Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 4 E "Ostfeld"

Gemarkung: Engershausen

Flur: 6 Flurstück: tlw. 280

Gebietsabgrenzung:

im Osten: durch die westliche Grenze der Straße „Ostfeld",

im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße "Offelter Weg",

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 684, 802, 801, 800, 799 und 5,00 m des Flurstückes 798,

im Norden: von dem Flurstück 798 das Flurstück 280 querend bis auf die Straße "Ostfeld".

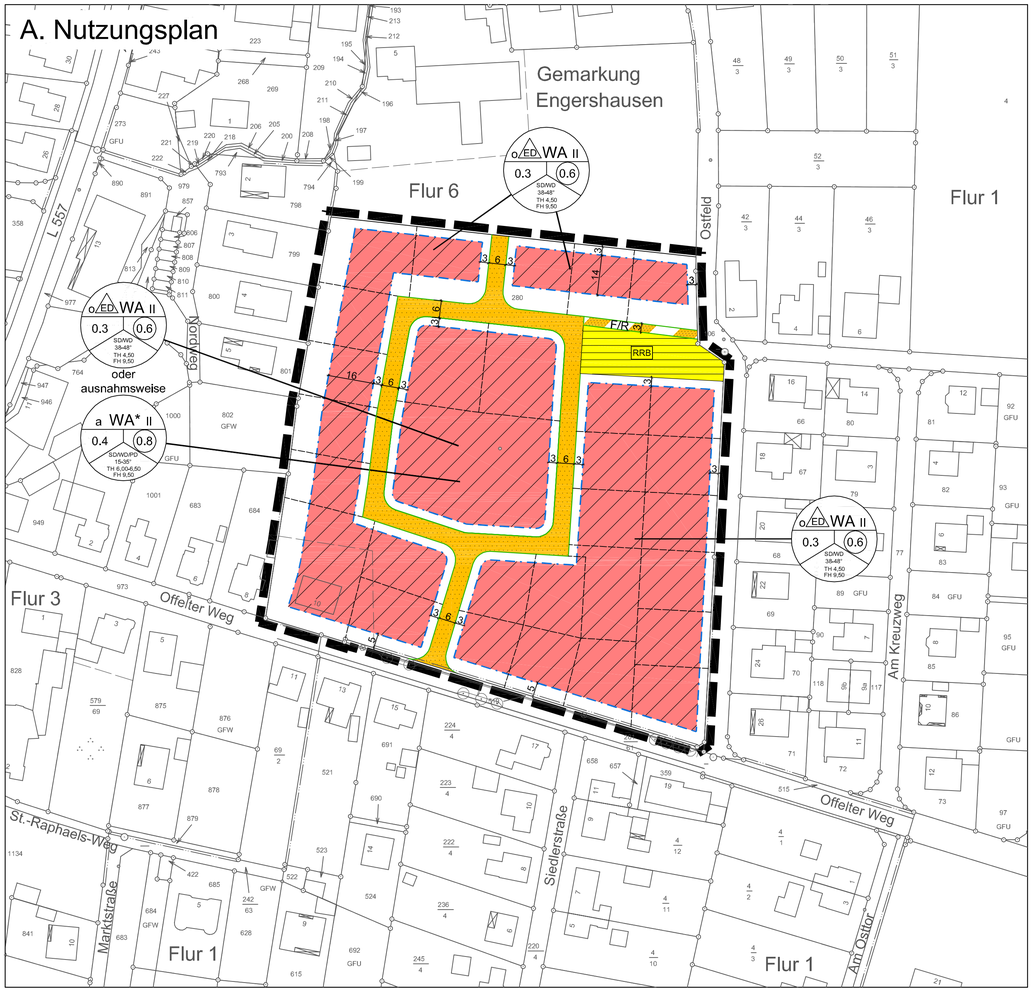
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Empfehlungen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- die Begründung

A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

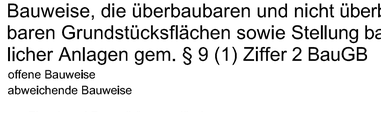
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

WA* — Für den als ausnahmsweise zulässigen mit WA* gekennzeichneten Bereich oder Teilen davon sind gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB nur Wohngebäude zulässig, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. (siehe auch Punkt C.7)

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

z.B.0.3 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0.3 ist für die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihre Zufahrten bis maximal 0.45 zulässig.

z.B.(0.6) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH 4,50 m — Die maximale Traufhöhe wird auf 4,50 m oder im WA* Bereich auf 6,00-6,50m festgesetzt, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte) bis zum Traufpunkt.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 50% der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

FH 9,50 m — Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte).
Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Mindestmasse für die Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Ziffer 3 BauGB

Als Mindestgröße von Baugrundstücken werden für die Bebauung mit Einzelhäusern 500 m² und für ein Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte 300 m² festgesetzt.

C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.
Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW allgemein zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind allgemein zulässig.

Für die Errichtung von Garagen und Carports in Längsrichtung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein mindestens 1,00 m Abstand von der Straßenbegrenzung einzuhalten, der mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern einzugrünen ist.

C.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird in den WA-Gebieten pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt. Ausgenommen hiervon ist der WA* Bereich.

C.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

C.9 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Versorgungsanlagen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform/Dachneigung:

SD/WD 38-48° — Für die Hauptbaukörper im **WA** - Gebiet sind nur Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 38-48° zulässig.

SD/WD/PD 15-35° — Für die Hauptbaukörper im **WA*** - Gebiet sind nur Sattel- (SD), Walm- (WD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15-35° zulässig. Pultdächer sind ausschließlich als gegenläufige Pultdächer (mindestens 1/3 der Gebäudetiefe) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen beim gegenläufigen Pultdach soll mindestens 1,00 m betragen.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze, Nebenanlagen, Wintergärten und überdachte Terrassen.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen 50% der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen sowie in anthrazitfarbenen und schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.
Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

Fassaden:

Blockholzhäuser sind unzulässig.

Begrünung der Baugrundstücke:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mindestens einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder heimischen Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm aus der nachfolgenden Liste vorzunehmen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW § 41 ff.) sind einzuhalten.

Als straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke werden Hecken aus heimischen Laubgehölzen empfohlen. Grundstückseinfriedungen sollen auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere und Pflanzen durchgängig gestaltet werden und eine Höhe von 2,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten.

Artenliste: (Auswahlliste)

Bäume:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Pyrus communis	- Birne
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn (auch als Baum)
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn (auch als Baum)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

Obstbäume:

Biesterfelder Renette	Rote Sternrenette	Gute Graue
Kaiser Wilhelm	Winterglockenapfel	Williams Christbirne
Roter Boskop	Doppelte Philippsbirne	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Empfehlungen zur baulichen Gestaltung vor dem Hintergrund der regionalen Baukultur:

Hausform / -größe:

- klare Längsform (Landhaus): Proportion mind. 3 zu 2 (Länge zu Breite)
- klarer Baukörper; Vermeidung von Vorsprüngen, Erkeranbauten, Logglenrücksprüngen, Balkonen, Vordächern
- Giebelbreite max. 10,00 m (bei großen Gebäuden bis 12,00 m)

Dachausbildung:

- Hauptbaukörper in aller Regel Satteldach; Anbauten, Nebengebäude auch Pultdächer, ggf. Abwalmungen
- Einfaches Dach, Vermeidung komplexer Dachstrukturen
- weitgehender Verzicht auf Dachaufbauten und Dachflächenfenster; keine Loggien
- wenn Dachaufbauten dann in einfachen Formen: Giebelhäuschen, Schleppgauben u. ä.
- knappe Trauf- und Ortgangdetails; Überstände: Traufe max. 40 cm, Ortgang max. 20 cm

Fassadengliederung, Öffnungen:

- Strukturierung in Sockelbereich - Hauptfassade - Drempelzone - ggf. Giebeldreieck
- Untergliederung großflächiger Verglasungen (ab ca. 90 cm Rohbauöffnung, senkrechte Fensterteilung ratsam)
- Betonung von Sonderöffnungen durch Klappen- und Schiebeelemente

Material / Farbe:

- Fassade: Roter Verblendstein (Tonziegel, Normalformat, Kohlebrand, rot bis rot-braun-bunt, mittelgrau verfugt, nicht gesandet) und Putz weiß/hell, Holzverschalung
- Untergeordnete Flächen: Holzverschalung, farbig oder unbehandelt; Zinkblech, Sandstein (Sockelbereich, Gewände, Einfriedungen)
- Fenster und Türen: Holz, weis, farbig (grau, grün), natur, i. d. R. keine Sprossen
- Dach: Rote bis rot-braune Tondachziegeln, nicht glänzend

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6 — Maßzahl (in m)

5 — vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 — Flurstücksnummer

mögliche Grundstücksteilungen

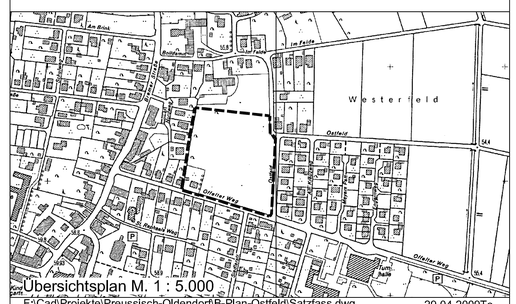
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld 0521 / 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 4 E "Ostfeld"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



F:\Cad\Projekte\Preussisch-Oldendorf\B-Plan-Ostfeld\Satzfass.dwg 29.04.2009Te.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 29.04.2009 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand.....) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den .....

Kreis Minden-Lübbecke - Kataster amt
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf vom ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den .....

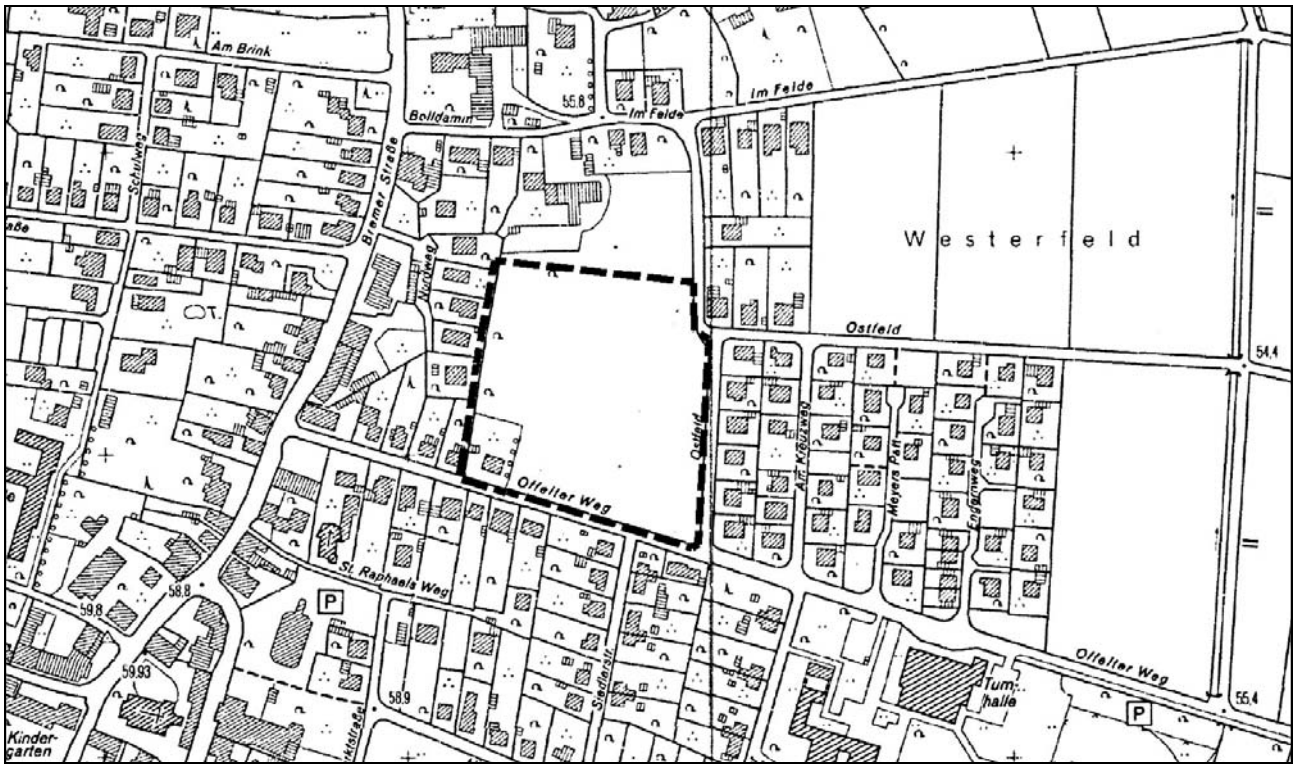
Bürgermeisterin

Stadt Preußisch Oldendorf

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 E ”Ostfeld“

Ortsteil: Engershausen

Plangebiet: Westlich „Ostfeld“ / Nördlich „Offelter Weg“



Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2	Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen	5
7.3	Stellplätze, Garagen und Carports	6
7.4	Baugestalt	6
7.5	Grünflächen	6
7.6	Denkmalschutz	6
8	Verkehrliche Erschließung	7
9	Ver- und Entsorgung	7
9.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	7
9.2	Regenwasserentsorgung	7
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
10	Emissionen	7
11	Altablagerungen und Bodenschutz	8
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	8
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen / Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	8
11.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	8
12	Belange der Umwelt	8
13	Belange der sozialen Infrastruktur	9
14	Erschließungskosten	9
15	Bodenordnung	10

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 E „Ostfeld“

Ortsteil:	**Engershausen**
Plangebiet:	**Westlich „Ostfeld“ / Nördlich „Offelter Weg“**

Verfahrensstand: **Satzungsfassung**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Engershausen, Flur 6 und umfasst das Flurstück 280 (teilweise).

Er wird wie folgt begrenzt:

im Osten	durch die westliche Grenze der Straße „Ostfeld":
im Süden	durch die nördliche Grenze der Straße "Offelter Weg";
im Westen	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 684, 802, 801, 800, 799 und 5,00 m des Flurstückes 798;
im Norden	von dem Flurstück 798, das Flurstück 280 querend bis auf die Straße "Ostfeld".

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. 4 E „Ostfeld“ in einer Größe von rd. 2,29 ha aufgestellt werden.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauung besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:
- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Der Bauleitplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles) handelt.
Dabei liegt die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche unterhalb von 2 ha, so dass die Anwendungsvoraussetzung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich und ist von Bebauung an vier Seiten umgeben, so dass keine Auskragung in den Außenbereich erfolgt. Es wird keine Vorbereitung von Vorhaben überörtlicher Bedeutung getroffen.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.
Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen und Süden „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Jugendherberge dar. Im nördlichen Teil ist „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle im Stadtgebiet besteht keine Notwendigkeit mehr, so dass hier zukünftig ebenfalls eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ erfolgen kann, welche auch für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Siedlungsflächen gilt.

Der Flächennnutzungsplan ist gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die Notwendigkeit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt. Die landesplanerische Abstimmung hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde eingeholt und die Zustimmung am 28.07.2008 erteilt. Bedenken wurden in diesem Rahmen nicht vorgebracht.

Die in dem Bebauungsplan geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO gilt somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Innerhalb des Ortsteiles Preußisch Oldendorf sollen vorrangig Bereiche der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
Hierzu zählt der in Rede stehende Standort, der aufgrund seiner Nähe zu den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in dem Siedlungsschwerpunkt sowie der Lage zur „Bremer Straße“ (L 557) und der „Mindener Straße“ (B 65) zudem ein hohes Maß an äußerer Erschließungsgunst aufweist.
Mit der Bauleitplanung soll die Schaffung von Wohnbaugrundstücken erreicht werden.
Das Konzept einer privaten Projektentwicklung für den Planbereich sieht die Schaffung von Bauplätzen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. alternativ in einem Teilbereich die Wohneinrichtungen im Sinne eines betreuten Wohnens vor. Es sind nach dem Konzept z.B. rd. 30 Einzelhausgrundstücke denkbar.

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.
Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erforderlich.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer von Wohnbebauung umgebenen Fläche nördlich des „Offelter Weges“, der im Westen an die „Bremer Straße“ (L 557) anschließt. Die Wohnbebauung entlang des „Offelter Weges“ stellt sich als zumeist zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern dar. Östlich der Straße „Ostfeld“ befindet sich zumeist eingeschossige Bebauung.
Nördlich des Plangebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, in der nach Auskunft des Veterinäramtes nur noch die Pferdehaltung mit 4 Pferden gemeldet ist. Die Tätigkeit kann vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes und dem benachbarten Wohnen als unbedenklich gewertet werden.
Auf der Südseite des „Offelter Weges“ befindet sich ein parallel zur Straße verlaufender Fußweg, dem verkehrsberuhigende Einbauten vorgelagert sind. Solche Einbauten befinden sich auch auf der Nordseite der Straße und bestimmen so den Einmündungspunkt für die innere Erschließung des Plangebietes. Das Plangebiet selbst wird zurzeit bis auf ein Wohnbaugrundstück im Südwesten als Acker genutzt.
Gewässer bzw. Grünflächen werden von der Planung nicht berührt.

7 Belange des Städtebaus

Innerhalb des Plangebietes soll eine Wohnbebauung in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. In einem Teilbereich des Plangebietes soll die Möglichkeit geschaffen werden, alternativ innerhalb des Wohngebietes eine Einrichtung zur Betreuung älterer Menschen vorzusehen.

Die beabsichtigte Wohn-Nutzung z.B. einer Seniorenwohnanlage mit Pflegewohngemeinschaft ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“, entsprechend der Gebietstypik des Quartiers, grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.
Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von älteren Menschen errichtet. Wenn die pflegebedürftigen / betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.
Die Seniorenwohnanlage mit Pflegewohngemeinschaft ist als Pflegeheim i.S. einer Anlage für gesundheitliche oder soziale Zwecke im „Allgemeinen Wohngebiet“ zudem zulässig. Hierin unterscheidet sich das Vorhaben z.B. von Jugendheimen, Landschulheimen, Internaten, Studentenwohnheimen etc.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen Anschluss an den „Offelter Weg“ erfolgen, der nach Norden in eine Ringerschließung übergeht. Nach Osten zum „Ostfeld“ ist ausschließlich eine Fuß- / Radwegeverbindung nördlich des im Plangebiet zu berücksichtigenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen.
Die potentiellen Grundstücke am „Offelter Weg“ und am „Ostfeld“ sollen von diesen Verkehrsflächen direkt erschlossen werden.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 E „Ostfeld“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

festgesetzt. Damit wird dem vorherrschenden Gebietstyp im Umfelds des Plangebietes entsprochen.

Allgemein zulässig sind neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

ausgeschlossen, um der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr des Wohnens zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten. Im Sinne einer dörflichen Mischung von Nutzungen mit kurzen Wegen sind die angrenzenden Gewerbeflächen ein adäquates Angebot.

Im Plangebiet wird für einen Teilbereich ausnahmsweise eine Bebauung erlaubt, die Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB ermöglicht. Hier soll dem demografischen Wandel entsprechend die Möglichkeit eingeräumt werden, thematisches Wohnen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen o.ä. zu etablieren. Hierfür ist den Ansprüchen an die Wohnform und die Wohngebäude entsprechend eines Geschosswohnungsbaues im Gegensatz zu dem Einfamilienhaus oder einer Doppelhausbebauung in dem Gebiet alternativ zu entsprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.
Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Es wird von der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO (0,4) abgewichen, um in diesem von offener Bebauung geprägten Bereich des Stadtgebietes das Planungsziel einer offenen Bauweise mit geringer Versiegelung noch zu unterstützen.
Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt.
Es wird offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,5 m innerhalb des Gebietes ausgewiesen, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte) bzw. von der privaten Erschließungsstraße. Hinsichtlich der Höhenentwicklung passt sich die Bebauung somit dem Umfeld an.

Für den Teilbereich, der ausnahmsweise eine Bebauung erlaubt, die Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorsieht, wird ausnahmsweise ein anderes Maß der baulichen Nutzung erlaubt. Hierbei ist eine Traufhöhe von 6,00 m bis 6,50 m zulässig. Hier soll die Möglichkeit der Errichtung von Pultdächern geschaffen werden. Zudem werden die maximale GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 bestimmt.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mit mindestens 16,00 m großzügig gehalten, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinhei-

ten verbunden. Dabei wird die Anzahl in den WA-Gebieten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

Als Mindestgröße von Baugrundstücken werden für die Bebauung mit Einzelhäusern 500 m² und für ein Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte 300 m² festgesetzt. Mit der Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke soll sich die Planung in die Eigenart der benachbarten Wohnquartiere einfügen. Ziel der Planung ist eine offene Bebauungsstruktur im Innenbereich und keine Verdichtung i.S. kleiner, ortsuntypischer Baugrundstücksgrößen.

7.3 Stellplätze, Garagen und Carports

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Errichtung von Garagen und Carports in Längsausrichtung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein mindestens 1,00 m Abstand von der Straßenbegrenzung einzuhalten, der mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern einzugrünen ist.
Je Baugrundstück ist die Errichtung von maximal 2 Garagen, Carports bzw. überdachter Stellplätze zulässig.

7.4 Baugestalt

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden mit Bestimmungen zu der Dachform und der Dachneigung, Begrünung der nicht bebauten Fläche der Baugrundstücke und den Fassaden (Blockholzhäuser sind unzulässig) getroffen.
Gemäß der vorherrschenden Dachform innerhalb der angrenzenden Bestandsbebauung wird in dem Plangebiet für die Hauptbaukörper das geneigte Dach als Sattel- und Walmdach zugelassen. Für die Anlage des betreuten Wohnens ist zudem das Pultdach zulässig. Als baugestalterische Festsetzung werden zudem Aussagen zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten vorgenommen. Hiermit soll hauptsächlich die Fortsetzung der bestehenden geneigten Dachlandschaft in dem Plangebiet gewährleistet und die Einstreuung von ortsbild-untypischen Hauptbaukörpern mit Flachdächern vermieden werden. Zur Begrünung der Baugrundstücke werden Baum- / Strauchbepflanzungen festgesetzt.

Ergänzend zu den Festsetzungen werden baugestalterische Empfehlungen aufgenommen, die dem Projekt „Regionale Baukultur des ländlichen Raumes im Mühlenkreis Minden-Lübbecke“ entsprechen.
Die Empfehlungen beziehen sich auf die Hausform / -größe, die Dachausbildung, die Fassadengliederung, Öffnungen sowie Material / Farbe.
Mit den Empfehlungen soll auf die Gestaltkriterien für Gebäude im Mühlenkreis hingewiesen und eine Orientierung der Einzelbauherrn an diesen Kriterien erreicht werden.

7.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Grünflächen festgesetzt. Es werden aber im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Baum- / Strauchbepflanzungen) vorgesehen.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld 0521 / 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebietes wird eine 6,00 m breite Straßenverkehrfläche festgesetzt. Im Nordosten wird als Verbindung zum „Ostfeld“ eine 3,00 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.
Den Ansprüchen an die Zuwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach der Bauordnung NRW kann mit der Erschließung entsprochen werden.
Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Plangebietes sind durch die Planung nicht betroffen. Der Ausbaustandard der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes. Es ist ein Anschluss des Plangebietes an die Leitungen innerhalb der umgebenden Straßen geplant.
Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.
Durch die Bauleitplanung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz mit einem Anschluss des Plangebietes an die Leitungen innerhalb der Straße „Ostfeld“. Hierzu ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vor der Einleitung zurückzuhalten. Zu diesem Zweck wird im Nordosten des Gebietes ein Standort für ein Regenrückhaltebecken als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Für das Becken selbst ist eine Flächengröße von rd. 600 m² projektiert, bei einem Fassungsvermögen von rd. 200 m³. Den Belangen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) kann somit entsprochen werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

10 Emissionen

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten.
Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr. Eine Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die umgebenden Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten.

Lärmimmissonen durch Gewerbe sind nicht zu berücksichtigen. Gewerbliche Betriebe befinden sich nicht in der Nachbarschaft des Plangebietes.
Nördlich des Plangebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, in der nach Auskunft des Veterinäramtes nur noch die Pferdehaltung mit 4 Pferden gemeldet ist. Die Tätigkeit kann vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes und dem benachbarten Wohnen als unbedenklich gewertet werden.
Hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen ist die „Bremer Straße“ (L 757) unbeachtlich, da zwischen dem Emissionsband und den potentiellen Immissionsorten im Plangebiet ein durch Bebauung genutzter Abstand von rd. 100 m besteht. Gemäß überschlägiger Lärmermittlung nach RLS-90 ist das Plangebiet nicht mit Lärmimmissionen in einer Größenordnung belastet, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (55/40 dB(A) tags/nachts) liegen.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen / Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt (Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4). Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.
Mit dem Plangebiet wird Fläche in Anspruch genommen, die im Innenbereich im Siedlungszusammenhang mit den umgebenden Siedlungsflächen liegt und keinen neuen Siedlungsansatz begründet.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen (lt. Karte des Geologischen Dienstes NRW). Es handelt sich um Böden mit einer geringen Bodenwertzahl.

12 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.
Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Es entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Es sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche

wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).
Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.
Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.

13 Belange der sozialen Infrastruktur

Mit der Planung werden keine veränderten Ansprüche an die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur begründet.
In dem Änderungsbereich ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:
rd. 30 Baugrundstücke x durchschnittlich 3,5 Bewohner = 105 Bewohner,
105 Bewohner x rd. 20% = 21 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55% = 12 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.
Langfristig werden sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern.
Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen sind zurzeit nicht zu erkennen. Das Plangebiet allein betrachtet führt nach heutigem Kenntnisstand für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Preußisch Oldendorfs zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in Preußisch Oldendorf.
Innerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt.

14 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Preußisch Oldendorf aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Der Projekt- / Vorhabenträger hat die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

15 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum bzw. in der Verfügung des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Neubildung der Baugrundstücke auf privater Ebene erforderlich.

Preußisch Oldendorf, im April 2009

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de