STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 6 BÖ - "Nördlich Eggetaler Straße" - 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks– bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude und Garagen
- 12/3 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB)

WA – überbaubarer Bereich: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB, i.V.m. §16 BauNVO)

- II – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ – Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ – Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. §9(1)2 BauGB, i.V.m. §§22 u. 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. §9(1)11und 6 BauGB)

- geplante Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9(1)20, 25 u. 6 BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume
- anzupflanzende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. §9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. §16(5) BauNVO)
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. §9(1)21 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreieck für Straßenkreuzungen gem. RAS–K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. §9(1)10 u. 6 BauGB)
- Altablagerung (3716 M 6) ca. 150m südwestlich des Plangebiets
- vorh. Gewässer (Graben); Fließrichtung

PRÄAMBEL

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §4 und §1(6) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches (First), wird im WA 1 mit 12,0 m und im WA 2 mit 9,0 m festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9(1)2 BauGB)
Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Überschreitungen bis zu max. 3,0 m vor der Baugrenze zugelassen werden, sofern sich der überwiegende Anteil der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. §9(1)25a u. b)
Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend der Vorgabe der Pflanzliste anzupflanzen. Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von >30cm sind zu erhalten. Der Erhalt dieser Bäume ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen vorhandener oder neu angepflanzten Bäume ist in der darauffolgenden Pflanzperiode eine Ersatzanpflanzung der gleichen Art vorzunehmen.

5. Auf den unbebauten Bauflächen im nördlichen Plangebiet sind nur Wohnhäuser zulässig, die in den nordöstlichen Außenwänden keine Öffnungen (z.B. Fenster) haben und nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Fenster können vorgesehen werden, wenn sie ein Schallschutzmaß von 30 dB aufweisen und nicht öffenbar sind.
Außenwohnbereiche (Balkone, Freisitze oder Terrassen) sind nur zulässig, wenn sie gegenüber der Sportanlage abgeschirmt werden.

B: Örtliche Bauvorschriften (gem. §86 BauO NW)

1. Die zulässige Dachform ist das Satteldach.

2. Die zulässige Dachneigung wird mit 35° bis 50° festgesetzt.
Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

3. Die Dacheindeckung hat in Ziegel–, Betonbachstein oder Naturschiefer zu erfolgen, wobei glasierte Oberflächen nicht zulässig sind.

4. Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz.

C: Hinweise

1. Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

2. Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an die Kreisstraße K79 (Eggetaler Straße), von der ggfs Lärm– und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen können. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können keine Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.

3. Wenn bei Erdarbeiten 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 Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf, oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 3, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/52002–50; Fax: 0521/52002–39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERNACHWEIS
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

ÄNDERUNGSSBESCHLUSS
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §2(1) i. V. m. §2(4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau–, Planungs– und Umweltausschuss am 22.02.2005 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) Baugesetzbuch wurde gemäß Beschluß des Bau–, Planungs– und Umweltausschusses vom 29.03.2005 bis 05.04.2005 durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau–, Planungs– und Umweltausschuss am 21.02.2006 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß §3(2) Baugesetzbuch.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß §3(2) Baugesetzbuch vom 17.03.2006 bis 16.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches und §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 03.05.2006 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr.6 BÖ ist am 01.06.2006 gemäß §10(3) Baugesetzbuch im Preußisch Oldendorfer Rundblick ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2006 rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

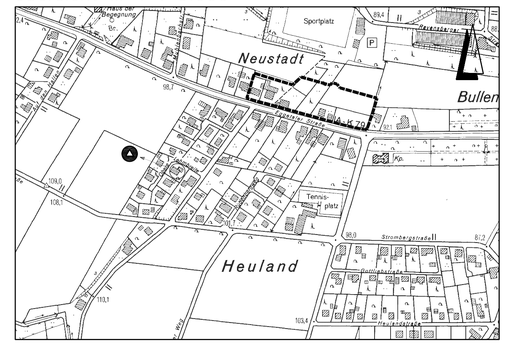
Die Bürgermeisterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jarhen seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verhahrens– und Formschriften gem. §214(1) Baugesetzbuch oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des §214(1) Baugesetzbuch der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. §214(3) Baugesetzbuch nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

Übersicht M 1 : 5.000



STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 6 BÖ - 1. Änderung
"Nördlich Eggetaler Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan Urschrift	Maßstab 1 : 500	Blatt Nr. : 1 Bearb.: Rei/Hei 06.2006 Stadt Preußisch Oldendorf

Stadt Preußisch Oldendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 BÖ.
„nördlich Eggetaler Straße“

1. Änderung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 BÖ. „nördlich Eggetaler Straße“

1.1. Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO)
c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 / PlanZV 90)
d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2. Änderungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat am 22.02.2005 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 BÖ. „nördlich Eggetaler Straße“ beschlossen.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem in der Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

1.4. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der seit dem Jahr 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 BÖ. „nördlich Eggetaler Straße“ wurde seinerzeit aufgestellt, um auf dem Grundstück „Eggetaler Straße 53“ die Errichtung eines Altenpflegeheimes zu ermöglichen. Die Realisierung dieses Vorhabens war nur bei Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Zwischenzeitlich wurde von dem damals geplanten Bauvorhaben Abstand genommen, so dass hier ein Bebauungsplan existiert, der die Bebaubarkeit des Grundstücks Gemarkung Börninghausen Flur 10 Flurstück 554 erheblich einschränkt, da die im Bebauungsplan befindliche Hälfte des Flurstücks größtenteils als Parkanlage ausgewiesen ist. Es ist daher die Ausweisung einer Baufläche auf dem betroffenen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant sowie damit verbunden die Änderung bzw. Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Verminderung).

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden ausschließlich wohngenutzte sowie einige bisher unbebaute Grundstücke. Entsprechend der weitgehend schon vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie bisher, differenziert nach WA 1, WA 2 ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf.

Zulässig sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Der ausschließlich wohngenutzte Bestand führt dazu, dass aus städtebaulichen Gesichtspunkten Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden, da diese den Siedlungscharakter stören würden.

b) Maß der baulichen Nutzung

- Vollgeschosse und Bauweise

  Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Vorschriften des § 18 BauNVO. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen; konkretisiert wird diese Festsetzung insbesondere dadurch, dass im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig sein soll. Der WA-Bereich ist mit einer bis zu II-geschossigen Bauweise festgesetzt.

  Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches (First) wird im WA 1 mit 12,0 m und im WA 2 mit 9,0 m festgesetzt.

- Grund- und Geschossflächenzahl

  Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zugelassen, so dass mit allen baulichen Anlagen eine max. Überbauung von 60 % der Grundstücksflächen erzielt werden kann. Dieses max. Bebauungsmaß erlaubt eine dem Standort angemessene Grundstücksausnutzung; darüber hinaus wird eine Bauvolumenabstimmung in Bezug auf die schon umgebende Bebauung erreicht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird deshalb im WA 1-Gebiet auf 0,8 und im WA 2-Gebiet auf 0,6 festgesetzt.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz

  Auf den unbebauten Flächen im nördlichen Plangebiet sind nur Wohnhäuser zulässig, die in den nordöstlichen Außenwänden keine Öffnungen (z.B. Fenster) haben und nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Fenster können vorgesehen werden, wenn sie ein Schallschutzmaß von 30 dB aufweisen und nicht zu öffnen sind. Außenwohnbereiche (Balkone, Freisitze oder Terrassen) sind nur zulässig, wenn sie gegenüber der Sportanlage abgeschirmt werden.

- sonstige Festsetzungen

  Die zulässige Dachform ist das Satteldach. Die zulässige Dachneigung wird mit 35 bis 50 Grad festgelegt. Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat in Ziegel-, Betonbachstein oder Naturschiefer zu erfolgen, wobei glasierte Oberflächen nicht zulässig sind. Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz.

c) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Überschreitungen bis zu max. 3,0 m vor der Baugrenze zugelassen werden, sofern sich der überwiegende Anteil der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

d) Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend der Vorgabe der Pflanzliste anzupflanzen. Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm sind zu erhalten. Der Erhalt dieser Bäume ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen vorhandener oder neu angepflanzter Bäume ist in der darauffolgenden Periode eine Ersatzanpflanzung der gleichen Art vorzunehmen.

3.2. Verkehrsflächen, Erschließung

a) Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird bereits durch die „Eggetaler Straße“ (K79) erschlossen. Die rückwärtige straßenmäßige Erschließung soll weiterhin über den geplanten, von der Straße „Auf dem Kampe“ abzweigenden Stichweg erfolgen. Für das Flurstück 554 ist die Erschließung nur bei Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht möglich.

b) Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung liegt vor. Die vorhandenen Versorgungsleitungen der einzelnen Versortungsträger sind zur Erschließung der bebauungsfähigen Grundstücke des nördlichen Plangebietes zu erweitern.

c) Entwässerung

Für das Gebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung in der „Eggetaler Straße“ vorhanden. Eine entsprechende Erweiterung ist auch hier vorzunehmen.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

a) Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 BÖ. „nördlich Eggetaler Straße“ befindet sich im Stadtteil Börninghausen. Das Plangebiet ist entlang der „Eggetaler Straße“ nahezu vollständig mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile wurden bisher noch nicht der Bebauung zugeführt. Der im Ursprungsplan vorgesehene Stichweg von der Straße „Auf dem Kampe“ ist in der Örtlichkeit bisher noch nicht vorhanden.

Der seit dem Jahr 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 BÖ. „nördlich Eggetaler Straße“ wurde seinerzeit aufgestellt, da auf dem Grundstück „Eggetaler Straße 53“ die Errichtung eines Altenpflegeheimes geplant wurde.

Zwischenzeitlich wurde von dem damals geplanten Bauvorhaben Abstand genommen, so dass hier ein Bebauungsplan existiert, der die Bebaubarkeit des Grundstücks Gemarkung Börninghausen Flur 10 Flurstück 554 erheblich einschränkt, da die im Bebauungsplan befindliche Hälfte des Flurstücks größtenteils als Parkanlage ausgewiesen ist. Es ist daher die Ausweisung einer Baufläche auf dem betroffenen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks Gemarkung Börninghausen Flur 10 Flurstück 554 zu schaffen.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

- Schutzgut Mensch

  Das Baugebiet wird bereits durch die „Eggetaler Straße“ (K 79), erschlossen, die auch erheblichen Durchgangsverkehr aufzunehmen hat. Zusätzlicher Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit im Bebauungsplangebiet ist durch die geringfügige Änderung des Planes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

  Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut und somit fast komplett durch den Menschen beeinflusst. Innerhalb der Bebauung befinden sich unterschiedliche Gartentypen wie Ziergärten, Obst- und Gemüsegärten. Diese Flächen bieten vornehmlich buschbrütenden Singvögeln Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum.

  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Durch den Eingriff der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen wenig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird als geringfügig bewertet.

- Schutzgut Luft und Klima

  Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes wird die Luftqualität nur geringfügig negativ beeinflusst. Die größte Beeinflussung der Luftqualität geht von der bereits vorhandenen Kreisstraße aus. Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus.

  Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas wirkt sich lediglich in bescheidenem Maß aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

- Schutzgut Landschaft

  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollständig durch den Menschen beeinflusst. Schützenswerte Einzelgehölze im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nicht vorhanden.

  Bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung mit Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und lediglich einer geringfügigen Ergänzung um eine Baufläche wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

- Schutzgut Boden

  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits seit mehreren Jahrzehnten überwiegend baulich genutzt, so dass die ursprünglich vorhandenen für die Landwirtschaft ertragreichen Lößböden nicht mehr vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung der Böden durch Altlasten konnte weder vermutet noch festgestellt werden.

  Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Gegenüber dem derzeitigen Zustand soll lediglich eine kleine Baufläche ausgewiesen werden. Es liegt somit nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung des Bodens vor. Das Schutzgut Boden ist somit nur unerheblich durch die Planung beeinflusst.

  In den Bebauungsplan wurde nachrichtlich die Darstellung einer Fläche mit Altablagerungen ca. 150 m südwestlich des Plangebietes aufgenommen (3716 M 6). Der Standort ist der Übersichtskarte zu entnehmen. 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 z. T. abgetragen wurde.

- Schutzgut Wasser

  Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Bebauungsplangebiet durch einen Schmutzwasserkanal in der „Eggetaler Straße“. Im übrigen kann das Oberflächenwasser der Grundstücke in einen vorhandenen Wegeseitengraben eingeleitet werden.

  Durch die Planung und die damit verbundene zusätzlich versiegelte Fläche wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur unerheblich beeinflusst.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

  Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden besonderer Kulturgüter aufgrund der Vorkenntnisse ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

- Wechselwirkungen

  Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Planbereich nicht zu erwarten.

b) Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Dadurch das es sich um Änderungen in einem bereits bestehenden Bebauungsplan handelt, werden die Auswirkungen für die Umwelt gering gehalten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

- Schutzgut Mensch

  Das Schutzgut Mensch ist durch die vorliegende Planung in ihren Lebensumständen nicht negativ betroffen. Das bestehende Wohngebiet wird durch die geringfügigen Änderungen nicht beeinträchtigt. So treten z. B. keine zusätzlichen Immissionen auf. Weitere Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

- Schutzgut Tiere

  Das Plangebiet ist für die Fauna von untergeordneter Bedeutung. Auf den bereits bebauten Grundstücke ist die für Hausgärten übliche Fauna vorzufinden. Schutzmaßnahmen sind nicht beabsichtigt.

- Schutzgut Pflanzen

  Die bisher nicht bebauten Flächen stellen sich als typische Hausziergärten dar. Auf den bereits bebauten Grundstücken werden sich durch diese Planung keine neuen Eingriffe ergeben. Ferner sind Gehölze bzw. Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm zu erhalten.

- Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt

  Durch die Versiegelung einer zusätzlichen Fläche entsteht nur ein relativ geringer Eingriff in den Naturhaushalt. Für die zusätzlich versiegelte Fläche werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

- Schutzgut Landschaft

  Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet verändert sich durch die geplanten Maßnahmen nicht. Wertvolle Strukturen liegen im Plangebiet nicht vor.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

  Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

d) Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Aufgrund der Notwendigkeit der Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche ist ein Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 4 Abs. 1 und 2 LG NW unvermeidbar. Da der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung nicht mittels Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, werden gem. § 4 Abs. 4 LG NW Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage beigefügt.

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, die zum Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden, werden, soweit ein Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke auf einer externen Kompensationsfläche vorgesehen.

4.3. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb eines Jahres nach Bebauung auf dem festgesetzten Grundstück durchgeführt werden. Die Überwachung der Einhaltung der vorgeschlagenen Bepflanzung wird durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den 14.06.2006

Stadt Preußisch Oldendorf
Die Bürgermeisterin

Anke Korsmeier-Pawlitzky

ANHANG

Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

Liste der Gehölze

Baumarten:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Spitz-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Straucharten:

Blutrote Herlitze	*Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*

Liste von Obstgehölzen alter Sorten

Apfelsorten:

Boskoop
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Lebel
Früher Klarapfel
Krügers Dickstiel
Ontario
Deutscher Goldpepping

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Hannoversche Jakobsbirne
Clapps Liebling

Kirschsorten:

