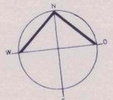
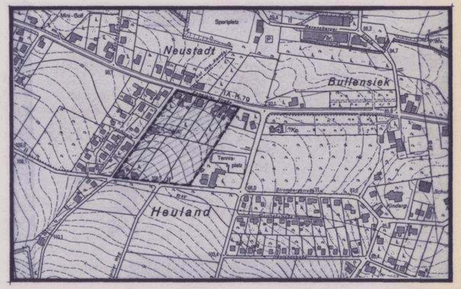
FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) Bau GB

Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Dachneigung	Weitere Festsetzungen (siehe auch Begründung)						
				Dachform	Dacheindeckung	Drempel	Dachaufbauten -einschnitte	Sockel	Fassaden	
I	0.4	0.4	30°-50°	SATTEL- UND KRUPPELWALM GARAGEN AUCH M. FLACHDACH MÖGLICH	ZIEGELDACH oder BETONDACHSTEINE FARBE ROT-, BRAUN-, ANTHRAZIT	MAX. x,80 m DK. ROHDECKE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENKANTE - AUSSENWAND/ DACHHAUT	MAX. 1/2 DER DACHFLÄCHE, JE SEITE	MAX. 0,30 ÜBER NATÜRLICHEN GELÄNDE, BERGSEITS	VERBLENDER, K LINKER O. PUTZ **KEINE HOLZHÄUSER s. Beschluß v. 24.03.1997**	





ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE AIS HÖCHSTGRENZE
- △ — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- O — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
- VORHANDENE GEBÄUDE IM GELTUNGSBEREICH
- VORH. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSIGKEIT
- VORHANDENE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- AUSGLEICHSFLÄCHE MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN (siehe Pflanzliste)
- GEBÄUDE NACHRICHTLICH DARGESTELLT
- ALT ABLAGERUNGEN - ABFALL
- ABGRENZUNG DES SCHALLSCHUTZBEREICHES, 45 dBA ISOPHONE Erforderliche Schallschutzmaßnahmen siehe Begründung (massive Bauweise, Schallschutzfenster, nicht zu öffnen, Belüftungsanlage)
- vorh. 10 KV-Erdkabel Nike 15913

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS EINEM PLANBLATT UND EINER BEGRÜNDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

KARTENGRUNDLAGE: AMTLICHE KATASTER UNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN - LÜBBECKE

GEMARKUNG: BÖRNINGHAUSEN,
FLUR - 10 , FLURSTÜCKE - 523, 522, 331/113, 329/113, 249/113, 328/112 , 327/112, 243/112 , 332/113, 278/113 , 279/113, 240/112.

Planentwurf und Ausarbeitung des Planes

Preußisch Oldendorf den 18.8.93

Stadt Preußisch Oldendorf
Bauamt
Der Stadtdirektor

i.A.
Stadtbauamtsrat

Die Planunterlage stimmt mit dem Katasternachweis vom 25.11.1993 überein.

Minden, den 25.11.93

Kreis Minden - Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
im Auftrage

(Beinert)
Kreisobervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Minden, den 25.11.93

Kreis Minden - Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
im Auftrage

(Beinert)
Kreisobervermessungsrat

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den 26.5.94

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Bau GB in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl I S. 2253) i.V. § 2 WoBauErlG i.d.F. v. 28.4.93 (BGBl I S. 466) durch Dringlichkeitsbeschluß des Haupt- und Finanzausschusses nach § 43 (1) Satz 2 GO NW i.d.F. v. 30.4.91 (GV NW S.) vom 8.93 aufgestellt worden. Preußisch Oldendorf, den 18.8.93

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes in der Zeit vom 27.9.93 bis 8.10.93 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 4.10.93

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 25.5.94 vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 25.5.94

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 17. NOV. 94 angezeigt. Siehe Verfügung der Regierungspräsidentin vom 21. DEZ. 94
Detmold, den 21. DEZ. 94
Az.: 35.21.11-60118.3
Bezirksregierung 32 Detmold

i.A.

