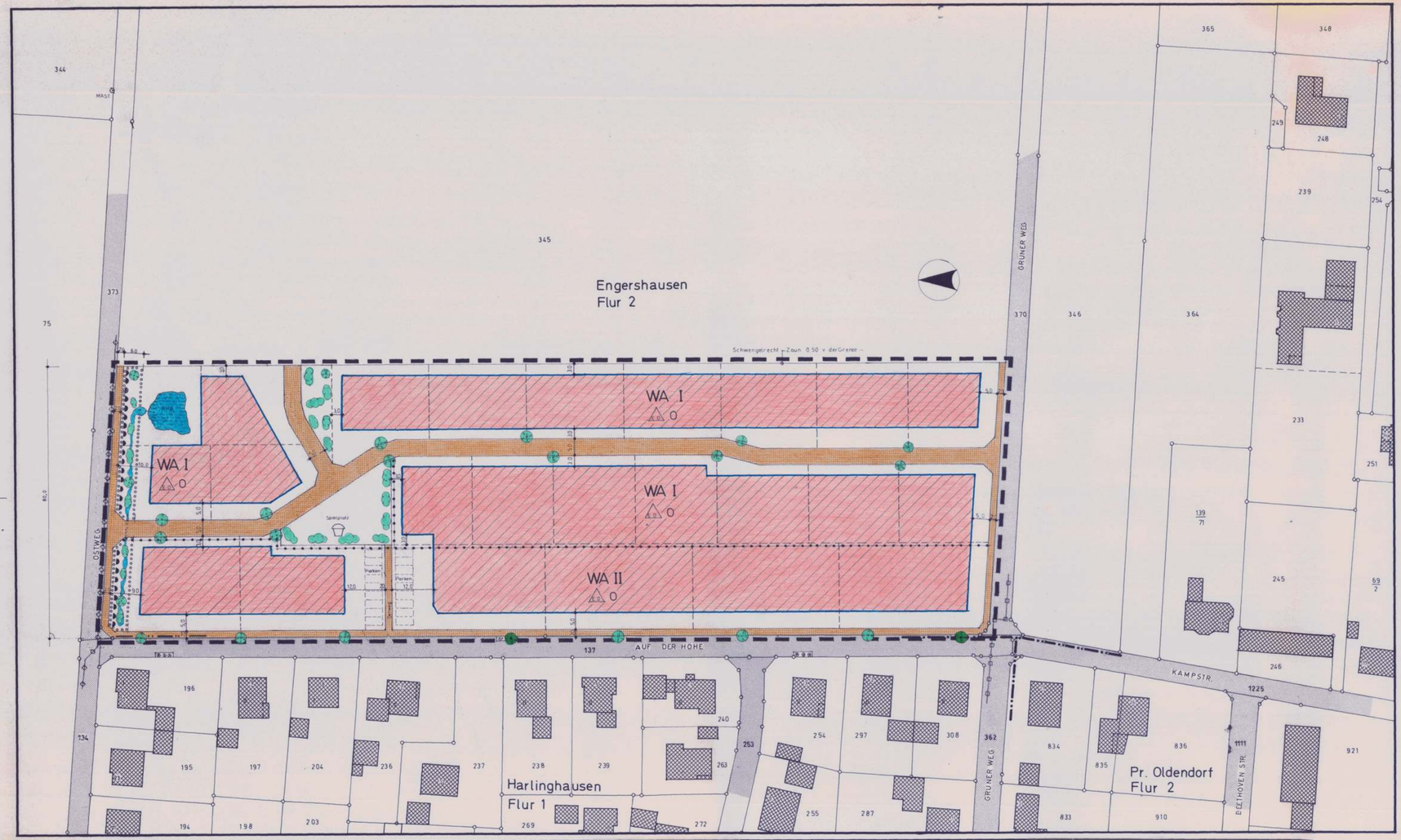


Festsetzungen n. § 9 (1) BauGB u. § 16 - 17 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoß-Flächenzahl GFZ	Dachneigung
I	0.35	1.2	30° - 50°
II	0.35	1.2	30° - 45°

WA — Allgemeines Wohngebiet WA § 4 (1) + (2)

überbaubare Flächen

I , II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

E.D. — Einzel- und Doppelhäuser

O — Offene Bauweise

Baugrenze

geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorh. Gebäude

vorh. öffentliche Verkehrsfläche

geplante öffentliche Verkehrsflächen

Bäume, vorh.

Bäume, geplant, (Pflanzgebot)

1 Zufahrt ist durch die Grünfläche zulässig

keine Zufahrten zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) mit standgerechten Pflanzen

RHB — Regenrückhaltebecken, (SICKERMULDE)

Spielplatz

Sträucher

30 KV Leitung, oberirdisch

HD - Gasleitung

10 KV Erdkabel

WEITERE FESTSETZUNGEN

Dachform	Dacheindeckung	Drempel	Dachaufbauten - einschnitte
Sattel- und Walmdach. Garagen auch mit Flachdach möglich.	Ziegel- oder Betondachsteine. Farbe rot, rotbraun, anthrazit, nur unglasiert möglich.	I - max. 80cm II - max. 40cm von der Randdecke bis U.K. Sparren an der Innenseite der Aussenwand gemessen.	max. 1/2 der Dachfläche, je Seite.
Sockel	**Fassade**	**Garagen**	**Einfriedigung**
max. 50 cm im mittel d. Gebäude seite über Str.decke	Verblender Putz u. Holz	außerhalb der Baugrenzen möglich. Blechgaragen sind nicht zulässig nicht im rückwärtig Bereich zulässig, s. Text	Straßenseite Mauern, Holzzaun, o. lebende Hecken sonstige Seiten zusätzlich Maschendraht möglich. Höhe ≤ 1,20 m

Übersichtsplan M. 1:5000



STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 3E Teil -A-

"Auf der Höhe"

Entwurf

1. Ausfertigung

März 1995

M. 1 : 500

Planentwurf und Ausarbeitung des Planes.
Preußisch Oldendorf, den 3.7.95
Stadt Preußisch Oldendorf — Bauamt —
Der Stadtdirektor
i.A.
Stadtbaurat

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 12.1.1995 überein.
Minden, den 09.05.1995
Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
— Vermessungsamt —
(Beinert)
Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Minden, den 09.05.1995
Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
— Vermessungsamt —
(Beinert)
Kreisvermessungsdirektor

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.
Preußisch Oldendorf, den 18.7.95
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl I S. 2253) i.V. § 2 Ws BauErl. G. d. F. v. 28.4.93 (BG. B.I.S.466.) durch Dringlichkeitsbeschluß des Haupt- und Finanzausschusses nach § 43 (1) Satz 2 GO NW i.d.F. v. 30.1.94 (GV NW S. 214) v. 17.8.93 aufgestellt.
Preußisch Oldendorf, den 15.3.95
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Wohnsbauerleiterungsgesetzes in der Zeit vom 10.4.95 bis 10.5.95 öffentlich ausgelegen.
Preußisch Oldendorf, den 15.5.95
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 17.7.95 vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf, als Satzung beschlossen worden.
Preußisch Oldendorf, den 18.7.95
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am ... angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 25.08.95
Detmold, den 25.08.95
Az.: 35.21.11-69/94
Bezirksregierung
i.A.

Dieser Bebauungsplan einschl. Begründung wird gemäß § 12 BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Der Bebauungsplan ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Preußisch Oldendorf, den
Bürgermeister

Ausgleichsflächen: s. Text mit Berechnung und B-Plan Nr. 3E Teil -B-

Kartengrundlage: Amtliche Kataster Unterlagen v. der Kreisverwaltung Minden-Lübbecke

Gemarkung: Engershausen
Flur : 2
Flurstück : 345 teilw.

Planfläche / Geltungsbereich: ca. 20.800 m²

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt und einer Begründung mit textlichen Festsetzungen.

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 3 E.

"Auf der Höhe"

Stadtteil Engershausen

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 E. "Auf der Höhe" liegt östlich der Straße "Auf der Höhe" im Stadtteil Engershausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Straße "Auf der Höhe" im Westen, die Straße "Ostweg" im Norden, die Straße "Grüner Weg" im Süden und die Ackerfläche des Restgrundstückes im Osten.