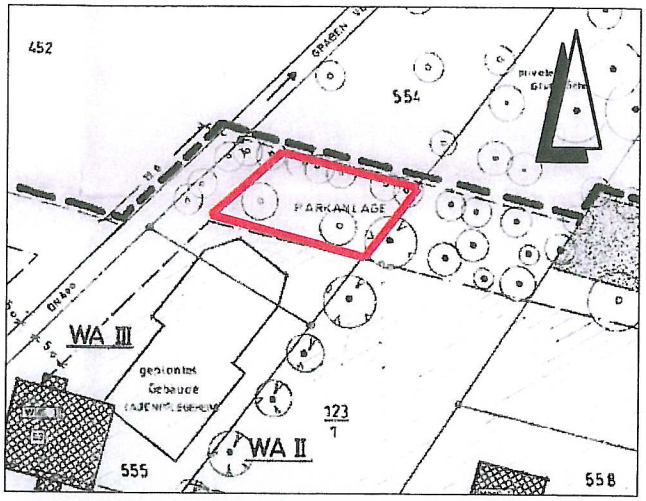
Büttners rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Kassins
Regina
Kronprinz von Hannover

Pflaumen- und Zwetschgensorten:

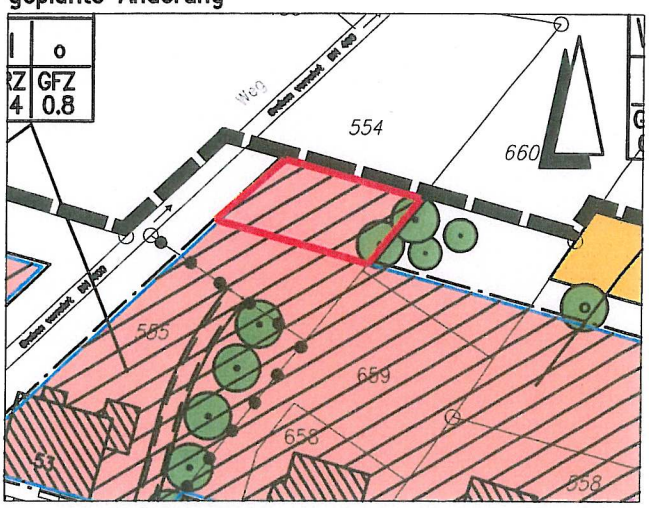
Borsumer Zwetschge
Bühler Zwetschge
Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
The Czar

Eingriffsbilanzierung

ursprüngliche Bebauungsplanung



geplante Änderung



Luftbild (Sommer 2005)



Erweiterungsfläche Allgemeines Wohngebiet 225qm

Festgesetzte GRZ = 0,4 mit max. Überschreitung von 50% (§19(4)BauNVO) = Faktor 0,6

Es ergibt sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplans eine zusätzliche Gesamtversiegelung von 135qm

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planungszustand ergibt ein Kompensationsdefizit von 720 Wertpunkten (vgl. Bilanzierung).

Die Ersatzmaßnahmen werden mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen-Nr. (siehe Plan Ausgangs-situation)	2 Code (laut Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (laut Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m²)	5 Grund-wert A (laut Biotop-typenwertliste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Spalte 5 x Spalte 6)	8 Einzel-flächen-wert (Spalte 4 x Spalte 7)
1	3.2	Intensivgrünland	225	4	1	4	900
		Gesamtfläche Änd. B-Plan	225			Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)	900

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Flächen-Nr. (siehe Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans)	2 Code (laut Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (laut Biotoptypenwertliste)	4 Fläche m²	4 Fläche %	5 Grund-wert A (laut Biotop-typenwertliste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Spalte 5 x Spalte 6)	8 Einzel-flächen-wert (Spalte 4 x Spalte 7)
1	1.1	versiegelte Flächen (Wohngebiet)	135		0	1	0	0
2	3.2	Ziergärten / Grünflächen	90		2	1	2	180
		Gesamtfläche Änd. B-Plan	225				Gesamtflächenwert B: (Summe Spalte 8)	180

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-720**