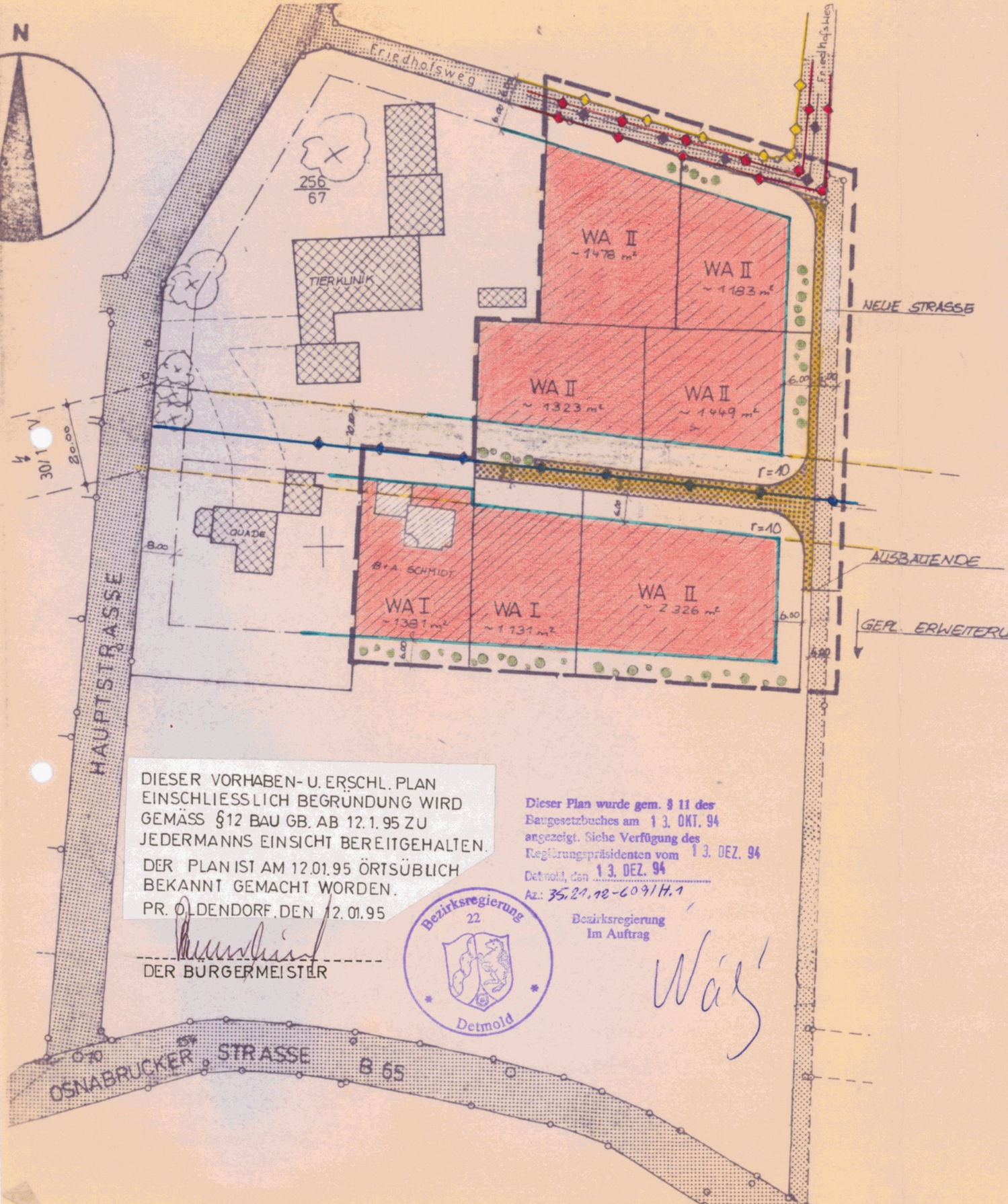


DIESER VORHABEN- U. ERSCHL. PLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS §12 BAU GB. AB 12.1.95 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN.
DER PLAN IST AM 12.01.95 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
PR. OLDENDORF. DEN 12.01.95