1.2 Ausgangssituation

Nördlich der B 65 in Preußisch Oldendorf sind größere Wohnbauflächen vorhanden. Nach einer Abstimmung mit der Bezirksregierung am 27.10.1994 wurde einer zusätzlichen Ausweisung der o. g. Wohnbaufläche zugestimmt. Im Gebietsentwicklungsplan ist eine Erweiterungsmöglichkeit vorhanden. Die o. g. Fläche ist zur Zeit im Flächennutzungsplan noch als Außenbereich ausgewiesen. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 3 E. "Auf der Höhe"

Wegen des dringenden Wohnbedarfs besteht insbesondere in den Stadtteilen Preußisch Oldendorf und Engershausen 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 und im Kernbereich von Preußisch Oldendorf z. Z. keine weiteren Grundstücke der Bebauung zugeführt werden können. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden ca. 23 Grundstücke für den Eigenheimbau erschlossen. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine ein- und zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Immissionen von außen her wirken auf das Baugebiet nicht ein.

Eine Erweiterung des Baugebietes in östliche Richtung ist zu einem späterem Zeitpunkt möglich. Aus diesem Grunde wird auf eine östliche Eingrünung des Baugebietes verzichtet.

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 (GVBl. NW. S. 432).

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Bau NVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 E. "Auf der Höhe" wird als **Allgemeines Wohngebiet nach § 4. Abs. (1) und (2)** ausgewiesen.

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

Vollgeschosse:	I + II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser
Dachneigung:	I - 30 - 50 II - 30 - 45 bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig
Dachart:	geneigte Dächer, Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot bis braun und anthrazit - Oberfläche nicht glasiert -

Sockelhöhe:	max. 0,50 m in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehener bzw. künftiger Straßenoberfläche Einzelheiten werden evtl. in einem besonderen Höhenplan festgelegt.
Drempelhöhe:	I-DN 30 - 50 max. 0,80 m, II-DN 30 - 45 max. 0,40 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand Bei der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden.
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. 1/2 der Dachfläche je Seite
Sonstige Gestaltungsfestsetzungen für Garagen, Zäune u. a.:	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 Grundstückes errichtet werden. Sie dürfen max. um 1/2 Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herrausragen. Es ist ein Grenzabstand von 0,50 m von der Ostseite festgelegt.

3.4 Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße. Im Norden ist der Anschluß an die Straße "Ostweg" und im Süden an die Straße "Grüner Weg" vorgesehen.

3.6 Schutzbereiche für Leitungstrassen

Das Plangebiet wird diagonal von einer Hochspannungsfreileitung (30 KV) überspannt. Die Erschließungsstraße verläuft zum Teil

innerhalb des Schutzbereiches. Der Schutzstreifen ist im Grundbuch in einer Breite von 28 m dinglich gesichert. Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist im B-Plan ein ausgewiesener Schutzstreifen von der Bebauung freizuhalten. Vor Baubeginn muß jeder Bauherr vom Versorgungsträger (RWE-Nike) die erforderliche Zustimmung zum Bauvorhaben einholen. Besondere Vorsicht gilt bei der Durchführung der Bauvorhaben. Die Schutzmaßnahmen der Versorgungsträger sind zu beachten. Die Stadt wird sich weiterhin um die Verkabelung der Freileitungsstrecke bemühen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in dem Plangebiet einhergehende Bodenversiegelung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen beträgt 7.720 qm.
Der betreffende Bereich wird z. Z. intensiv 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 vollständige Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Zwecken des Bebauungsplanes - Erschließung von Bauflächen - zuwiderlaufen würde, erfolgt die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise im Plangebiet. Die zusätzliche Ausweisung erfolgt jedoch im Blatt B des Bebauungsplanes auf einem geeigneten Grundstück in der Gemarkung Lashorst und wird dort festgesetzt.

Für den geplanten Ausgleich ist die Inanspruchnahme einer privaten Ackerfläche vorgesehen. Auf einem Teilstück entlang eines Grabens ist die Anlegung eines Feldgehölzes mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die genauere Pflanzauswahl erfolgt zu einem späterem Zeitpunkt entsprechend der Pflanzliste mit standortgerechten Gehölzen. Die langfristige Sicherung der Nutzung als Ausgleichsfläche wird durch eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen.

Gemarkung Lashorst Flur 1 Flurstück 17
Gesamtfläche: 20.800 qm
Flur 2 Flurstück: 345 (teilw.)

Verkehrsfläche	2.315 qm	
festgesetzte Bepflanzung	438 qm	
Spielplatz u. a.	1.653 qm	
Baufläche	17.292 qm	
Fläche x GFZ (0,35)	6.052 qm	
Verkehrsfläche	2.315 qm	
		8.367 qm
auszugleichende Fläche		
8.367 qm x 40 % (Acker : Wald)	3.346 qm	
im Baugebiet auszugleichen (1, 1+2)	898 qm	
Ausgleichsfläche in Lashorst =	2.448 qm	
Gesamtfläche zum Ausgleich = ca.	2.500 qm	

Die Restfläche wird in einem weiteren Verfahren verwertet.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsflächen

Die künftigen Bauflächen in dem Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung über die neue Erschließungsstraße und vorhandene Straßen. Die vorhandenen Straßen werden entsprechend den Festsetzungen verbreitert.

Die überrigionale Anbindung erfolgt über die L 557 - Bremer Straße.

5.2 Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt z. T. durch Versickerung auf den Grundstücken und in den Verkehrsflächen oder wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und versickert. Das geplante Erdbecken wird mit einem Notüberlauf an das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem angeschlossen. Eine entsprechende naturnahe Gestaltung der Anlage ist vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz der angrenzenden Straßen.

Einzelheiten werden in einem aufzustellenden Entwurf festgesetzt.

5.3 Wasserversorgung

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

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die dort vorhandenen Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE-Nike). Die Sicherheitsbestimmungen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung sind zu beachten.

5.5 Bau- und Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Mettallfunde, 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

Preußisch Oldendorf, den 22. März 1995

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

Eigentümer- und Flächenverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 3 E.

"Auf der Höhe"

- Stadtteil Engershausen -

der Stadt Preußisch Oldendorf

Gemarkung	Engershausen	
Flur	2	
Flurstück	345 teilw.	(Voreigentümer: Ernst Dedert, Engershauser Str. 1, Preußisch Oldendorf)

Grundstücksgröße ca. 2 ha

Durch Kaufvertrag vom 17.05.1995 ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks geworden.

(Beermann)
Stadtdirektor

Festsetzungen n. § 9 (1) BauGB

Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoß-flächenzahl GFZ	Dachneigung
I	0.35	1.2	30° - 50°
II	0.35	1.2	30° - 45°

WA — Allgemeines Wohngebiet WA § 4 (1) + (2)

überbaubare Flächen

I , II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

E.D. — Einzel- und Doppelhäuser

O — Offene Bauweise

Baugrenze

geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorh. Gebäude

vorh. öffentliche Verkehrsfläche

geplante öffentliche Verkehrsflächen

Bäume, vorh.

Bäume, geplant, (Pflanzgebot)

1 Zufahrt ist durch die Grünfläche zulässig

keine Zufahrten zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) mit standgerechten Pflanzen

RHB — Regenrückhaltebecken, alternativ - Baufläche

Spielplatz

Sträucher

30 KV Leitung, oberirdisch

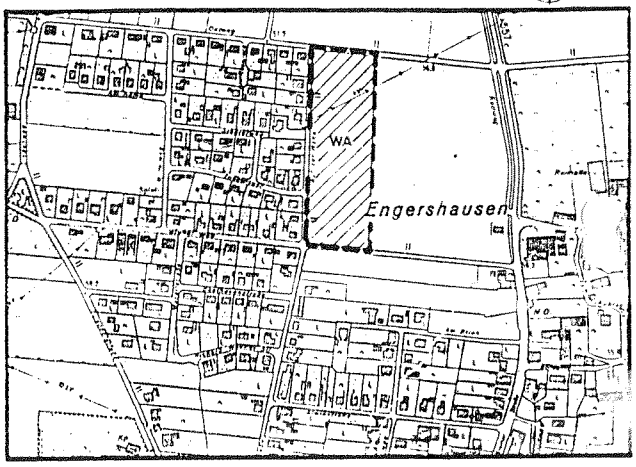
HD - Gasleitung

10 KV Erdkabel

WEITERE FESTSETZUNGEN

Dachform	Dacheindeckung	Drempel	Dach aufbauten -einschnitte
Satteldach und Walmdach. Garagen auch mit Flachdach möglich	Ziegel- oder Betondachsteine. Farbe rot, rotbraun, anthrazit, nur unglasiert möglich	I - max. 80 cm II - max. 40 cm von der Rohdecke bis U.K. Sparren an der Innenseite der Aussenwand gemessen	max. 1/2 der Dachfläche, je Seite.
Sockel	**Fassade**	**Garagen**	**Einfriedigung**
max. 50 cm im mittel d. Gebäude-seite über Straßendecke	Verblender Putz u. Holz	außerhalb der Baugrenzen möglich. Blechgaragen sind nicht zulässig. nicht im rückwärtig. Bereich zulässig is Text	Straßenseite: Mauern, Holzzaun, o. lebende Hecken. sonstige Seiten: zusätzlich Maschendraht möglich. Höhe: ≤ 1.20 m

Übersichtsplan



STADT PREUSSISCH OLDENDORF

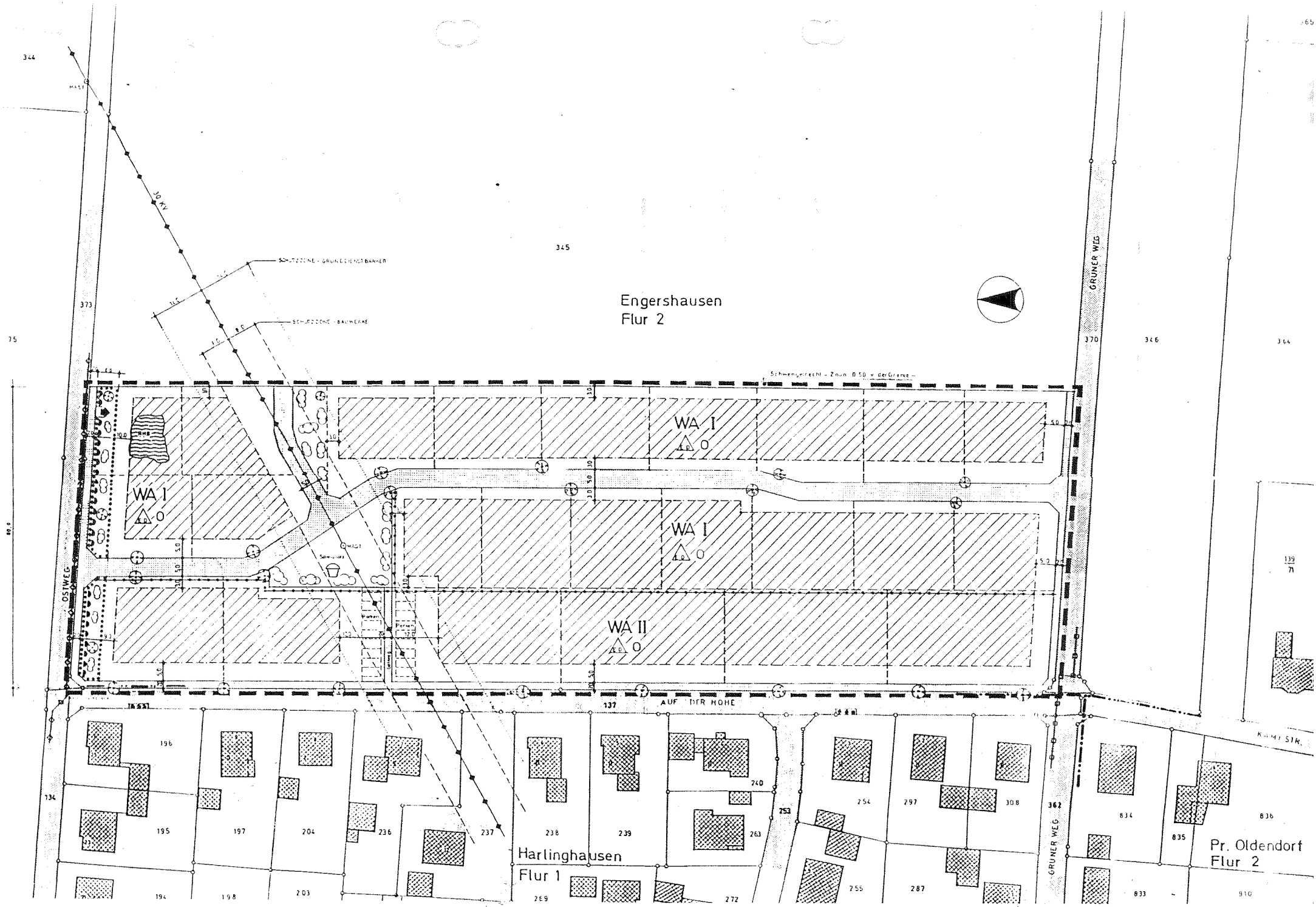
Bebauungsplan Nr. 3E Teil -A-

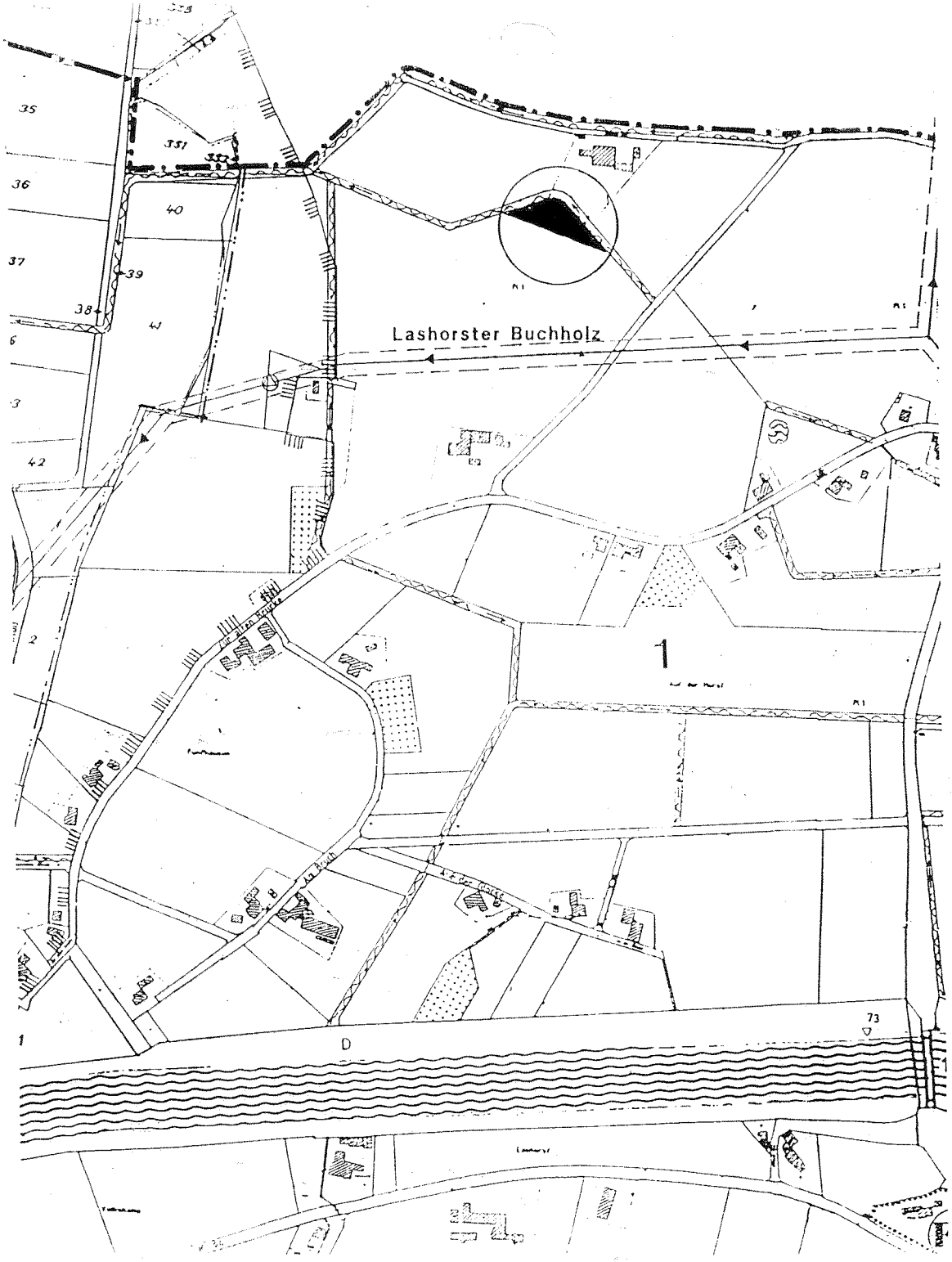
"Auf der Höhe"

