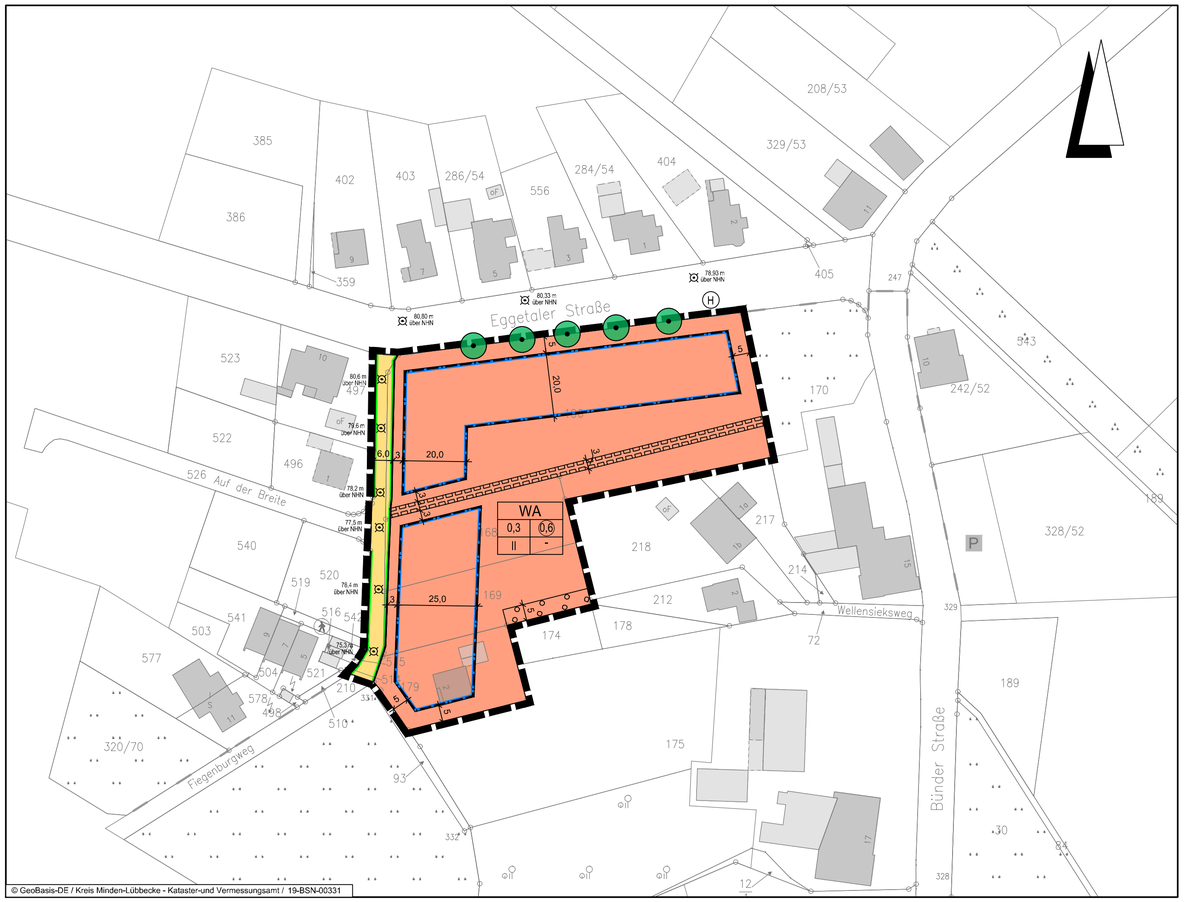


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Entsorgungsträger und der Stadt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Höhe der fertigen Straßengradiente in Meter über Normalhöhennull
- H Bushaltestelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert zwischen den Höhenlagen der beiden Erschließungsstraßen zugrunde zu legen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf eine Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzung muss in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen. Für die Bepflanzung wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter 3.3 empfohlen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachausbildung

a) Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und maximal 45° zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch flache Dächer zulässig.

b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Traufl änge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

2.2 Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern bis max. 0,40 m Höhe oder lebende Hecken bis max. 0,80 m, gartenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken zugelassen; Kombinationslösungen Hecke / Zaun zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich der mittelalterlichen Burganlage „Fiegenburg", deren genaue Lage nicht mehr bekannt ist. Zu dieser Anlage gehörte aber auch eine umgebende Bebauung. Daher liegt hier ein vermutetes Bodendenkmal vor. Aus diesem Grund ist es unumgänglich, dass das Plangebiet vor Erschließungs- und anderen Erdarbeiten archäologisch prospektiert wird, indem in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma Suchschnitte ausgeführt werden.

3.2 Artenschutz

Im Plangebiet werden Vorkommen von Arten mit besonderer Planungsrelevanz nicht erwartet. Werden Baumfällarbeiten erforderlich, müssen diese zur Berücksichtigung des Tötungsverbotes außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten durchgeführt werden und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.

Sind andere Zeiten vorgesehen, ist unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten aktuell vorhanden und besetzt sind. Die Begehung ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3 Pflanzliste

Baumarten:		Straucharten:	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Kornellkirsche	*Cornus mas*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Hasel	*Corylus avellana*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*	Faulbaum	*Frangula alnus*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Brombeere	*Rubus fruticosus*
		Holunder	*Sambucus nigra*
		Sal-Weide	*Salix caprea*
		Ohr-Weide	*Salix aurita*
		Grau-Weide	*Salix cinerea*
		Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

3.4 Verrieselung von Oberflächenwasser

Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht.

3.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf eingesehen werden.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise typische Immissionen in Form von Staub, Lärm, Licht und Gerüchen auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Diese Immissionen sind nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und somit als Vorbelastung hinzunehmen.

3.7 Schwengelrecht

An den Grundstücksgrenzen zu den weiterhin landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Diese betragen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 und 6 m.

3.8 Militärisches Fluggebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: überein.

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

Minden, den .....

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrage:

.....

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1, i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 21.05.2019 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 21.05.2019 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 14.06.2019 bis 15.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 09.10.2019 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 10 BÖ "Fiegenburg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.2019 im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2019 rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den .....

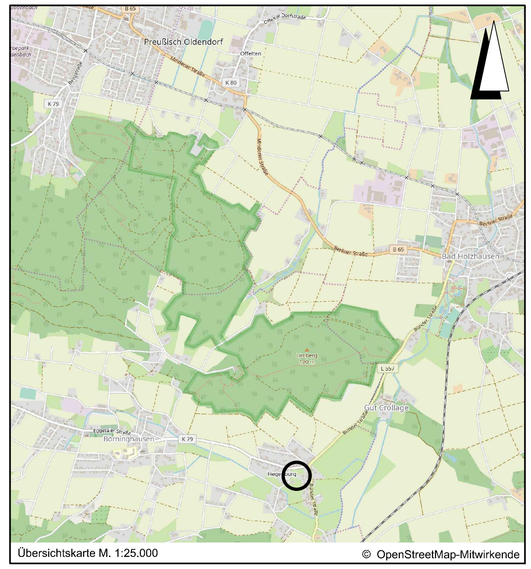
.....
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2019-10-09 *gez. ppa. Desmarowitz*

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-10	Rl
gezeichnet	2019-10	Hd
geprüft	2019-10	Rl
freigegeben	2019-10	DW

Plan-Nummer: H:\PR-OLD\218282\PLAENE\BP\bp_bplan-10_04_Ur-Abschrift.dwg(ABSCHRIFT)

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 BÖ "Fiegenburg"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000