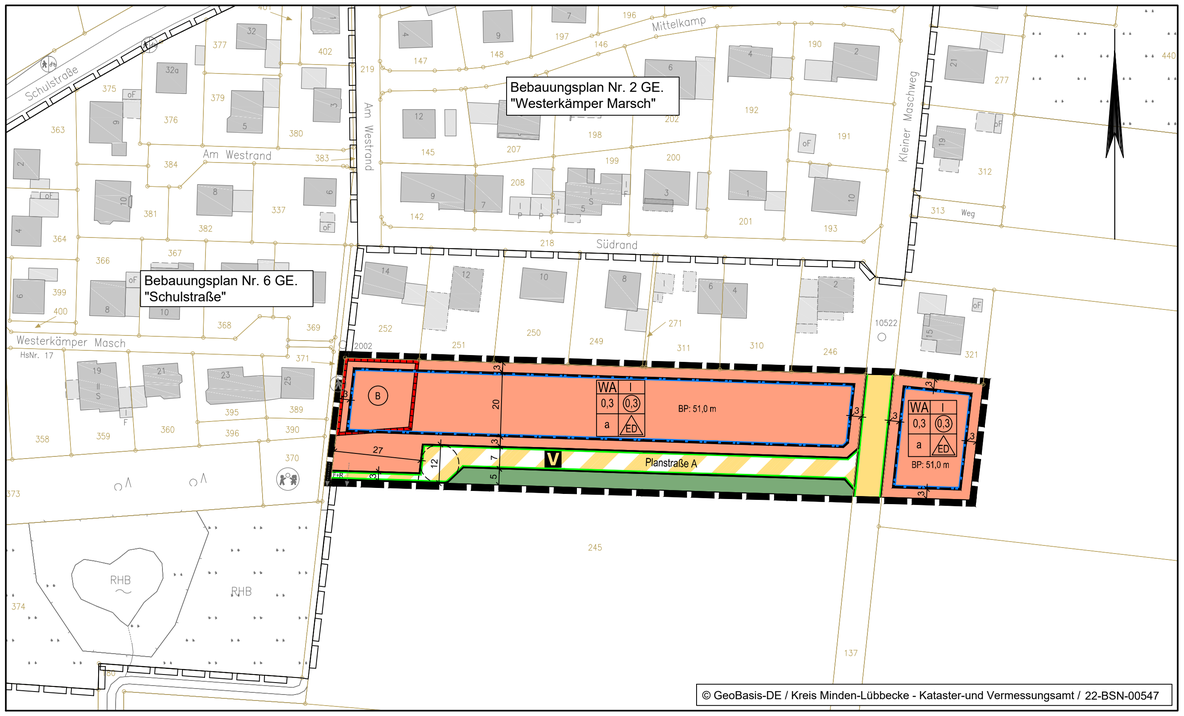


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Alle Ausnahmen, die in Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Höhe baulicher Anlagen
a) Die Traufen der Gebäude dürfen 4,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten (gemessen bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
b) Die Firsthöhen der Gebäude (höchster Punkt des Daches) dürfen 9,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

1.3 Abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf höchstens 20,00 m betragen.

1.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße bei Gebäuden mit einer Wohnung von 600 m² und bei Gebäuden mit zwei Wohnungen von 800 m² aufweisen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen
Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, gilt:
- Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie sonstige bauliche Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, sind unzulässig (gilt nicht für Einfriedungen). Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

2.1 Dachausbildung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dacheindeckung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
Dacheindeckungen sind nur in Form von unglasierten/unengobierten Dachpfannen zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Traufläge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

3 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Preußisch Oldendorf - Hedem - Harlinghausen" (Zone IIIA). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 17.12.2015 in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung benachbarter Flächen zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

3.3 Besonderer Artenschutz
a) Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
b) Ausgleichsmaßnahme Feldlerche - Anlage von Lerchenfenstern: Um die mögliche artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art Feldlerche durch die Umsetzung der Planung auszuschließen, sind mittels spezieller Maßnahmen im räumlichen Umfeld der Baumaßnahme zusätzliche geeignete Habitatbedingungen für die Art Feldlerche zu schaffen. Hierfür sollen insgesamt 5 Feldlerchenfenster hergerichtet werden. Die Feldlerchenfenster sind dauerhaft jährlich wiederkehrend und entsprechend der Feldfruchtfolge (Erforderlich: Wintergetreide) auf verschiedenen Flächen rotierend anzulegen. Folgende Flächen sind für die Anlage der Feldlerchenfenster vorgesehen:
- Gemarkung: Engershausen, Flur: 4, Flurstück: 25, 29
- Gemarkung: Getmold, Flur: 5, Flurstück: 26
- Gemarkung: Getmold, Flur: 7, Flurstück: 14

Bei der Anlage der Feldlerchenfenster sind die Fluchtdistanzen der Feldlerche zu beachten. Zu Gebäuden und Waldkanten/Baumreihen beträgt der Abstand der anzulegenden Feldlerchenfenster jeweils 120 m, bei Einzelbäumen- und Büschen ist die Distanz auf ca. 50 m zu halten. Es sollten nicht mehr als 2-5 Fenster pro ha angelegt werden. Die Bewirtschaftung erfolgt wie beim Rest des jeweiligen Schlages. Die Entfernung der anzulegenden Feldlerchenfenster zu Fahrgassen und Feldrändern muss mind. 50 m betragen (Vermeidung von Prädation). Die Feldlerchenfenster sind als „Insel-Lücken" von mind. 20 m² (ca. 3 x 7 m) anzulegen. Als zusätzliche Maßnahme wird die bodenschonende Bewirtschaftung und die Anlage von breiten Saatabständen, die der Vorhabenträger auf seinen Flächen betreibt, angerechnet. Eine punktuelle Maßnahme in Kombination mit einer anderen Maßnahme ist somit gegeben.

3.4 Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen
An den Grundstücksgrenzen zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

3.5 Rechtliche Grundlagen
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf eingesehen werden.

3.6 Archäologische Bodenfunde gemäß §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)
Im Plangebiet ist eine archäologische Sachstandsanalyse durch die LWL-Archäologie für Westfalen /Außenstelle Bielefeld erfolgt. Dabei sind archäologische Befunde in Form von Pfostengruben festgestellt worden, welche auf ein ehemaliges Gebäude hindeuten. Eine zeitliche Einordnung ist - aufgrund von fehlenden Funden - bisher noch nicht möglich. Die Befundlage betrifft nur den nordwestlichen Rand des Plangebietes, sh. Darstellung in der Planzeichnung.
Für weitere Erdarbeiten in diesem Bereich, hier vornehmlich die Auskofferung für die Bodenplatte im Zuge der geplanten Bebauung, ist eine archäologische Begleitung unabdingbar. Die geplanten Erdarbeiten sind frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit der LWL-Archäologie für Westfalen /Außenstelle Bielefeld abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags und die Dokumentation der vorhandenen archäologischen Befunde durch Mitarbeiter:innen der LWL-Archäologie für Westfalen /Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org sicherzustellen.
Dabei ist zu beachten, dass der Oberbodenabtrag nur unter der Woche (Mo-Fr) und nicht am Wochenende stattfinden kann. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist Ihrerseits ein Kettenbagger mit einer breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen.
Die auftretenden archäologischen Befunde sollen unter der künftigen Bebauung erhalten bleiben und werden nur oberflächig dokumentiert. Eine Bebauung mit Keller, welche die Bodendenkmalsubstanz zerstören würde, ist nicht vorgesehen. Im Falle einer sehr umfangreichen Befundlage und tiefgreifender Erdarbeiten, die über die Errichtung einer Bodenplatte hinausgehen, ist für die weitergehende Ausgrabung vom Bauherrn/Veranlasser eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für eine solche weiterführende Ausgrabung gehen aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers.
Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine anschließende Dokumentation sind im Bauablaufplan einzuplanen (mehrere Tage).

In den weiteren Bereichen des Baugebietes wurden keine archäologischen Funde oder Befunde festgestellt, dieser wird aus Sicht der Bodendenkmalpflege zur Bebauung freigegeben.

3.7 Regionale Baukultur
Aufgrund der Lage im Übergang zum Außenbereich soll eine möglichst mit dem Landschaftsbild verträgliche Bebauung erfolgen. Den einzelnen Bauherren werden die Anregungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe für ein regionsbewusstes Bauen empfohlen (Link: http://www.lwl.org/302a-download/PDF/Regionale_Baukultur_im_Muehlenkreis_Minden_Luebbecke.pdf). Folgende Gestaltungsmerkmale werden über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hinaus empfohlen:

- Klare Längsform, Proportionen mindestens 3 zu 2 (Länge zu Breite)
- klare Baukörper; weitgehende Vermeidung von Versprüngen
- Dachüberstand max. 0,50 m je Seite
- Fassade: roter Verblendstein (Tonziegel, Normalformat), Putz (weiß / hell) oder Holz-verschalung
- Dachfarbe: rote/rot-braune Dachziegel

3.8 Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,3 Grundflächenzahl
(0,3) Geschossflächenzahl
BP: 51,0 m Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze
a abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigte Bereiche
F+R eigenständiger Fuß- und Radweg

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen: Blühfläche

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

B Bereich mit archäologischen Bodendenkmal (sh. Hinweis 3.6)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den .....

Kreis Minden-Lübbecke
Die Landrätin
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrage:

.....

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekanntgemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt am ..... beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 GE. "Südlich Südrand" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den .....

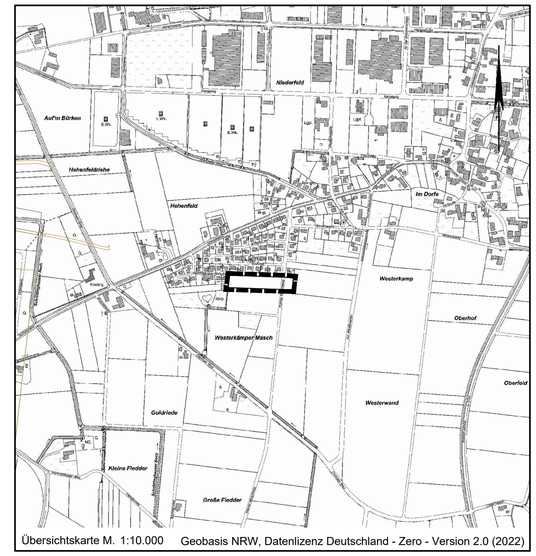
.....
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verhahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (2022)

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2023-08-18

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-08	Rl
gezeichnet	2023-08	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad: H:\PR-OLD\222033\PLAENE\BP\bp_bplan-7GE_04.dwg(B-Plan)

Stadt Preußisch Oldendorf
Bebauungsplan Nr. 7 GE.
"Südlich Südrand"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss | Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 2023-08-18 Speicherdatum: 2023-08-18