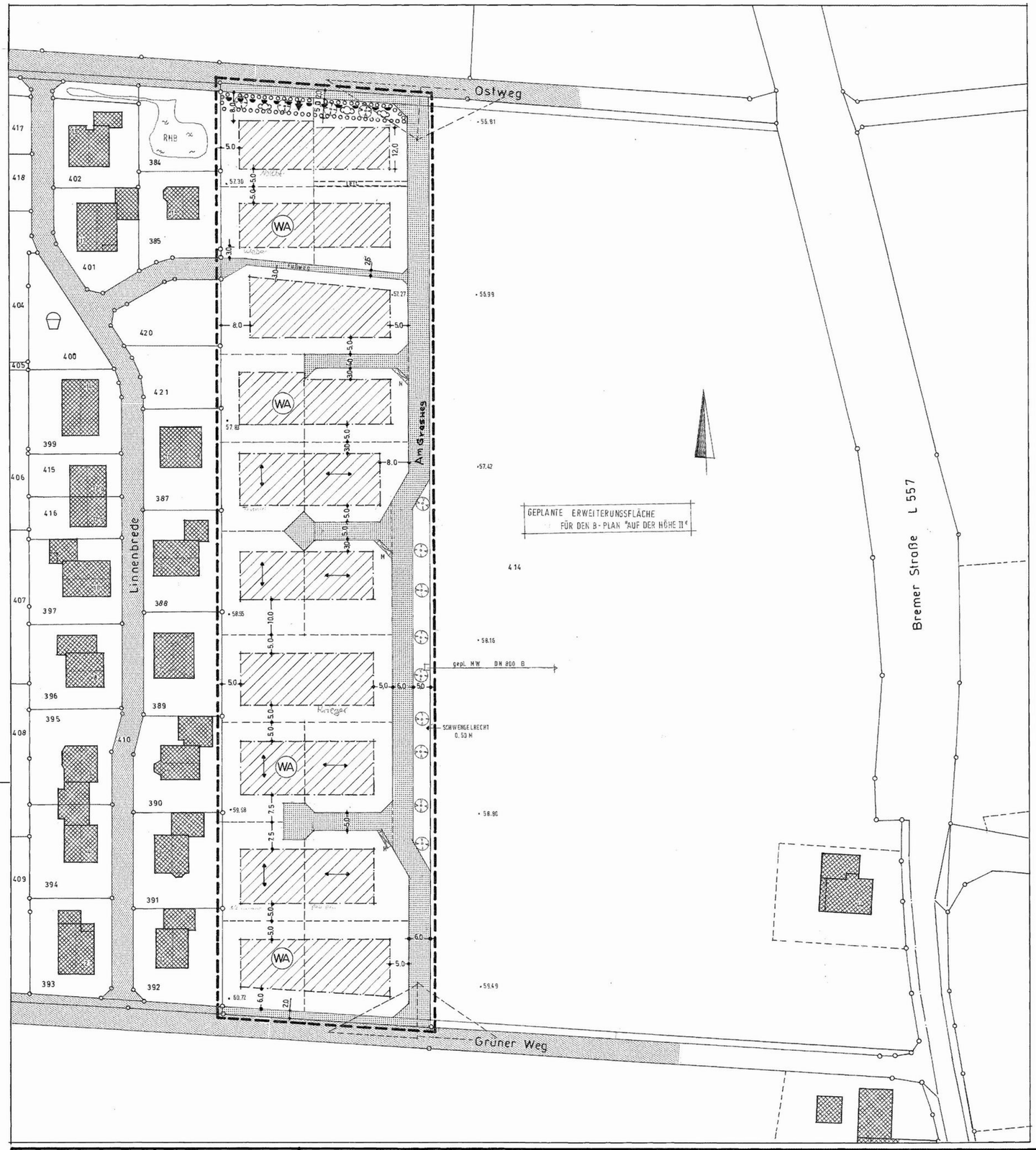


Festsetzungen nach § 9 (1) Bau GB, § 16 bis 20 BauNVO u. § 86 BauO NRW

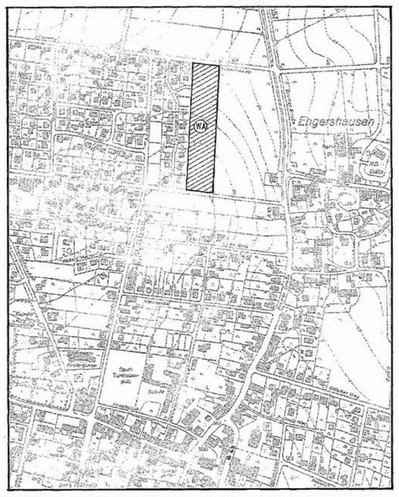
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,6 ≤ 0,6
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3 ≤ 0,3
DACHNEIGUNG WHS / GARAGEN U. NEBENGEB.	38° - 45° / GERINGER DACHNEIGUNG U. FD ZULÄSSIG
FIRSTHÖHE	max. 9,30 von OK F. STR.
BAUWEISE	OFFENE BAUWEISE ALS EINZEL-, DOPPEL- ODER REIHENHAUS

DACHFORM	SATTELDÄCHER (KEINE PULT- KRÜPPELWALM- MANSARDDÄCHER USW. ZULÄSSIG)
DACHEINDECKUNG	ZIEGEL- o. BETONDACHSTEINE
DACHFARBE	ROT BIS ROTBRAUN GLASIERTE PFANNEN SIND NICHT ZULÄSSIG
DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE	MAX. 1/2 DER DACHLÄNGE JE SEITE UND MIND. 1,50 M. VON DER AUSSENKANTE DER GIEBELWAND ENTFERNT. IM SPITZBODENBEREICH NICHT ZULÄSSIG
SOCKELHÖHE	VON OK. STR. MAX. 0,30 BIS OBERKANTE FERTIGERFUSS - BODEN IM ERDGESCHOSS (OKFF EG) IN DER MITTE DER GEBÄUDESEITE ZUR OK F. STR.