DER BÜRGERMEISTER

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 13. OKT. 94 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13. DEZ. 94
Detmold, den 13. DEZ. 94
Az.: 35.21.12-609/H.1
Bezirksregierung
Im Auftrag

Bezirksregierung 22 Detmold

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- WA — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE VORH.
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE GEPLANT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN
- VORH. 30/10 KV-FREILTG. LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER RWE ENERGIE AG, RV NIKE OSNABRÜCK GRUNDBUCHLICH GESICHERT
- VORH. 10 KV-ERDKABEL
- VORH. STEUERKABEL
- VORH. H.D-GASLEITUNG

GEMARKUNG HARLINGHAUSEN
FLUR 5

BAUGEBIET „ÜBERM DORF"

ABSCHNITT NORD

Nr. 1 - HA

3 Ausfertigung

ARCHITEKT FR. HORSTMANN
4994 PREUSS. OLDENDORF-HOLZHAUSEN · GROSSE AUE 1
TELEFON (0 57 42) 33 00 TELEFAX (0 57 42) 33 27

BAUVORHABEN: VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN
BAUHERR: DIETER QUADE
ANSCHRIFT: HAUPTSTR. 1 32361 PR. OLDENDORF
BAUORT: PR. OLDENDORF HARLINGHAUSEN
BAUTEIL:
BLATT
MASS-STAB 1:1000
GEZ: S.
PREUSS. OLDENDORF DEN 06. 09. 1993
GEÄ: 28.09.93 S
BAUHERR:
ARCHITEKT:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 1 HA

"Überm Dorfe"

- Stadtteil Harlinghausen -

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteiles Harlinghausen und ist ca. 1 km vom Ortskern der Stadt Preußisch Oldendorf entfernt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft die Grundstücke Gemarkung Harlinghausen, Flur 5, Flurstücke 68 (teilweise) und 256/67 (teilweise).

Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, der Bestandteil der Satzung nach § 7 WoBauErlG ist.

1.2. Ausgangssituation

Die Grundstücke Gemarkung Harlinghausen, Flur 5, Flurstück 68 und 256/67 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nördlich schließt sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Dorfgebiet, östlich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich das Gewerbegebiet Preußisch Oldendorf-West und westlich ein Allgemeines Wohngebiet an.

Der nördliche Teilbereich der genannten Grundstücke in einer Größe von ca. 12.585 qm soll nunmehr entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Bebauung zugeführt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Preußisch Oldendorf hat in den letzten Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs erfahren, der sich deutlich auf die Wohnraumsituation auswirkt.

Seitens der Stadt Preußisch Oldendorf wurden und werden im Rahmen der bau-

leitplanerischen Möglichkeiten verschiedene neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen. Diese Baugebiete waren bzw. sind jedoch regelmäßig innerhalb kurzer Frist bebaut.

Dieses betrifft dieses insbesondere den Bereich der Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Für den Bereich des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus sind im gesamten Stadtgebiet jedoch kaum Grundstücke erhältlich.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Harlinghausen, Flur 5, Flurstück ist bereit, das oben beschriebene Plangebiet für den zweigeschossigen Miet- bzw. Eigentumswohnungsbau zur Verfügung zu stellen und zu erschließen.
Geplant sind auf dem ca. 12.585 qm großen Areal 6 zweigeschossige 8-WE-Wohnhäuser, die der Nachfrage nach Miet - bzw. Eigentumswohnungen gerecht werden sollen.
Ferner sollen zwei eingeschossige Einfamilienwohnhäuser entstehen.

In einer späteren Planungsphase soll die Restfläche (nördlicher Bereich) des Flurstückes 68 ebenfalls entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Preußisch Oldendorf der Bebauung zugeführt werden.
Hierzu bedarf es jedoch noch weiterer Untersuchungen hinsichtlich der Immissionssituation, die noch nicht abgeschlossen sind.

3. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.84 (GV.NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GVBl. NW. S. 432)

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Preußisch Oldendorf nach § 7 WoBauErlG

3.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird in dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Nutzungen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen

Baugebiet	WA I	WA II
Vollgeschosse: (als Höchstgrenze)	I	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,4	0,8
Bauweise:	offen	
Dachart:	Satteldach oder Krüppelwalm (bei Nebengebäuden auch Flachdach)	
Dachneigung (Grad):	30-50 (bei Nebengebäuden auch geringere Dachneigungen zulässig)	30-50
Dachfarbe:	rot, rotbraun, braun, anthrazit	
Sockelhöhe:	max. 0,50 m über künftiger Straßenoberfläche	
Drempelhöhe:	max. 0,80 m gemessen ab Oberkante Rohdecke bis Außenkante Sparren	
Einfriedigungen:	Holzzäune oder Hecken, Höhe max. 1,20 m	

Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o.ä.) sind im Plangebiet nicht zugelassen.

Wenn bei Erdarbeiten in dem Plangebiet 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 Stadt Preußisch Oldendorf 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.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen

4. Immissionssituation

1. Gewerbegebiet Preußisch Oldendorf-West

Das Plangebiet liegt ca. 100 m nördlich der Bundesstraße 65.
Südlich der B 65 liegt zudem das Gewerbegebiet Preußisch Oldendorf-West.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 PO "Gewerbegebiet Preußisch Oldendorf-West" und den Beratungen über die Möglichkeiten der Umgebungsbebauung wurde seitens der Stadt Preußisch Oldendorf eine schalltechnische Untersuchung bei dem Ing. Büro Dr. Beckenbauer, Bielefeld in Auftrag gegeben.

Diese schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Schallimmissionen aufgrund der Art der Gewerbebetriebe und der Entfernung keine Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

2. Bundesstraße B 65

Die von der B 65 ausgehenden Immissionen liegen nach der Untersuchung wesentlich über denen des Gewerbegebietes, die Immissionen auf das Plangebiet liegen jedoch ohne aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der für ein Allgemeines Wohngebiet zugrundezulegenden Toleranzen.

3. Landwirtschaftliche Betriebe

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt und wird entsprechend genutzt.
Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe bzw. um ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, die zwischenzeitlich ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Die im Stadtteil Harlinghausen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe liegen weiter nördlich, die von dort ausgehenden Immissionen haben aufgrund der Entfernung und der vorherrschenden Hauptwindrichtung keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in dem Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke werden durch die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen. Die mit diesen Stichstraßen einhergehende Bodenversiegelung beträgt rund 570 qm.
Der betreffende Bereich wird z.Zt. intenstiv 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.
In dem Plangebiet selbst sind keine weiteren Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, da dieses den Zwecken des Vorhaben-und Erschließungsplanes (Schaffung von Wohnbauflächen) zuwider laufen würde. Die durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan verursachte Bodenversiegelung wird daher außerhalb des Plangebietes ausgeglichen, und zwar durch den Vorhabenträger an anderer Stelle auf dem Flurstück 68 im Verhältnis 1 : 1.
Eine entsprechende Verpflichtung erfolgt in dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Preußisch Oldendorf.

6. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes bestehen keinerlei Baudenkmäler

bzw. erhaltenswerte Bausubstanzen, deren Erscheinungsbild durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beeinträchtigt werden könnten.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung der in dem Bereich vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Schmutzwasserkanal) bzw. der Anlagen privater Versorgungsträger (Stromversorgung, Gasversorgung).
Einzelheiten der Erschließung werden in einem separaten Erschließungsplan, der Bestandteil des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Preußisch Oldendorf abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Preußisch Oldendorf, den 09. Feb. 1994

Der Vorhabenträger:

Der Planverfasser: