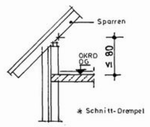
Festsetzungen n. o 9(1) Bau GB
U. O 16 + 17 Bau NVO

ANZAHL DER VOLLGESCH.	I	
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	—	
GRUNDFLÄCHENZAHL	**0.3**	ANRECHENBARE GRUNDSTÜCKSTIEFE MAX. 40.0 M
DACHNEIGUNG	**30°-45°**	GARAGEN U. CARPORT AUCH MIT FLACHDACH MÖGLICH



WEITERE FESTSETZUNGEN

DACHFORM	SATTEL U. WALMDÄCHER
DACHEINDECKUNG	ZIEGEL- U. BETONDACHSTEINE ODER NATURSCHIEFER
DACHFARBE	ROT BIS BRAUN UND ANTHRAZIT ~~r~~ GLASIERTE OBERFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG
DACHAUFBAUTEN U.- EINSCHNITTE	MAX. 1/2 DER DACHFLÄCHE, JE SEITE
DREMPELHÖHE * s.Skizze	MAX. 0.80 M, GEMESSEN V. OK. ROHDECKE BIS UK. SPARREN AN DER INNENSEITE DER AUSSENWAND
SOCKELHÖHE	MAX. 1.00 M. ÜBER STR.DECKE (Heulandstr.) AN D. NORDWEST ECKE DES GEBÄUDES GEMESS.
FASSADE	VERBLENDER, PUTZ UND HOLZELEMENTE
GARAGEN U. CARPORT	BLECHGARAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG • AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NICHT ZULÄSSIG
EINFRIEDIGUNG	HOLZZÄUNE ODER LEBENDE HECKEN Z. STRASSENSEITE, SONSTIGE SEITEN AUCH MASCHENDRAHT MÖGLICH
KELLERAUSBAU	GARAGEN ODER EINLIEGER WOHNUNG IN D. ÖSTLICHEN HÄLFTE MÖGLICH
NEBEN GEBÄUDE	GARTEN - GEWÄCHSHÄUSER USW. SIND IN D. AUSGLEICHSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA §4 (1) + (2) WA

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE I

EINZEL- UND DOPPELHÄUSER a

OFFENE BAUWEISE o

BAUGRENZE

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

VORH. FLURSTÜCKSGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

VORH. GEBÄUDE

SCHMUTZWASSERKANAL DN 200

REGENWASSERKANAL DN 300
RW. Rückhaltung auf d. Grundstück mit Überlauf in d. Str. Kanal ?

VORH. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRÄUCHER

BÄUME (PFLANZGEBOT)
min d. 4 Stück je Grundstück, nur Obstbäume als Hochstamm (über 200 m)

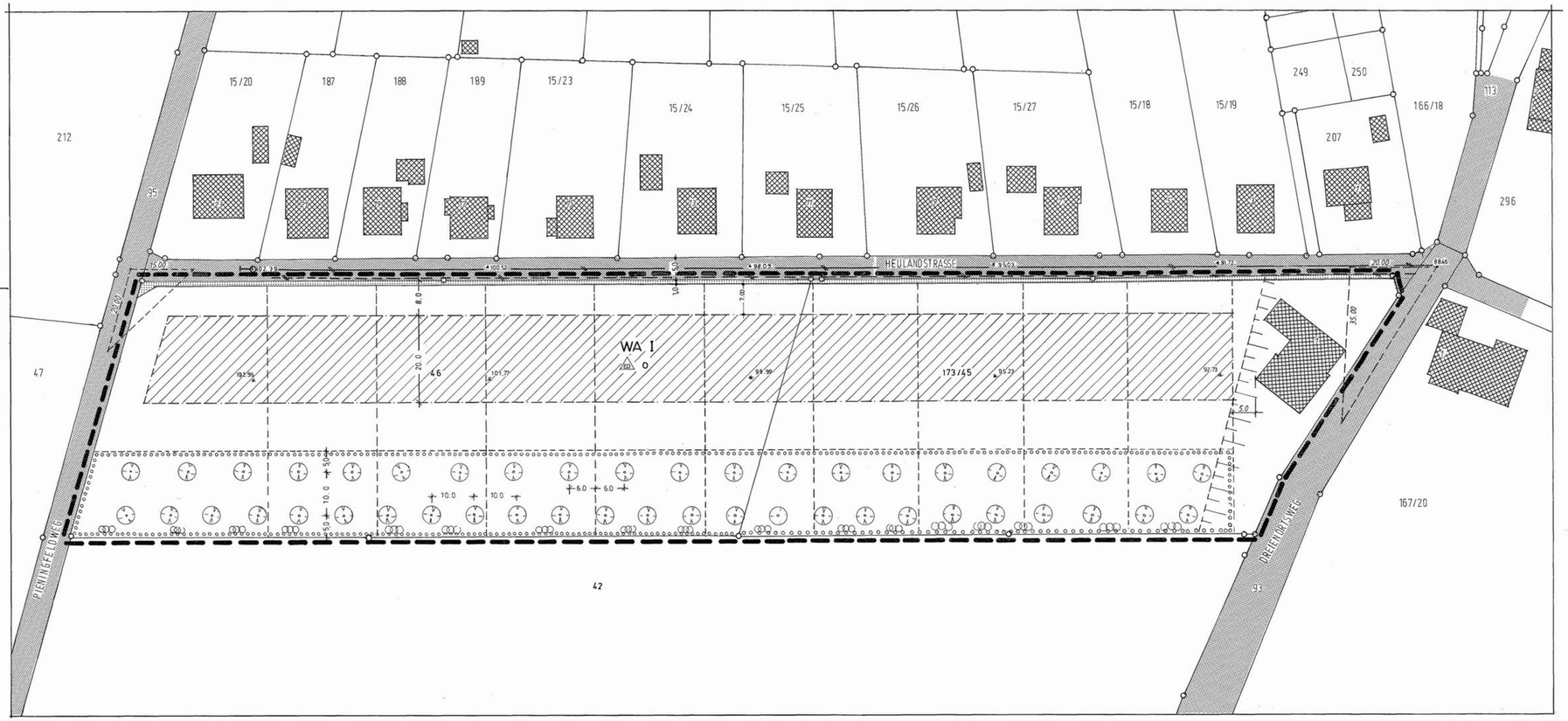
Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
FLÄCHE ALS RASEN O. WIESENNUTZUNG (AUSGLEICHSFLÄCHE)
HECKEN PFLANZUNG an d. Südseite aus standortgerechten Gehölzen

KARTENGRUNDLAGE

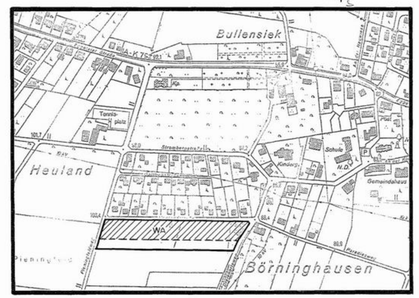
AMTLICHE KATASTER UNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN-LÜBBECKE

GEMARKUNG : BÖRNINGHAUSEN
FLUR : 9
FLURSTÜCK : 46 • 173/45 Ges. 16465 m²)

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



Übersichtsplan M. 1 : 5000



STADT PREUSSISCH OLDENDORF

STADTTEIL BÖRNINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 8 Bö
—Südseite der Heulandstr.—

ENTWURF

.... Ausfertigung

M. 1:500

PLANENTWURF UND AUS-ARBEITUNG DES PLANES. PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 4.10.96 STADT PREUSSISCH OLDENDORF — BAUAMT — DER STADTDIREKTOR I.A. ..... STADTBAUAMTSRAT	DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 14.10.96 ÜBEREIN. MINDEN, DEN 3.3.97 KREIS MINDEN-LÜBBECKE DER OBERKREISDIREKTOR — VERMESSUNGSAMT — I.A. KREISVERMESSUNGSAMTSRAT	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. MINDEN, DEN 3.3.97 KREIS MINDEN-LÜBBECKE DER OBERKREISDIREKTOR — VERMESSUNGSAMT — I.A. KREISVERMESSUNGSAMTSRAT	DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT. PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ..... STADTDIREKTOR	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) BAU GB IN DER FASSUNG VOM 8.12.86 (BG BL. I S. 2253) I.V. § 2 WO BAU ERL. G. I. D. F. V. 28. 4. 93 (BG. BL. I S. 466 DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM ..... AUFGESTELLT WORDEN. BÜRGERMEISTR	DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN VERBINDUNG MIT § 2 DES WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZES IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ..... STADTDIREKTOR	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM ..... VOM RAT DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ..... BÜRGERMEISTER	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ..... ANGEZEIGT. SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM ..... DETMOLD, DEN ..... AZ. ..... BEZIRKSREGIERUNG I. A.	DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 12 BAU GB AB ..... ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ..... BÜRGERMEISTER

B-Plan-Bö 8 Heulandstr.

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 8 Bö.

"Südseite der Heulandstraße"

Stadtteil Börninghausen

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 Bö. "Südseite der Heulandstraße" liegt in zentraler Ortslage im Stadtteil Börninghausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch den Pieningsfeldweg im Westen, den Dreienortsweg im Osten, die Heulandstraße im Norden und die Ackerfläche im Süden.

1.2 Ausgangssituation

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im 20. Nachtrag wurden im Stadtteil Börninghausen 3 kleinere Bauflächen ausgewiesen. Bei der Ausweisung von Bauflächen in Börninghausen ging es zunächst schwerpunktmäßig um die Bereitstellung von günstigem Wohnbauland entlang vorhandener Straßen. Die Erschließungsanlagen für das o. g. Baugebiet sind vorhanden. Außerdem liegt die Baufläche in der Ortsmitte und stärkt damit die Funktion des Zentrums. Die Wege zum Kindergarten, zur Grundschule und zur ev. Kirchengemeinde sind fußläufig zu erreichen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 8 Bö. "Südseite der Heulandstraße"

Wegen des dringenden Wohnbedarfs besteht auch im Stadtteil Börninghausen eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Der Siedlungsdruck zur Beschaffung neuer Wohnbauflächen wird dadurch verstärkt, daß die in den letzten Jahren ausgewiesenen neuen Bauflächen inzwischen restlos bebaut sind. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden ca. 10 Grundstücke für den Eigenheimbau erschlossen. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA)" vorgesehen. Immissionen von außen her wirken auf das Baugebiet nicht ein.

3. Festsetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432)

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Bö. wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4. Abs. (1) und (2) BauNVO ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen (§§ 16 + 17 BauNVO)

Vollgeschosse:	I
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,3
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser
Dachneigung:	I-geschossig = 30° - 45° bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig
Dachart:	geneigte Dächer, bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot bis braun und anthrazit - Oberfläche nicht glasiert - Grundform als Satteldach
OKF - Oberkante Fußboden des Erdgeschosses	a) max. 1,00 m in der Nordwestecke der Gebäudeseite zur Straße über bestehender Straßenoberfläche
Drempelhöhe:	max. 0,80 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand Bei der Berechnung der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden. (s. Skizze auf d. Bebauungsplan)

Dachaufbauten/ -einschnitte:	max. 1/2 der Dachfläche je Seite, gemessen wird die Länge der entsprechenden Außenwand
Kellerausbauten:	Aufgrund der Hanglage sind Kellerausbauten durch den Einbau von Garagen und Wohnungen in der östlichen Haushälfte zulässig. Wohnungen im Kellergeschoß dürfen aber nicht die Größe eines Vollgeschosses erreichen, die Festsetzungen und Bemessungen richten sich nach der Bauordnung.
Sonstige Gestaltungsfestsetzungen:	Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o. ä.) sind in dem Plangebiet nicht zugelassen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verklinkerung
	Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstükkes errichtet werden. Sie dürfen max. um 1/2 Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.
Sonstige Kleinbauten/ Gartenhäuser	Der Bau von Gartenhäusern ist in der ausgewiesenen Ausgleichsfläche nicht zulässig.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen je Grundstück soll auf max. 4 Wohneinheiten beschränkt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Begrenzung der Zahl der Wohnungen möglich. Mit den vorgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß im gesamten Siedlungsbereich eine vergleichbare und damit verträgliche Verdichtung realisiert wird. Eine weitere städtebauliche Verdichtung ist an dieser Stelle nicht gewollt.

3.5 Spielplatz

Auf die besondere Ausweisung eines Spielplatzes für die 10 Bauplätze wird verzichtet. Hierüber hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 26.08.1996 und der Rat in seiner Sitzung am 02.10.1996 entschieden. Für den Stadtteil Börninghausen-Mitte soll die Anlegung eines zentralen Spielplatzes im Bereich der Gottliebstraße/ Strombergstraße untersucht werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Durch die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der künftigen Baugrundstücke erfolgt im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine nicht unerhebliche ökologische Verbesserung, die bereits eine Ausgleichsfunktion wahrnimmt.

Zum Ausgleich des Eingriffes soll eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft hin erfolgen. Der verbleibende südliche Grundstücksstreifen wird in einer Breite von 20 m als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Anlieger werden verpflichtet, in einem Abstand

von 10 m mindestens eine 2-reihige Obstbaumpflanzung auszuführen. Hierfür sollen hochstämmige Obstbäume mit alten Sorten gepflanzt werden. Es wird erforderlich, mindestens 4 Obstbäume je Grundstück zu pflanzen. Die Flächen unter den Obstbäumen können als Wiesen oder Rasenflächen genutzt werden. Innerhalb der Ausgleichsfläche dürfen keine Schutzhütten und Gartenhäuschen errichtet werden. Entlang der äußeren Grundstücksgrenze (Südseite) ist eine Hecke zu pflanzen. Durch die o. g. Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes zu erzielen.
Der Abstand der Bepflanzung richtet sich nach §§ 41 - 43 des Nachbarrechtsgesetzes. Danach müssen Obstbäume einen Mindestabstand von 4 m zur Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes einhalten.

5. Zäune und Einfriedigungen

An der Südseite ist die Errichtung von ortsüblichen Einfriedigungen (Holz- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Abstand von 0,5 m zum südlich gelegenen Grundstück ergibt sich aus § 36 des Nachbarrechtsgesetzes (Schwengelrecht). Diese Festsetzung gilt auch für die Grundstückseinfriedigungen im Bereich der Grenzen innerhalb der ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Massive Mauern aus Beton sind nur im Bereich eines Sockels gestattet und müssen mit der Erdoberkante abschließen. Die Anlegung einer Verwallung ist entlang der Südseite zur Verhinderung einer Überflutung des Grundstücks zulässig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Die o. g. Baugrundstücke sind an die ausgebaute Strombergstraße anzuschließen. Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation ist die Straße an der Südseite um 1 m zu verbreitern. Die Kosten der Verbreiterung haben die jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke vollständig zu tragen bzw. sind über einen Ablösevertrag mit der Stadt zu regeln. Mit der Erschließung dürfen die vorhandenen Baugrundstücke an der Nordseite nicht belastet werden. Die Strombergstraße ist über weitere städtische Straßen an die K 79 (Eggetaler Straße) und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.2 Entwässerung

a) Schmutzwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorhanden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist in der Lage, das anfallende Schmutzwasser der neuen Bebauung ohne Probleme aufzunehmen. Ein besonderer Nachweis ist nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz der angrenzenden Straße.

Einzelheiten werden in einem aufzustellenden Konzept festgelegt.

b) Regenwasserbeseitigung

An der Südseite der Strombergstraße liegt ein vorhandener Regenwasserkanal (Durchmesser 30 cm). Zur Verringerung der Abflußspende von der geplanten Bebauung müssen die Grundstücke eine eigene Regenwasserrückhaltung vorsehen. Die Abgabe von Regenwasser in das vorhandene Leitungsnetz darf nicht größer sein als der Abfluß des jetzigen landwirtschaftlich genutzten Geländes. Eine Zurückhaltung des anfallenden Wassers ist auch wegen der Hanglage unbedingt erforderlich. Wegen der anstehenden schweren Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben die Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu veranlassen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch auf Dauer zu unter- und erhalten.

6.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine entsprechende Erweiterung an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Preußisch Oldendorf angeschlossen. Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert.

6.5 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die vorhandenen Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE-Nike). Die Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Vor Baubeginn sind entsprechende Versorgungsanträge zu stellen.

6.6 Bau- und Bodendenkmäler

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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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, 10.02.1997

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m²	%				
1	1.2	286 x 1,0 Straßenverbreiterung	286		0,5		0,5	143
2	1.2	255 x 38 x 0,3 neue Baufläche	2.907		0,5		0,5	1.454
3	4.1	255 x 38 x 0,7 neue Gartenfläche	6.783		2		2	13.566
4	4.5	263 x 20 neue Ausgleichsfläche Obstweide	5.260		6		6	31.560
5	1.1	alte Gebäudefläche	280		0		0	0
6	4.2	vorhandenes Gartenland	949		4		4	3.796
			16.465				**Gesamtflächenwert B:** (Summe Sp. 8)	**50.519**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**16.251**

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 8 Bö. "südlich der Heulandstraße" Stadtteil Börninghausen, Planungsstand _____

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1		Ackerfläche	15.236	2		2	30.472
2	4.2	Gartenland	949	4		4	3.796
3	1.1	Gebäudefläche	280	0		0	0
			16.465			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**34.268**

E i g e n t ü m e r v e r z e i c h n i s

zum Bebauungsplan Nr. 8 Bö. "Südseite der Heulandstraße"

Gemarkung Börninghausen Flur 9

1).	Frau Lieselotte Frecksmeyer Fiegenburgweg 1 32361 Preußisch Oldendorf	Flurst. 173/45	7.392 qm
2).	Erbengemeinschaft Haspelmann		
	a) Herr Kurt Haspelmann Osnabrücker Str. 91 32312 Lübbecke		
	b) Frau Luise Glagau Coerheide 16 48157 Münster	Flur 46	9.073 qm
G e s a m t g r ö ß e	des Bebauungsplangebietes		16.465 qm