FASSADE	HELLE PUTZFLÄCHEN ODER ROT BIS ROTBRAUNE VERBLENDER. EINE FARBIGE MUSTERUNG DER WANDFLÄCHEN IST AUSGESCHLOSSEN. HOLZFLÄCHEN SIND NUR FÜR EINZELNE WANDELEMENTE ZULÄSSIG - MAX. 50% DER AUSSENWANDFLÄCHEN. BLOCKHÄUSER SIND NICHT ZULÄSSIG.
GARAGEN / CARPORT	GARAGEN SIND AUSSERHALB DER BAUFLÄCHEN ZULÄSSIG
ZÄUNE U. HECKEN	STRASSENSEITIG EINFRIEDUNG: LEBENDE HECKEN AUS LIGUSTER, HAINBUCHEN, WEISSDORN, BUCHSBAUM, FELDAHORN ODER SCHLEHEN MÖGLICH - HÖHE MAX. 1,00 M. WAHLWEISE AUCH HOLZSTANKETTENZAUN MIT SENKRECHTER LATTUNG ZULÄSSIG, ZAUN ZUR NACHBARGRENZE AUS MASCHENDRAHT, HOLZ ODER ALS LEBENDE HECKE MÖGLICH. HÖHE 1,00 - 1,80 M. HOCH.
BÄUME	JE GRUNDSTÜCK IST MIND. EIN HOCHSTÄMMIGER OBSTBAUM ZU PFLANZEN
SOLARANLAGEN	SOLARANLAGEN KÖNNEN ANGEBRACHT WERDEN. IN DEN ABSTANDSFLÄCHE SOWIE AUF GRENZGARAGEN SIND SOLAR- U. ANTENNENANLAGEN NICHT ZULÄSSIG
REGENWASSER U. SCHMUTZWASSER	MISCHWASSERKANAL
STELLPLÄTZE	PRO WOHNUNG SIND 2 PKW-STELLPLÄTZE ERFORDERLICH
GARAGEN, CARPORT U. STELLPLÄTZE	SIND NICHT IM RÜCKWÄRTIGEN TEIL DES GRUNDSTÜCKES ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN MAX. 1/2 DER GARAGENLÄNGE ÜBER DIE GEBÄUDEAUSSENWAND HERAUSRAGEN.
DREMPELHÖHEN	SIND NICHT FESTGESETZT

- WA — WA §4 (1)+(2) n. BauNVO (ohne Tankstellen u. Spielhallen)
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- (I) — ZAHL D. VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUGRENZE
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- VORH. GEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VORH.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - GEPLANT
- BÄUME - GEPLANT (LINDEN ODER HAINBUCHEN)
- STRÄUCHER
- 57.0 — HÖHEN ÜBER NN
- 15 / 2,5 — SICHTDREIECK
- RHB — REGENRÜCKHALTEBECKEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STANDGERECHTEN BÄUMEN U. STRÄUCHERN
- KEINE ZUFAHRTEN ZULÄSSIG
- 1. ZUFAHRT IST DURCH DIE GRÜNFLÄCHE ZULÄSSIG - BREITE MAX. 4,00 M
- LEITUNGSRECHT
- M — ABSTELLPLATZ FÜR MÜLLTONNEN (PLÄTZE SIND VON DEN ANWOHNERN SAUBER ZU HALTEN)



Übersichtsplan M. 1:5000



STADT PREUSSISCH OLDENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 E

ENGERSHAUSEN

Auf der Höhe II

ENTWURF — Mai 2000

... Ausfertigung

M. 1:500

PLANENTWURF UND AUSARBEITUNG DES PLANES.

PREUSSISCH OLDENDORF DEN 30.5.2000

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BAUAMT
DER BÜRGERMEISTER

I.A. STADTBAUAMTSRAT

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 23.11.99 ÜBEREIN.

MINDEN, DEN 23.06.00

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Landrat
- Kataster- und Vermessungsamt -
Im Auftrage:

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

MINDEN, DEN 23.06.00

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Landrat
- Kataster- und Vermessungsamt -
Im Auftrage:

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ----------

DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 (1) BAU GB IN DER FASSUNG VOM 27.8.97 (BG. BL. I S 2141) UND GEMÄSS § 7 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW VOM 2.03.95 (G.V. NW. S 124 ff.) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT PR. OLDENDORF VOM 15.12.99 AUF GESTELLT WORDEN.

DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZEIT VOM ------ BIS ------ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ----------

DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES UND § 7 DER GEMEINDE ORDNUNG FÜR DAS LAND NRW AM ------ VOM RAT DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ----------

DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 10 BAU GB. AB DEM ------ ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN ----------

DER BÜRGERMEISTER

KARTEN GRUNDLAGE:
AMTLICHE KATASTERUNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN - LÜBBECKE

GEMARKUNG: ENGERSHAUSEN
FLUR : 2
FLURSTÜCK : T. aus 414

DIESER B-PLAN BESTEHT AUS EINEM PLANBLATT UND EINER BEGRÜNDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 5 E.

„Auf der Höhe II“

Stadtteil Engershausen

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 E. „Auf der Höhe II“ liegt östlich des Baugebietes „Auf der Höhe“ im Stadtteil Engershausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch das Baugebiet Nr. 3 E. 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, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden. Wegen der zentralen Lage zur Innenstadt sind die Grundstücke in Engershausen sehr beliebt. Die Fußwege zur Innenstadt betragen nur ca. 700 m. Die Grundschule und die Kindergärten liegen zum Teil noch günstiger.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 5 E. „Auf der Höhe II“

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 zur Zeit keine weiteren Grundstücke der Bebauung zugeführt werden können. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden ca. 18 Grundstücke für den Eigenheimbau erschlossen.

...

Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine eingeschossige Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbebauung 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).

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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, berichtigt GV. NW. S. 982).

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Bau NVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 E. „Auf der Höhe II“ wird als **Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. (1) und (2) ausgewiesen. Tankstellen und Spielhallen sind ausgeschlossen.**

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen (§§ 16 - 19 Bau NVO)

Vollgeschosse:	I (siehe Schnitte gemäß Anlage)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Bauweise:	offen als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser
Dachneigung:	38 – 45° bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig
Dachart:	Satteldächer (**keine** Pult-, Krüppelwalm-, Mansardendächer usw. zulässig) bei Garagen auch Flachdach zulässig

...

Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot bis rotbraun – Oberfläche nicht glasiert (wegen Spiegeleffekt) –
Fassaden:	helle Putzflächen oder rot bis rotbraune Verblender. Eine farbige Musterung der Wandflächen ist ausgeschlossen. Holzflächen sind nur für einzelne Wandelemente zulässig – max. 50 % der Außenwandflächen. Blockhäuser sind nicht zulässig.
Sockelhöhe:	max. 0,30 m in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehender bzw. künftiger Straßenoberfläche Einzelheiten werden eventuell in einem besonderen Höhenplan festgelegt.
Drempelhöhe:	Drempel sind zulässig. keine besonderen Festsetzungen
Firsthöhe:	max. 9 m Gebäudehöhe + max. 0,30 m Sockel (max. 9,30 m über fertige Straßenachse) Die Baustraße wird vor Baubeginn erstellt. Die endgültige Höhe OK fertige Straßenachse ist beim Bauamt zu erfragen und angeben zu lassen.
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. ½ der Dachfläche je Seite mind. 1,5 m von der Außenseite - nicht im Spitzboden zulässig
Sonstige Gestaltungsfestsetzungen für Garagen:	Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden. Sie dürfen max. um ½ Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.
Stellplätze:	pro Wohnung sind 2 PKW-Stellplätze erforderlich
Solaranlagen:	Solaranlagen können angebracht werden. In den Abstandsflächen sowie auf Grenzgaragen sind Solar- und Antennenanlagen nicht zulässig.
Zäune und Hecken:	straßenseitig Einfriedung: - lebende Hecken aus Liguster, Hainbuchen, Weißdorn, Buchsbaum, Feldahorn oder Schlehen möglich Höhe max. 1,00 m - wahlweise auch Holzstankettenzaun mit senkrechter Lattung zulässig, - Zaun zur Nachbargrenze aus Maschendraht, Holz oder als lebende Hecke möglich. Höhe 1,00 – 1,80 m hoch
Bäume:	je Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen

...

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. Der Ausbau dieser Straßen ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

3.6 Schutzbereiche für Leitungstrassen

Schutzbereiche sind nicht vorhanden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der betreffende Bereich wird zur Zeit 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 Planungsgebietes den Zwecken des Bebauungsplanes – Erschließung von Bauflächen – zuwiderlaufen würde, erfolgt die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise im Plangebiet. Der Ausgleich erfolgt durch teilweise Bepflanzung der städtischen Fläche am Wasserwerk in Harlinghausen. Einzelheiten sind den beigefügten Plänen und Ausgleichsberechnungen zu entnehmen. Von der städtischen Fläche am Wasserwerk werden zusätzlich für dieses Baugebiet weitere 2.200 m² Ausgleichsfläche mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzt.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsanbindungen

Die künftige Erschließungsstraße in dem Plangebiet erhält eine verkehrsmäßige Anbindung über die vorhandenen Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die überregionale Anbindung erfolgt über die L 557 – Bremer Straße, die in geringem Abstand von dem o. g. Baugebiet verläuft.

...

Bei der weiteren Überplanung des angrenzenden Bereiches sollen die vorhandenen Einmündungen in die L 557 verkehrsgerecht gestaltet werden. Als weitere Verkehrsachse liegt die B 65 in erreichbarer Entfernung.

5.2. Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Regenwassers ist durch Versickerung wegen veränderter Bodenverhältnisse gegenüber dem I. Bauabschnitt nicht möglich.

Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch Gutachten nachgewiesen.

Der Anschluss der Kanäle des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Netz im Bereich der Bremer Straße – Grüner Weg. In diesem Bereich ist noch eine Kanalsanierung geplant.

Einzelheiten sind einem neuen Kanalentwurf zu entnehmen.

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 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 sind zu beachten.

5.3 Bau- und Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, 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. Weiter sind die Hinweise zur Behandlung des Baugeländes zu beachten.

...

6. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, 7. März 2001

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Bürgermeister

Hartmann Wünsch