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gemäß § 12 Bau GB ab 12.01.95 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist am 12.01.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den 12.01.95

Bürgermeister

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 7 BÖ

"Gerenort"

Offenlegungsfassung — Mai 1994
1 AUSFERTIGUNG

M. 1:500

(3.9.93) 28.4.94

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 7 BÖ

"Gerenort"

- Stadtteil Börninghausen -

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1. Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 BÖ "Gerenort" liegt südlich der Eggetaler Straße im Stadtteil Börninghausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Eggetaler Straße im Norden, den Gerenortsweg im Westen, die Strombergstraße im Süden und die Grabenparzelle Gemarkung Börninghausen, Flur 10, Flurstück 234 im Osten.

1.2. Ausgangssituation

In dem Bebauungsplangebiet besteht auf der Südseite der Eggetaler Straße eine Wohnbebauung, die Nordseite der Strombergstraße und die Ostseite des Gerenortsweges sind ebenfalls teilweise bebaut.
Östlich des Plangebietes (am Pieningfeldweg) besteht eine Fremdenverkehrspension sowie eine vor Jahren entstandene Tennisanlage, bestehend aus z.Zt. 3 Spielfeldern.
Die Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet sind in ihrer jetzigen Parzellierung relativ groß und werden z.Zt. - sofern nicht bebaut - als Garten-, Acker- oder Grünflächen genutzt.
Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 7 BÖ "Gerenort"

Wie für das gesamte Stadtgebiet besteht auch für den Stadtteil Börninghausen eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken, überwiegend aus Reihen der bereits in Börninghausen wohnenden Bevölkerung.
Eine Bebauung der in den Randbereichen des Plangebietes gelegenen

Grundstücke wäre z.Zt. nach Maßgabe des § 34 BauGB möglich. Da die Stadt Preußisch Oldendorf jedoch eine Innenbereichsverdichtung im Rahmen der maßvollen Eigenentwicklung des Stadtteils Börninghausen anstrebt, soll durch den Bebauungsplan Nr. 7 BÖ auch die Erschließung und Bebaubarkeit der relativ großen Grundstücke im Inneren des Plangebietes ermöglicht werden.

Entsprechend der bestehenden Nutzung und Bebauung der näheren Umgebung ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
Die Immissionssituation im Hinblick auf die östlich des Plangebietes gelegene Tennisanlage wird bei den Festsetzungen angemessen berücksichtigt.

3. Festsetzungen

3.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.84 (GV.NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV. NW. S. 432)

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 BÖ "Gerenort" wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zulässig sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme § 4 (3) Nr. 3 BauNVO.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen

Vollgeschosse: I

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,4
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppel- häuser
Dachneigung:	30 - 50 Grad, bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachart:	Satteldach oder Krüppelwalm, bei Garagen auch Flach- dach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betonsteindach, rot, braun und anthrazit
Sockelhöhe:	bergseitig max. 0,30 m über natürlicher Geländehöhe
Drempelhöhe:	max. 0,80 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. 1/2 der Dachfläche je Seite
Sonstige Gestaltungs- festsetzungen:	Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o.ä.) sind in dem Plangebiet nicht zugelassen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verkleidung (Verblendung, Putz)

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen.

3.5. Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Innerhalb der Umgrenzung, die im Planblatt als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 (2) Nr. 6 BauGB festgesetzt ist, sind Wohnzwecken dienende Vorhaben nur zulässig, wenn an allen direkt zu den Tennisplätzen östlich des Plangebietes zugewandten Seiten sowie an den flankierenden Gebäudeseiten in allen Geschossen passive Schallschutzmaßnahmen

durchgeführt werden.
Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für Wohnungen wird nach der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Dr. Beckenbauer, Bielefeld, vom 24.3.1993 wird mit "erf. R'w,res > 30/30 dB festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer massiven Bauweise wird dies durch handelsübliche isolierverglaste Fenster 4/12/4 (Glas/SZR/Glas mit Doppelpfalz und mindestens einer umlaufenden Dichtung in derselben Ebene (R'w = 32 dB) erreicht.
Die Schallschutzfenster sind bei Wohnhäusern nur in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind, vorzusehen. Dies sind Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Eß-, Gäste-, Fernsehzimmer, Küche etc.. Zu den untergeordneten Räumen, in denen keine Schallschutzfenster erforderlich sind, zählen Bad, WC, Treppenhäuser, Flure, Abstellräume, Kochnischen etc..
Ferner sind die Fenster in Büroräumen anzubringen.
Die erforderlichen Schallschutzfenster dürfen nicht zu öffnen sein.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, sind zusätzlich Belüftungseinrichtungen in Fenster oder Wand erforderlich, die einen Luftwechsel von 20 cbm pro Stunde und Person sicherstellen.
Die festgesetzte Fläche nach § 5 (2) Nr. 6 BauGB basiert auf der nach dem Schallgutachten ermittelten 45 dBA-Isophone, die für ein Reines Wohngebiet maßgeblich ist. Da die Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan lediglich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist dem Schallschutz ausreichend Rechnung getragen.

3.6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Strombergstraße, den Gerenortsweg sowie über die im Bebauungsplan festgesetzten neu zu schaffenden Verkehrsflächen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in dem Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird durch eine neu zu schaffende Stichstraße erschlossen. Die mit dieser Stichstraße einhergehende Bodenversiegelung beträgt rund 1.000 qm.
Der betreffende Bereich wird z.Zt. intenstiv landwirtschaftlich genutzt, Vegetationselemente und tierökologische Lebensräume (Waldinseln, Hecken, Biotope etc.) sind nicht vorhanden.
Durch die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der künftigen Baugrundstücke erfolgt im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine nicht unerhebliche ökologische Verbesserung, die bereits eine Ausgleichsfunktion wahrnehmen kann.
Da die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Zwecken des Bebauungsplanes - Erschließung von Bauflächen - zuwiderlaufen würde, erfolgt eine entsprechende Kompensierung außerhalb des Plangebietes.
Bei der zu kompensierenden Fläche handelt es sich um eine relativ kleine

Fläche. Da eine solche Fläche der Stadt Preußisch Oldendorf z.Zt. nicht zur Verfügung steht und der ökologische Nutzen derart kleiner Flächen fraglich ist, erfolgt die Kompensierung der durch den Bebauungsplan Nr. 7 BÖ versiegelten Flächen im Verfahren mit der Anlegung einer neuen Sportanlage im Stadtteil Börninghausen, die in absehbarer Zeit realisiert wird und für deren Anlegung ebenfalls Kompensierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich werden.

5. Altablagerungen

Ca. 50 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung. Nach dem hiesigen Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. In der Vergangenheit wurde hier ein kleines Grundstück als Hausmülldeponie genutzt. Diese wurde vermutlich im Rahmen der Bebauung des Bereiches bereits abgetragen.
Da eine abschließende Gefährdungsabschätzung jedoch noch nicht durchgeführt wurde, wird diese Altablagerung nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

6. Erschließung

6.1. Verkehrsflächen

Die künftigen Bauflächen in dem Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung an die Strombergstraße Straße, den Gerenortsweg bzw. an die im Bebauungsplan ausgewiesenen neu zu schaffenden Verkehrsflächen.

6.2. Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.
Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den Ausbau des Schmutzwasserkanals in der Eggetaler Straße bzw. im Gerenortsweg.
Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt per Einleitung in den Wegeseitengraben (Flurstück 234) bzw. im Bereich des Gerenortsweges in einen dort vorhandenen Wasserlauf.
Für die Beseitigung des Regenwassers ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6.3. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine entsprechende Erweiterung an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Preußisch Oldendorf angeschlossen.

6.4. Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die dort vorhandenen Anlagen der Rheinisch Westfälischen Elektrizitätswerke AG.

7. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, 27. Juli 1993

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)