A. STADTBAUAMTSRAT

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTER-NACHWEIS VOM 18. 10. 1991 ÜBEREIN.

MINDEN, DEN 18. 10. 1991

KREIS MINDEN-LÜBBECKE DER OBERKREISDIREKTOR — VERMESSUNGSAMT —

I.A. (BEINERT) KREISOBERVERMESSUNGSRAT

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 18.10.1991

KREIS MINDEN-LÜBBECKE DER OBERKREISDIREKTOR — VERMESSUNGSAMT —

I.A. (BEINERT) KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 12.9.1991

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES VOM 8.12.1986 -BGBL. I S. 2253- DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF VOM 9.8.1990 GEMÄSS § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG 13.8.1984 (GV.NW. S.594) AUFGESTELLT WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 30.10.1990

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES VOM 8.7.1991 BIS 8.8.1991 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 12.9.1991

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM RAT DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF AM 11.9.1991 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 12.9.1991

BÜRGERMEISTER

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 19.2.1992 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 10.4.1992 Az.: 35.21.11-609/B.2

DETMOLD, DEN 18. APR. 92 1991

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

I.A.

DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 12 BAU GB AB 23.7.1992 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST AM 23.7.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 24.7.1992

BÜRGERMEISTER

Begründung zum Bebauungsplan nördlich der Eggetaler Straße im Stadtteil Börninghausen der Stadt Preußisch Oldendorf

I. Planerische Rahmenbedingungen

1. Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der Eggetaler Straße im Stadtteil Börninghausen der Stadt Preußisch Oldendorf.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt durch die Eggetaler Straße im Süden, der Ostgrenze der Flurstücke 459 und 559 der Flur 10 der Gemarkung Börninghausen im Osten, bis ca. 60 m (im Bereich der Flur 10) bzw. ca. 45 m (im Bereich der Flur 11) parallel zur Eggetaler Straße im Norden und entlang der Westgrenzen der Flurstücke 314/183 und 412 der Flur 11 der Gemarkung Börninghausen.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet ist nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Die Flurstücke 412 und 555 weisen eine zweigeschossige Bebauung auf, das Flurstück 558 ist eingeschossig bebaut, das restliche Plangebiet ist unbebaut.

II. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Flurstücke 554 und 555 beabsichtigt den Anbau eines Altenpflegeheimes an sein vorhandenes Gebäude.
Der Anbau soll in dreigeschossiger Bauweise erfolgen, der sich der vorhandenen Hanglage und der relativ geringen Dachneigung in seiner Höhe dem vorhandenen zweigeschossigen Wohnhaus anpaßt.
Das hohe Bauvolumen der geplanten Baumaßnahme bedarf einer Einbindung in die vorhandene und künftig geplante weitere Bebauung, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Lage des Plangebietes und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich Rechnung tragenden Festsetzungen gewährleistet werden soll.
Um eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung zu schaffen hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 9. August 1990 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

III. Plankonzept

1. Nutzungsstruktur

Entsprechend der dargestellten Zielsetzung - Einbindung des geplanten Altenpflegeheimes in die vorhandene und künftig geplante Bebauung - wird in dem Bebauungsplan entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Eggetaler Straße (K 3979) sowie für den rückwärtigen Teil über einen geplanten Stichweg ausgehend von einer ebenfalls geplanten Verbindungsstraße zwischen Eggetaler Straße und Ravensberger Straße. Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Kanalisation angeschlossen, die ausgehend von der Eggetaler Straße entsprechend erweitert wird.

IV. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauO NW mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

WA I — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Geschoßzahl: max. eingeschossige Bauweise, Ausbau des Dachgeschosses zulässig

Firsthöhe: max. 10 m, Ausgangspunkt Oberkante Straße

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,8

Bauweise: offen

Dachneigung: 28 - 45°

WA II — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Geschoßzahl: max. zweigeschossige Bauweise, Ausbau des Dachgeschosses zulässig

Firsthöhe: max. 13 m, Ausgangspunkt Oberkante Straße

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,8

Bauweise: offen

Dachneigung: 28 - 45°

WA III — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Geschoßzahl: max. dreigeschossige Bauweise, Ausbau des Dachgeschosses zulässig

Firsthöhe: max. 13 m, Ausgangspunkt Oberkante Straße

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 1,0

Bauweise: offen

Dachneigung: 22°

2. Überbaubare Grundstücksflächen
die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen.

3. Äußere Gestaltung (§ 103 BauO NW)

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden geneigte Dächer mit der o.a. Dachneigung festgesetzt.
Die Festsetzungen einer Dachfarbe erfolgt nicht, um auch Gründächer und Sonnenkollektoren zu ermöglichen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

2. Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschoßboden) darf an der niedrigsten, hangseitigen Stellen nicht mehr als 0,50 m betragen.

3. Einzäunungen:

a) zur Straße lebende Hecken oder Holzzäune (bis 0,80 m)

b) Grenzeinfriedigungen als Holzzäune, Maschendraht mit Pfählen und Sockelplatten oder lebende Hecken bis max 1,00 m

4. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und einzugrünen.