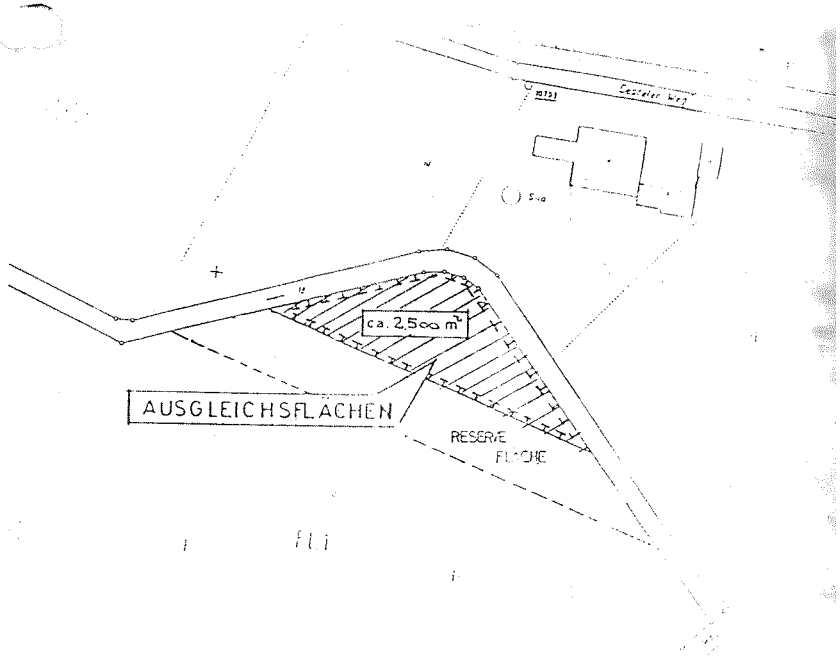
Entwurf

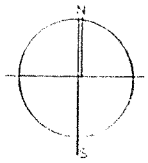
Ausfertigung

März 1995


Engershausen
Flur 2
WA I
O
WA I
O
WA I
O
WA II
O
OSTWEG
GRÜNER WEG
AUF DER HOHE
Harlinghausen
Flur 1
Pr. Oldendorf
Flur 2
30 KV
SCHUTZZONE - BAUVERBOTE
SCHUTZZONE - GRUNDBESCHRÄNKUNGEN
Schwengereck - Zaun 0,50 v. der Grenze -







GEM. LASHORST
FL. 1
FL.ST. 17 tlw.

ÜBERSICHTSPLAN

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 3 E

Teil – B – Ausgleich

" AUF DER HÖHE "

ENTWURF

AUSFERTIGUNG

MÄRZ 1995

Satzung

über die Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 3 E.

"Auf der Höhe"

- Stadtteil Engershausen -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S . 466) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) wird folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3 E. "Auf der Höhe" - Stadtteil Engershausen - wird entsprechend der Begründung mit den textlichen Festsetzungen aufgestellt.

§ 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan Nr. 3 E. "Auf der Höhe" besteht aus

a) einem Planblatt mit den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (Teil A)

   einem Plan für die Ausgleichsflächen (Teil B)

b) der Begründung mit den textlichen Festsetzungen

c) Eigentümer- und Flächenverzeichnis.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan) wird nach § 12 des Baugesetzbuches mit der Bekanntgabe der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Preußisch Oldendorf, den 05.07.1995

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer