Stadt Preußisch Oldendorf

1. vereinfachte Änderung 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".

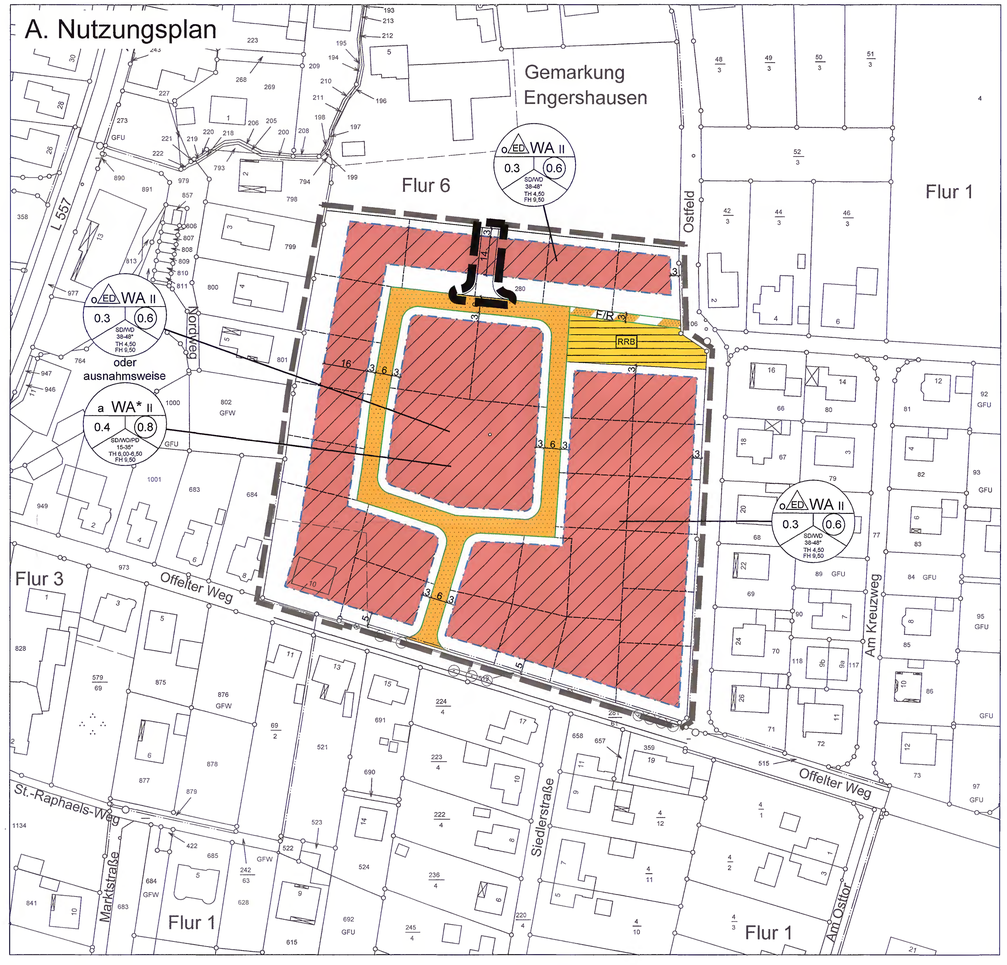
Bestandteile des Bebauungsplanes:

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



Begründung zur 1. vereinfachten Änderung

Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 15.03.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4 E "Ostfeld" wie folgt zu ändern:

Im Jahr 2009 hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf den Bebauungsplan Nr. 4 E. „Ostfeld" beschlossen. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist am 25.06.2009 eingetreten. Der Bebauungsplan sieht für eine spätere Erschließung des nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstückes Gemarkung Engershausen Flur 6 Flurstück 281 einen Stichweg nach Norden vor.
Nachdem der Erschließungsträger zunächst die Grundstücke im Randbereich des Bebauungsplangebietes veräußert hat, steht nunmehr die Erschließung und Veräußerung der Grundstücke im Inneren des Bebauungsplangebietes an.
In diesem Zusammenhang hat der Erschließungsträger nochmals den Antrag gestellt, auf die am Rand des Plangebietes nach Norden führende Straßenverkehrsfläche zu verzichten und die Fläche in den überbaubaren Bereich einzugliedern.
Die eventuell in einigen Jahren anstehende Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückes kann problemlos über die Straßen Ostfeld und Bolldamm erfolgen.

Hinweis:
Redaktionell wird die Formulierung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche unter Ziffer C.3 an die Formulierung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO angepasst.

Das Änderungverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planung- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf vom 15.03.2011 aufgestellt worden.

Preußisch Oldendorf, den 06.07.11

Bürgermeister

Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.04.2011 bis 17.05.2011 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 06.07.11

Bürgermeister

Diese Planänderung 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 am 06.07.2011 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 06.07.11

Bürgermeister

Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Dieser Plan liegt ab 28.07.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Preußisch Oldendorf, den 06.07.11

Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010;

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 17.12.2009 (GV NRW S. 863);

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 17.12.2009 (GV NRW S. 950);

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 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

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

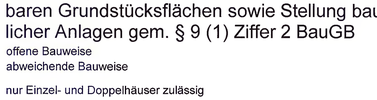
C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung 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)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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 Mindenstmasse 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 allgemein 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 zulässsig.

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, Loggienrücksprüngen, 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

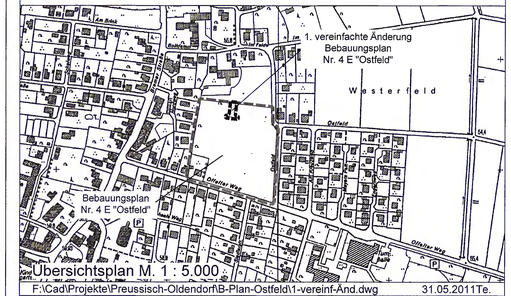
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle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

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

Stadt Preußisch Oldendorf

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 4 E "Ostfeld"

Verfahrensstand: Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\Cad\Projekte\Preussisch-Oldendorf\B-Plan-Ostfeld\1-vereinf-And.dwg 31.05.2011Te.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 31.05.2011 Norden

Drees Huesmann Planer

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