5. Bei Garagen ist Grenzbebauung zulässig.
Die Aufstellung von Fertiggaragen in Stahlblechausführung ist aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Tiefe, Gesimshöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

6. Behelfsbauten (bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u.ä.) dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

7. Fassaden
Klinker oder Putz, Holzelemente in Giebeln und Wänden zulässig.

8. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1.
Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes wird der Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt. Darüberhinaus werden die bestehenden Einzelbäume mit einem Durchmesser von mehr als 30 cm entlang der Westgrenze des Flurstückes 123/1 mit einer Bindung nach § 9 (1) Nr. 25 b versehen.

Ferner wird der außerhalb der überbaubaren Fläche liegende nördliche Teil des Flurstückes mit einer Bindung nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB versehen.

4.2.
Durch die geplante Erschließungsstraße wird eine Fläche von ca. 900 m² versiegelt.

Als Ausgleich dienen die Bindungen nach Punkt 4.1.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist die massive Begrünung beider Seiten der Erschließungsstraße mit Einzelbäumen wie hochstämmigen Obstbäumen oder Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn oder Linde, unterpflanzt mit Haselnuß, Schlehe, Weißdorn oder Wildrose.

Auch diese Bepflanzung wird nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bepflanzung erfolgt spätestens mit Bebauung der Grundstücke bzw. mit Herstellung der Erschließungsstraße.

Ferner wird zur Kompensierung der versiegelten Verkehrsflächen das außerhalb des Plangebietes liegende Grundstück Gemarkung Börninghausen, Flur 6, Flurstück 405/23 teilweise in einer Größe von ca. 1.500 m² innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenflächen in dem Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme verwendet (Bepflanzung, Pflege und Erhalt der Bepflanzung etc.).

5. Gewässerschutz

Durch das Plangebiet verläuft westlich der Flurstücke 554 und 555 ein verrohrter Wasserlauf. Dieser Wasserlauf wird verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Beidseitig des Wasserlaufes wird ein 5 m breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Ein weiterer Wasserlauf verläuft offen am Ostrand des Plangebietes.

Ein weiterer Wasserlauf verläuft offen am Ostrand des Plangebietes entlang der geplanten Erschließungsstraße.

Ein Uferrandstreifen auf der Westseite des Wasserlaufes ist auf den ersten ca. 30 m entlang der Planstraße nicht freigehalten, danach ist ein Uferrandstreifen von ca. 3 m Breite ausgewiesen.

Aussagen hinsichtlich der Uferrandstreifen des Wasserlaufes weiter nördlich bzw. auf der Ostseite des Wasserlaufes werden in diesem Bebauungsplan nicht getroffen, da diese Bereiche außerhalb des Plangebietes liegen und anderen Planverfahren unterliegen.

6. Immissionssituation
6.1.
Nordöstlich des Plangebietes liegt eine Polstermöbelfabrik. Der kürzeste Abstand zwischen der Polstermöbelfabrik und der geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 120 m.

Nach Aussage des Gewerbeaufsichtsamtes ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche im Normalbetrieb der Polstermöbelfabrik in dem geplanten Wohngebiet nicht entstehen. Dies gilt insbesondere für das Grundstück, auf dem das Seniorenpflegeheim errichtet werden soll, da der Abstand zwischen dem geplanten Heim und der Polstermöbelfabrik ca. 200 m beträgt.

Entsprechend ist die Polstermöbelfabrik durch das geplante Wohngebiet in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt.

6.2.
Ca. 150 m südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung.

Nach hiesigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten, da es sich lediglich um eine kleine Hausmülldeponie handelt, die zudem im Rahmen der Bebauung in dem Bereich zum Teil abgetragen wurde.

6.3.
Die geplante Erschließungsstraße verursacht im Vergleich zu der K 3979 keine erheblichen zusätzlichen Immissionen.

Das geplante Seniorenpflegeheim ist darüberhinaus durch die geplante Bebauung zwischen dem Seniorenpflegeheim und der Erschließungsstraße abgeschirmt.

7. Ver- und Entsorgung
Die vorhandenen Versorgungsleitungen der einzelnen Versorgungsträger sind zur Erschließung insbesondere des südlichen Teils des Plangebietes zur Erschließung der bebauungsfähigen Grundstücke zu erweitern.
Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage angeschlossen.

Preußisch Oldendorf, den 20.2.1991

Der Stadtdirektor
(Beermann)

Az.: 35.21.11-6?? B 2
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 BÖ "Nördlich Eggetaler Straße" im Stadtteil Börninghausen der Stadt Preußisch Oldendorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.3.1990 (GV. NW. S. 141) hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 11.9.1991 beschlossen, folgende Satzung zu erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Für das Gebiet zwischen Eggetaler Straße im Süden, der Ostgrenze der Flurstücke 459 und 559 der Flur 10 der Gemarkung Börninghausen im Osten, einer Linie von 60 m (im Bereich der Flur 10) bzw. 45 m (im Bereich der Flur 11) parallel zur Eggetaler Straße im Norden und der Westgrenze der Flurstücke 314/183 und 412 der Flur 11 der Gemarkung Börninghausen wird der Bebauungsplan Nr. 6 BÖ "Nördlich Eggetaler Straße" nach dem Baugesetzbuch aufgestellt.

§ 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan Nr. 6 BÖ "Nördlich Eggetaler Straße" besteht aus

- einem Planblatt mit den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der Darstellung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

- der Begründung zum Bebauungsplan mit den Festsetzungen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung (Bebauungsplan) wird nach § 12 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Preußisch Oldendorf, den 11.9.1991

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer