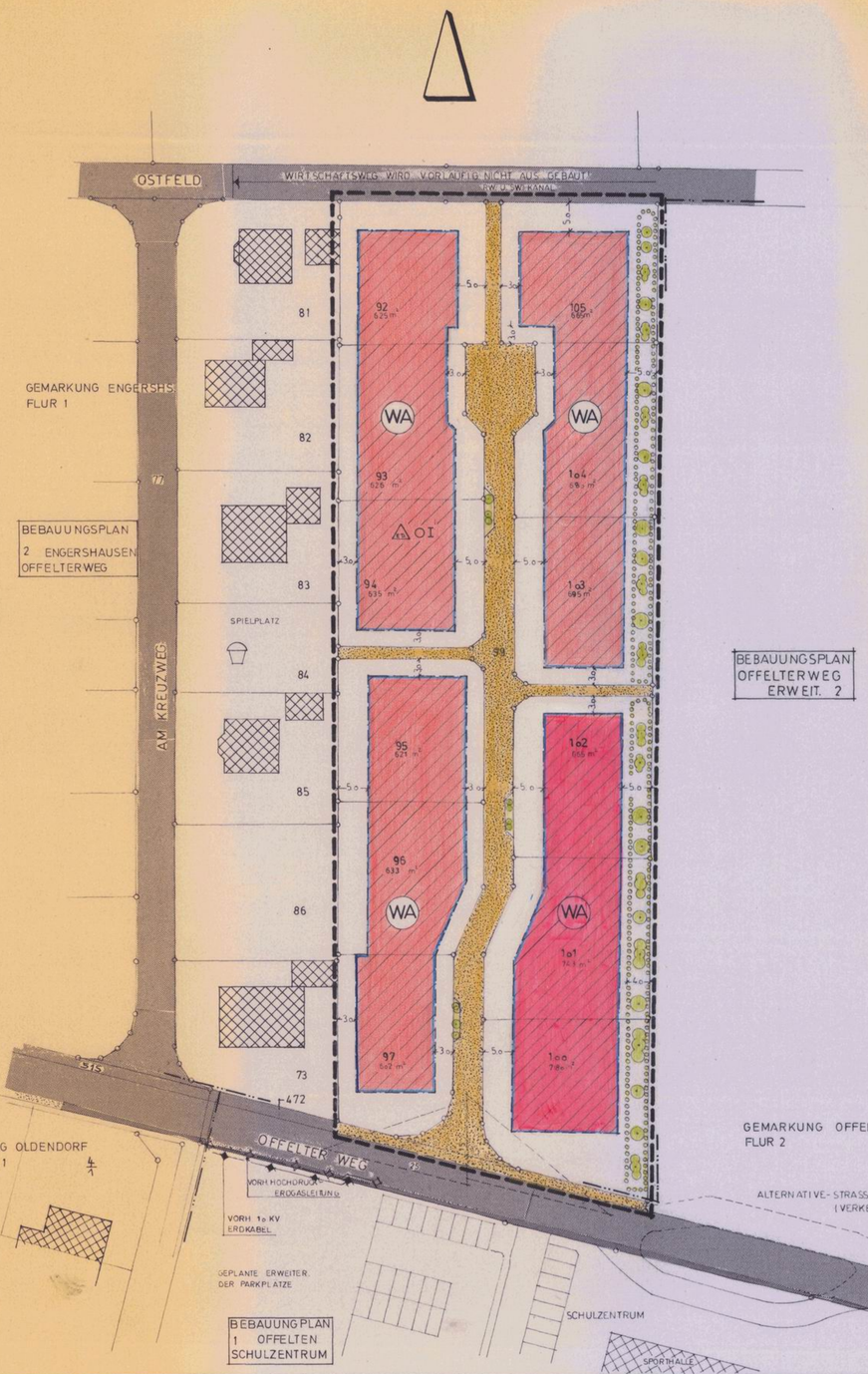



## Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

| Anzahl der Vollgeschoße | | Grund-flächenzahl GRZ | Geschoß-flächenzahl GFZ | Dachneigung | | Weitere Festsetzungen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Dachform | Dachein-deckung | Drempel | Fassaden | Sockelhöhe |
| | I | 0,4 | 0,5 | 30°-45° | | Satteldach u. Kr-Walm | Ziegelpf. oder Betondachsteine | max. 0,80m | Verblender bzw. Putz | 0,5 m über OKF. Straßenh. |
| | | | | | | | Farbe rot bis rot-braun Ausnahme anthrazit | | Holzelemente in Giebeln u. Wände zulässig | |

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- O — OFFENE BAUWEISE
- E D — EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
- KINDERSPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VORHANDEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - GEPLANT
- PFLANZSTREIFEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN (über 2,00m) BEPFLANZEN. (Obstbäume zulässig) - PFLANZGEBOT
- EINZELBÄUME UND STRÄUCHE IN VERKEHRSBERUHIGTER STRASSE - GEPLANT.
- SICHTDREIECK - FREIHALTUNG AB 0,70 m ÜBER OK. STRASSE (BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000




DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 1 TEILBLATT UND EINEM TEXTBLATT, AUSSERDEM IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 0,896o HA

KARTENGRUNDLAGE: AMTLICHE KATASTERUNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN - LÜBBECKE

GEMARKUNG: ENGERSHAUSEN
FLUR 1 FL. STCK.: 92 - 97 u. 99 - 105

| | | | |
|---|---|---|---|
| PLANENTWURF UND AUSARBEITUNG DES PLANES<br>PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 16.10.91<br>STADT PREUSSISCH OLDENDORF<br>— BAUAMT —<br>DER STADTDIREKTOR<br>I.A.<br>STADTBAURAT | DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 8.7.92 ÜBEREIN<br>MINDEN, DEN 12.10.92<br>KREIS MINDEN-LÜBBECKE<br>DER OBERKREISDIREKTOR<br>— VERMESSUNGSAMT —<br>(Beinert)<br>KREISOBERVERMESSUNGSRAT | ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST<br>MINDEN, DEN 12.10.92<br>KREIS MINDEN-LÜBBECKE<br>DER OBERKREISDIREKTOR<br>VERMESSUNGSAMT<br>(Beinert)<br>KREISOBERVERMESSUNGSRAT | DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.<br>PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 9.6.92<br>STADTDIREKTOR |
| DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES VOM 8.12.1986 - BGBL IS 2253 - DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF VOM 7.3.1990 GEMÄSS § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN - WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.1984 GV. NW. GESTELLT WORDEN.<br>PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 9.6.92<br>BÜRGERMEISTER | DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES VOM 4.5.1992 BIS 3.6.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.<br>PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 9.6.92<br>STADTDIREKTOR | DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 1o DES BAUGESETZBUCHES UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN - WESTFALEN VOM RAT DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF AM 24.6.92 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.<br>PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 25.6.92<br>BÜRGERMEISTER | Diese Planänderung wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 11.11.1992 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 3.12.1992<br>AZ 35.21.11-20 ME 2<br>DETMOLD, DEN 3. DEZ. 92<br>DER REGIERUNGSPRÄSIDENT<br>I.A. | DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 12 BAU GB AB 21.1.93 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN.<br>DER BEBAUUNGSPLAN IST AM 21.1.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.<br>PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 21.1.93<br>BÜRGERMEISTER |

# STADT PREUSSISCH OLDENDORF

## Bebauungsplan

NR. 2 E

## „Offelter Weg"

Erweiterung 1

1. Nachtrag

OFFENLEGUNGSFASSUNG

M. 1:500 1. Ausfertigung

# B e g r ü n d u n g

## zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 E - Stadtteil Engershausen - der Stadt Preußisch Oldendorf im 1. Nachtrag

### I. Planerische Rahmenbedingungen

#### 1. Lage

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums am Offelter Weg im Stadtteil Engershausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E erstreckt sich auf das Grundstück Gemarkung Engershausen, Flur 1, Flurstück 87, welches im Eigentum der Stadt Preußisch Oldendorf steht.

#### 2. Ausgangssituation

Der seit dem 27. Juli 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 E weist für seinen gesamten Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet aus. Ziel der Planung war es, die Nachfrage nach preiswerten Bauflächen in Stadtnähe abzudecken.
Dieses Ziel wurde erreicht, da inzwischen fast alle Grundstücke in dem Plangebiet bebaut wurden bzw. kurzfristig zur Bebauung anstehen.

### II. Ziel und Zweck des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E

Ziel des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E ist es, die weitere, u.a. durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern bedingte, Nachfrage Bauflächen in Stadtnähe zu befriedigen, zumal die weiteren Baugebiete in Preußisch Oldendorf ebenfalls bereits überwiegend bebaut sind, bzw. kurzfristig zur Bebauung anstehen.
Der betreffende Bereich wurde im 13. Nachtrag zum Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Der 1. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 2 E trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch diese verbindliche Bauleitplanung bei.
Deshalb hat der Rat in seiner Sitzung am 7. März 1990 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 E durch einen 1. Nachtrag zu erweitern.

### III. Plankonzept

#### 1. Nutzungsstruktur

Entsprechend der dargelegten Gesamtzielsetzung - Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Stadtnähe - wird gemäß der im Bebauungsplangebiet Nr. 2 E vorhandenen und beabsichtigten Nutzung im Bereich des 1. Nachtrages ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### 2. Erschließung

Das Gebiet des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E wird über die bestehende Straße "Offelter Weg" und einer parallel zu der westlich gelegenen Straße "Am Kreuzweg" geplanten Straße erschlossen.

IV. Festsetzungen des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E wird Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauO NW mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

WA I — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 (1), (2) und (3, Ziffern 1 - 3) BauNVO

Geschoßzahl: max. eingeschossige Bauweise, Ausbau des Dachgeschosses zulässig

Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Geschoßflächenzahl: GFZ 0,5

Bauweise: o = offen

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen.

3. Äußere Gestaltung (§ 3 BauONW)

1. Im gesamten Geltungsbereich des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Ziegel- oder Betondachpfannen (Farbe rot oder rotbraun, ausnahmsweise auch anthrazit zulässig) festgesetzt.

   Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

2. Drempelhöhe max. 0,80 m.

3. Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Straßenoberfläche und Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf an der niedrigsten, hangseitigen Stelle nicht mehr als 0.50 m betragen.

4. Einfriedigungen:

   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.

5. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und einzugrünen.

6. Bei Garagen ist Grenzbebauung zulässig.
   Die Errichtung von Garagen in den nicht überbaubaren Flächen zwischen Wohnhaus und Straße ist nur zulässig, wenn die Zufahrt nicht direkt von der Straße aus erfolgt und ein Abstand parallel zur Straße von mind. 3 m eingehalten wird.
   Die Aufstellung von Fertiggaragen in Stahlblechausführung ist aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.
   Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Tiefe, Gesimshöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

7. 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.

8. Fassaden

   Klinker oder Putz, Holzelemente in Giebeln und Wänden sind zulässig.

9. Der auf der Ostseite des Plangebietes dargestellte Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m ist als private Grünfläche festgesetztund mit einer Bindung nach § 9(1) Nr. 25 a und b versehen.
   Die Bepflanzung muß mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen erfolgen.

## V. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die im Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen.
Die geplante Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer. Die Anbindung an die Straße "Ostfeld" erfolgt über einen Fußweg. Hierdurch soll eine Verkehrsberuhigung in dem Gebiet erreicht werden, da kein Durchgangsverkehr erfolgen kann.

## VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich um eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke bewirkt bereits eine ökologische Aufwertung des Bereiches. Ferner wird zum Ausgleich der durch die geplanten Erschließungsstraßen verursachten Versiegelung von Boden das Grundstück Gemarkung Offelten, Flur 6, Flurstück 11/3 der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in einer entsprechenden Größe ökologisch aufgewertet.

Die Größe der durch Verkehrsflächen zu versiegelnden Fläche beträgt ca. 1.350 qm.
Die Kompensierung auf dem vorgenannten Grundstück erfolgt im Verhältnis von mindestens 1 : 1.

VII. Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 2 E vorhandene Versorgungsleitungen der einzelnen Versorgungsträger sind zur Erschließung des Erweiterungsgebietes zu erweitern.
Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage angeschlossen.

VIII. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 79 BauONW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, 9. Juni 1992

Stadt Preußisch Oldendorf

Der Stadtdirektor

(Beermann)

# Satzung

über die Aufstellung des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E "Offelter Weg" im Stadtteil Engershausen der Stadt Preußisch Oldendorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885) 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 30.4.1991 (GV. NW. S. 214) hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 24.6.1992 beschlossen, folgende Satzung zu erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Für das Grundstück Gemarkung Engershausen, Flur 1, Flurstück 87, wird der 1. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 2 E "Offelter Weg" aufgestellt.

§ 2

Planbestandteile

Der 1. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 2 E besteht aus:

- einem Planblatt mit den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der Darstellung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- der Begründung zum 1. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 2 E 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 24. Juni 1992

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan NR. 2 E „Offelter Weg" Erweiterung 1. Nachtrag

OSTFELD

WIRTSCHAFTSWEG WIRD VORLÄUFIG NICHT AUS GEBAUT!

RW. U. SW. KANAL

GEMARKUNG ENGERSHS
FLUR 1

BEBAUUNGSPLAN
2 ENGERSHAUSEN

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

| Anzahl der Vollgeschoße | Grund-flächenzahl GRZ | Geschoß-flächenzahl GFZ | Dachneigung | Dachform | Dachein-deckung | Dreimpel | Fassaden | Sockelhöhe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | 0,4 | 0,5 | 30°-45° | Satteldach u. Kr-Walm | Ziegelrot oder Betondachsteine Farbe rot bis rot-braun Ausnahme anthrazit | max. 0,8m | Verblender bzw. Putz Holzelemente in Giebeln u. Wände zulässig | 0,5 m über OK F. Straßenh. |

AM KREUZWEG

MEYERS PATT

81 82 83 84 85 86 73 77 99

92 625 m²
93 626 m²
94 635 m²
95 621 m²
96 633 m²
97 602 m²
105 665 m²
104 680 m²
103 695 m²
102 665 m²
101 743 m²
100 780 m²

WA WA WA WA

ED OI

SPIELPLATZ

515

472

OFFELTER WEG

VORH. HOCHDRUCK-ERDGASLEITUNG

VORH. 10 KV ERDKABEL

BEBAUUNGSPLAN
OFFELTERWEG
ERWEIT. 2

NG OLDENDORF
1

GEMARKUNG OF
FLUR 2

ALTERNATIVE-STR
(VE