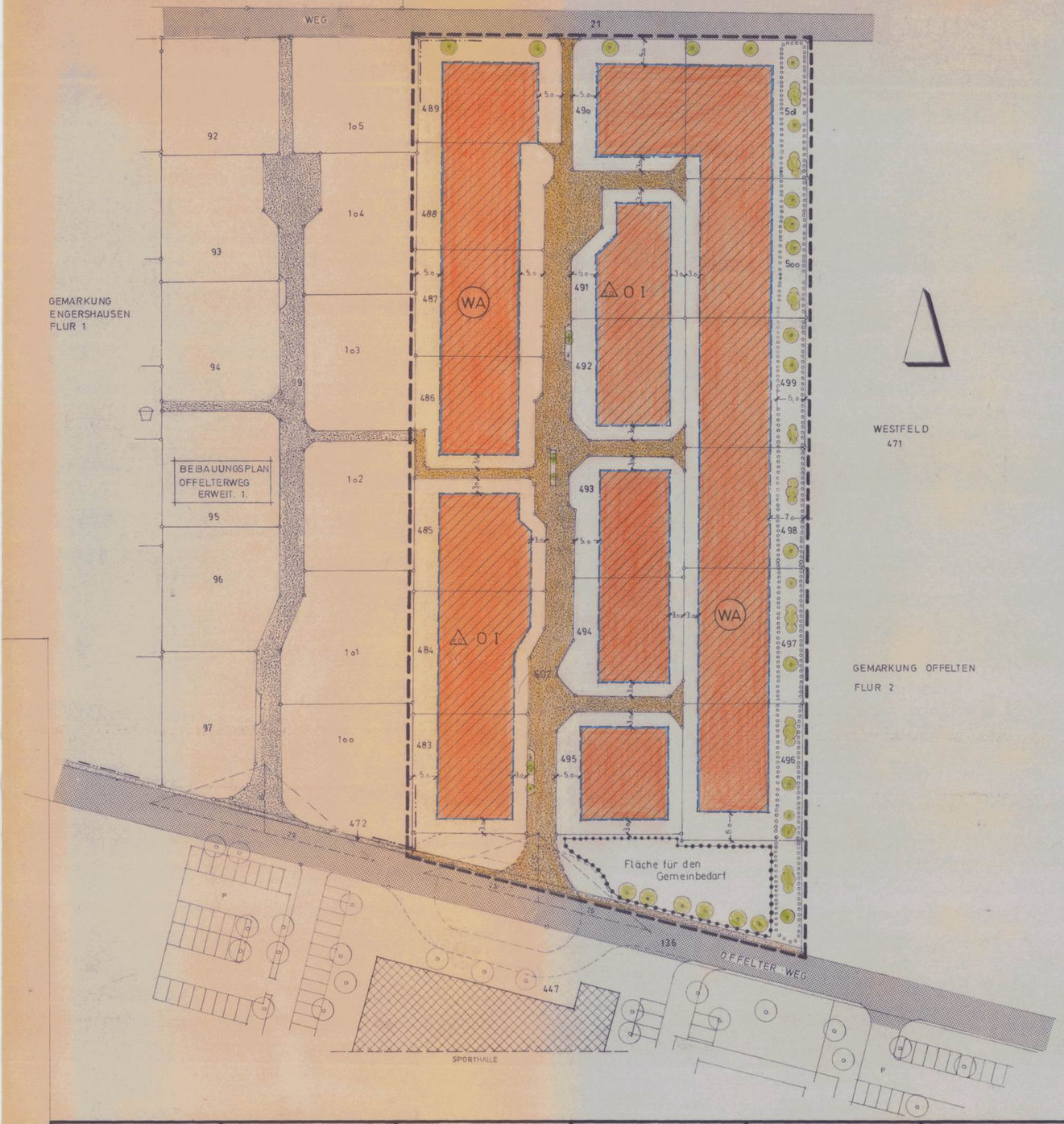


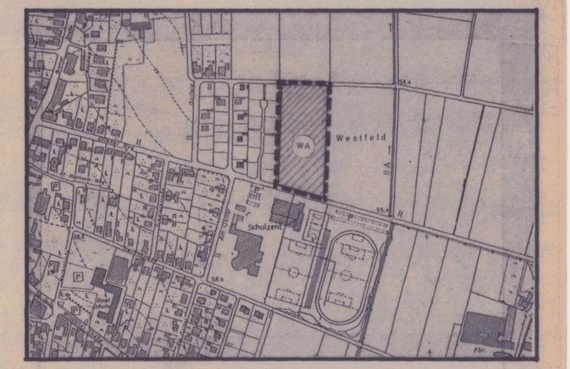
Festsetzungen nach § 9 (1) Bau GB

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	Dachziegel o. Betondachsteine Farbe rot bis rotbraun Ausnahme anthrazit	max. 0,80 m	Verblender bzw. Putz Holzverkleidung im Giebeln u. Wände zulässig	max. 0,50 über OK Straße

- WA — ALLGEMEINES WOHN GEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- O — OFFENE BAUWEISE
- E D — EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- VORHANDENE GEBÄUDE
- KINDERSPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VORHANDEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - GEPLANT
- PFLANZSTREIFEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN (über 2,00 m) BEPFLANZEN. (Obstbäume zulässig) PFLANZGEBOT nach § 9 (1) NR 25a BauGB
- EINZELBÄUME - GEPLANT
- SICHTDREIECK - FREIHALTUNG AB 0,70 m ÜBER OK. STRASSE (BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ERFORDERLICHE SCHALLSCHUTZMASZNAHMEN SIEHE BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



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

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 15,262 HA.

KARTENGRUNDLAGE: AMTLICHE KATASTER UNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN-LÜBBECKE

GEMARKUNG: OFFELTEN
FLUR 2 FL. STCK. 483 - 502

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan

NR. 2 E

„Offelter Weg"

Erweiterung 2

2. Nachtrag

M. 1:500

PLANENTWURF UND AUSARBEITUNG DES PLANES

PREUSSISCH OLDENDORF
DEN _____

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BAUAMT
DER STADTDIREKTOR

STADTBAUAMTSRAT

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 8.7.92 ÜBEREIN

MINDEN, DEN 21.12.1992

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR,
VERMESSUNGSAMT

(Beinert)
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 21.12.92

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGSAMT

(Beinert)
KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.

PREUSSISCH OLDENDORF
DEN 5.5.1993

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §2 (1) DES BAUGESETZBUCHES VOM 8.12.1986 - BGBL. I S. 2253 - DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF VOM 15.4.92 GEMÄSS § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.1984 (GV. N.W. S. 596) AUFGESTELLT WORDEN.
PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 5.5.93

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §3 (2) BAUGESETZBUCHES IN VERBINDUNG MIT § 2 DES WOHNUNGBAUERLEICHTERUNGSGESETZES V. 17.5.90 BGBL. I S. 926 VOM 3.8.92 BIS 4.9.92 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

PREUSSISCH OLDENDORF,
DEN 23.9.93

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 1a DES BAUGESETZBUCHES UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM HAUPT- UND FINANZAUSSCHUSS DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF NACH § 43 (1) SATZ 2 GO NW. AM 3.5.1993 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF,
DEN 5.5.1993

STADTDIREKTOR

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 21.5.1993 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 1.6.1993
Az.: 35.21.11-609/E.3
Detmold, den 1.6.1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

I.A.

DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 12 BAU GB. AB 24.6.93 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST AM 24.6.93 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF,
DEN 24.6.93

BÜRGERMEISTER

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 E "Offelter Weg"
- Stadtteil Engershausen - der Stadt Preußisch Oldendorf
im 2. Nachtrag

I. Planerische Rahmenbedingungen

1. Lage

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 E "Offelter Weg" liegt nordöstlich des Stadtzentrums am Offelter Weg im Stadtteil Engershausen der Stadt Preußisch Oldendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch den 1. Nachtrag um das Grundstück Gemarkung Engershausen, Flur 1, Flurstück 87 nach Osten erweitert.

Die nunmehr anstehende nochmalige Erweiterung des Plangebietes nach Osten umfaßt das Grundstück Gemarkung Offelten, Flur 2, Flurstück 17, das von der Stadt Preußisch Oldendorf erworben wird.

2. Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf ist das betreffende Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung (WA) erfolgt parallel zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Grundstück als Siedlungsfläche dargestellt.

Eine weitere, über den 2. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 2 E hinausgehende Wohnbebauung nach Osten erfolgt nicht, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem 2. Nachtrag an die Grenzen der GEP-Ausweisung stößt.

Dadurch ist gewährleistet, daß ein Zusammenwachsen mit dem Stadtteil Offelten nicht erfolgt, sondern ein ausreichender Freiraum verbleibt.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 E "Offelter Weg" ist inzwischen vollständig bebaut. Die Grundstücke im Geltungsbereich des 1. Nachtrages zu dem Bebauungsplan sind bereits an Bauinteressenten veräußert bzw. fest zugesagt.

Die gleiche Situation trifft auf die anderen zuletzt ausgewiesenen Baugebiete (Limbergstraße, Steinmanns Kamp, Mittelweg, Im Osttor) zu.

Da durch diese Entwicklung der wohnungspolitische Handlungsraum der Stadt stark eingegrenzt ist und die Nachfrage nach Baugrundstücken gleichzeitig unvermindert anhält ist es unumgänglich weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Die nunmehr geplante Aufstellung des 2. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E wird voraussichtlich jedoch nur eine kurzfristige Entlastung auf dem Grundstücksmarkt bringen, so daß in absehbarer Zeit weitere Wohnbauflächen erschlossen werden müssen.

Eine relativ kurzfristige Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken liegt zur Zeit jedoch nur für den mit diesem Plan auszuweisenden Bereich vor.

III. Plankonzept

1. Nutzungsstruktur

Entsprechend der Zielsetzung - Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Stadtnähe - wird gemäß der im Bebauungsplangebiet Nr. 2 E vorhandenen und weiter beabsichtigten Nutzung im Geltungsbereich des 2. Nachtrages zu dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Erschließung

Das Gebiet des 2. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E wird über die bestehende Straße "Offelter Weg" und einer parallel zu dem im westlich gelegenen Plangebiet geplanten Stichweg erschlossen. Desweiteren erfolgt eine fußläufige Verbindung zu dem nicht ausgebauten Weg im Norden sowie zu dem westlich gelegenen Plangebiet.

IV. Festsetzungen des 2. 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

Die auf den im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Parzellen 495, 496 und 497 vorgesehenen Gebäude sind zum Schutz gegen von der südlich des Plangebietes entstehenden Sportanlage evtl. ausgehenden Immissionen mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszustatten.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen beschränken sich für die Parzellen 495 und 496 auf die Süd- und die Ostseite für die Parzelle 497 allein auf die Ostseite der Gebäude.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind die Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Eß-, Gäste-, Fernsehzimmer, Küche etc.) mit feststehenden Fenstern auszustatten, die ein Schalldämm - Maß von Rw $\geq$ 32 dB aufweisen. Diese Fenster dürfen nicht zu öffnen sein.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, sind zusätzlich Belüftungseinrichtungen in Fenster oder Wand einzurichten. Hierbei muß ein Luftwechsel von 20 cbm pro Stunde und Person bei Schlafzimmern sichergestellt sein.

Untergeordnete Räume wie Bad, WC, Treppenhaus, Flure, Abstellraum etc. bedürfen keiner Lärmschutzmaßnahmen, ggfls. sind diese im Süd- bzw. Ostbereich der Gebäude vorzusehen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

3. Äußere Gestaltung (§ 3 BauO NW)

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 überbaubren 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.

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 nicht ausgebaute Straße "Ostfeld" erfolgt über einen Fußweg. Hierdurch wird eine effektive Verkehrsberuhigung erreicht, da kein Durchgangsverkehr erfolgen kann.

Die Anbindung an das westlich gelegene Plangebiet erfolgt ebenfalls über einen Fußweg.

VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Vegetationselemente sind nicht vorhanden.

Die künftige gärtnerische Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke bewirkt bereits eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur jetzigen Situation. Zum Ausgleich der durch die geplanten Erschließungsanlagen versiegelten Fläche in einer Größe von ca. 1.350 m² wird zudem das Grundstück Gemarkung Offelten, Flur 6, Flurstück 11/3 in seiner gesamten Größe von 2.783 m² der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und entsprechend ökologisch aufgewertet. Eine Teilfläche des Grundstückes dient bereits der Kompensierung der versiegelten Fläche im Geltungsbereich des 1. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 2 E.

Der auf der Ostseite des Plangebietes vorgesehene Pflanzstreifen in einer Breite von 6 m dient der Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft.

Er nimmt ferner eine zusätzliche Funktion als ökologische Ausgleichsfläche wahr.

Zur dauerhaften Sicherung dieses Grünstreifens wird die Fläche mit einer Bindung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB versehen.

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit standortgerechten heimischen Laubhölzern und wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

VII. Immissionssituation

Die Stadt Preußisch Oldendorf beabsichtigt südlich des Plangebietes die Anlegung einer Sportanlage.

Eine von der Stadt Preußisch Oldendorf in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß der süd-östliche Teilbereich des Plangebietes von möglichen Lärmimmissionen betroffen werden kann.

Um einen zusätzlichen Abstand zwischen der Wohnbebauung im Plangebiet und der Sportanlage zu erreichen, wird im südlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Eine konkrete Nutzung dieser Gemeinbedarfsfläche wird noch nicht festgesetzt, diese wird sich an den Erfordernissen im Plangebiet orientieren (Grünfläche, Spielplatz etc.) und der Festsetzung des gesamten Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet Rechnung tragen.

Entsprechend des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchungen vom 4. März 1992 und 11. Mai 1992 des Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, sind ferner die drei nördlich der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Grundstücke mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen (siehe Festsetzungen).

Durch diese Maßnahmen (Abstand, passive Lärmschutzmaßnahmen) ist dem Schutzbedürfnis des künftigen Wohngebietes ausreichend Rechnung getragen.

VIII. Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 2 E vorhandenen Versorgungsleitungen der einzelnen Versorgungsträger sind entsprechend der geplanten Wohnbebauung zu erweitern.

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

IX. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte bzw. denkmalwerte Sachen im Sinne des § 2 DSchG werden durch den 2. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 2 E nicht betroffen.

X. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 79 BauONW der Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, den 1. Juni 1992

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)