

Festsetzungen n. § 9 (1) Bau GB

u. § 16 + 17 Bau NVO

ANZAHL D. VOLLGESCH.	GESCHOSS-FLÄCHENZ. GFZ	GRUNDFL.-ZAHL GRZ	DACHNEIG.
I	1.2	0.35	30°-50°
II	1.2	0.35	30°-45°

WA — Allgemeines Wohngebiet WA § 4 (1) + (2)

überbaubare Flächen

I , II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

E.D. — Einzel- und Doppelhäuser

O — Offene Bauweise

Baugrenze

geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemarkung grenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurgrenze

vorh. Gebäude

vorh. öffentliche Verkehrsfläche

geplante öffentliche Verkehrsfläche

Sträucher

Bäume (Pflanzgebot)

1 Zufahrt ist durch die Grünfläche zulässig

keine Zufahrten zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ooooo — Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (lt. Pflanzplan, mit standgerechten Pflanzen – s. Text Abs. 4)

RHB — Regenrückhaltebecken alternativ: Baufläche

Spielplatz

30 KV bzw. 10 KV Leitung, oberirdisch

10 KV Erdkabel

Steuerkabel

HD – Gasleitung

Kartengrundlage:
Amtliche Kataster Unterlagen von der Kreisverwaltung Minden-Lübbecke

Gemarkung: Harlinghausen
Flur : 1
Flurstücke : 185, 186, 187

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt und einer Begründung mit textlichen Festsetzungen.

AUSGLEICHSFLÄCHEN: siehe Text mit Berechnung und B-Plan NR. 4 Har. Teil B

WEITERE FESTSETZUNGEN

Dachform	Dachneigung	Drempel	Dach aufbauten - einschnitte
Satteldach Garagen auch mit Flachdach möglich	Ziegel- oder Betondachsteine Farbe: rot, rotbraun anthrazit	I – max. 0,80 m II – max. 0.40 m von Rohdecke bis UK. Sparren an der Innenseite der Aussenwand	max. 1/2 der Dachfläche, je Seite
Sockel	**Fassaden**	**Garagen (Carport)**	**Einfriedigung**
max. 50 cm im mittel der Gebäudeseite zur Straße, über Str. decke	Verblender, Putz, Holz	außerhalb der Baugrenzen möglich Blechgaragen sind nicht zulässig nicht im rückwärtigen Bereich zulässig, s. Text	Straßenseite: Mauern Holzzaun o. lebende Hecken, sonstige Seiten: evtl. Maschendraht bis 1.20 m Höhe

BRUNNEN SIND NICHT ZULÄSSIG - SIEHE TEXT-ABSATZ 5.3.2

Übersichtsplan M. 1:5000



STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 4 Har
Teil -A-

—WISSMANNS KAMP-

~~ENTWURF~~

1. Ausfertigung

M. 1 : 500

Planentwurf und Ausarbeitung des Planes Preußisch Oldendorf den 12.05.95 Stadt Preußisch Oldendorf — Bauamt — Der Stadtdirektor i.A. Stadtbauamtsrat	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 12.01.1995 überein. Minden, den 12.05.1995 Kreis Minden-Lübbecke Der Oberkreisdirektor — Vermessungsamt — (Beinert) Kreisvermessungsdirektor	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, den 12.05.1995 Kreis Minden-Lübbecke Der Oberkreis direktor — Vermessungs amt — (Beinert) Kreisvermessungsdirektor	Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt. Preußisch Oldendorf, den 18.7.95 Stadt direktor	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Bau GB in der Fassung vom 8.12.86 (BG Bl. I S. 2253) i.V. § 2 WoBau Erl. G. i. d. F. v. 28.4.93 (BG. Bl. I S. 466) durch Dringlichkeitsbeschluß des Haupt- und Finanzausschusses nach § 43 (1) Satz 2 GO. NW i. d. F. v. 30.4.91 (GV.NW S 214) v. 17.8.93 aufgestellt. Preußisch Oldendorf, den 15.3.95 Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. Verbindung mit § 2 des Wohnungsbau-erleichterungsgesetzes in der Zeit vom 10.4.95 bis 10.5.95 öffentlich ausgelegen. Preußisch Oldendorf, den 15.5.95 Stadtdirektor	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 17.7.95 vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf als Satzung beschlossen worden. Preußisch Oldendorf, den 18.7.95 Bürgermeister	Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 18. SEP. 95 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 25. OKT. 95 Detmold, den 25. OKT. 95 Az.: 35.21.11-4.04 H.2 Bezirksregierung i.A.	Dieser Bebauungsplan einschl. Begründung wird gemäß § 12 Bau GB ab ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Preußisch Oldendorf, den ..... Bürgermeister

2.945 \ 22.9.95

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 4 Har.

"Wißmanns Kamp"

Stadtteil Harlinghausen, westlich der Friedhofstraße

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp" liegt westlich der Friedhofstraße im Stadtteil Harlinghausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Friedhofstraße im Osten, der neuen Erschließungsstraße "Wrisbergweg" im Westen, der Erweiterungsfläche für den Friedhof der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf im Süden und dem städt. Friedhof Harlinghausen im Norden.

1.2 Ausgangssituation

Nördlich der B 65 in Preußisch Oldendorf sind größere Wohnbauflächen ausgewiesen, die nunmehr der Wohnbebauung zugeführt werden sollen. An der Friedhofstraße ist vor Jahren eine einseitige Wohnbebauung durchgeführt worden. Im Flächennutzungsplan wurde der Bereich westlich der Friedhofstraße wegen der beiden Friedhöfe in eine öffentliche Grünfläche und eine Wohnbaufläche in Nord-Südrichtung aufgeteilt.

Diese Ausweisung soll durch eine andere Aufteilung der Grün- und Siedlungsfläche geändert werden, damit ortsnahe Wohnbauflächen erschlossen werden können. Die notwendigen Erweiterungsflächen für den größeren Friedhof der ev. Kirchengemeinde werden nicht verändert. Für den kleineren Harlinghauser Friedhof werden zusätzlich ca. 1.500 qm Reserveflächen gewonnen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp"

Wegen des dringenden Wohnbedarfs besteht insbesondere in den Stadtteilen Preußisch Oldendorf und Harlinghausen 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 z. Z. keine weiteren Grundstücke der Bebauung zugeführt werden können. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden ca. 26 Grundstücke für den Eigenheimbau erschlossen. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine ein- und zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet

vorgesehen. Immissionen von außen her wirken auf das Baugebiet nicht ein.

3. Festsetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GVBl. NW. S. 432).

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Bau NVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp" wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4. Abs. (1) und (2) ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen (§§ 16 + 17 Bau NVO)

Vollgeschosse:	I + II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser
Dachneigung:	I 30 - 50 II 30 - 45 bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig
Dachart:	geneigte Dächer, bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot bis braun und anthrazit - Oberfläche nicht glasiert - Grundform als Satteldach

Sockelhöhe:	max. 0,50 m in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehener bzw. künftiger Straßenoberfläche Einzelheiten werden evtl. in einem besonderen Höhenplan festgelegt.
Drempelhöhe:	I-DN 30° - 50° max. 0,80 m, II-DN 30° - 45° max. 0,40 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand Bei der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden.
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. 1/2 der Dachfläche je Seite
Sonstige Gestaltungsfestsetzungen:	Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o. ä.) sind in dem Plangebiet nicht zugelassen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verklinkerung Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden. Sie dürfen max. um 1/2 Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.

3.4 Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Straßen zur Friedhofstraße hin.

3.6 Schutzbereiche für Leitungstrassen

Das Plangebiet wird diagonal von einer Hochspannungsfreileitung (30 KV) überspannt. Die Erschließungsstraße verläuft zum Teil innerhalb des Schutzbereiches. Der Schutzstreifen ist im Grundbuch in einer Breite von 28 m dinglich gesichert. Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist im B-Plan ein ausgewiesener Schutzstreifen von der Bebauung freizuhalten. Vor Baubeginn muß jeder Bauherr vom Versorgungsträger (RWE-Nike) die erforderliche Zustimmung zum Bauvorhaben einholen. Besondere Vorsicht gilt bei der Durchführung der Bauvorhaben. Die Schutzmaßnahmen der Versor

gungsträger sind zu beachten. Die Stadt wird sich weiterhin um die Verkabelung der Freileitungsstrecke bemühen.

3.7 Nutzung der angrenzenden Grundstücke

Nach dem jetzigen Planungsstand wird im Flächennutzungsplan südlich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche für die mögliche Erweiterung des Friedhofes der ev. Kirchengemeinde Pr. Oldendorf ausgewiesen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der kleine städtische Harlinghauser Friedhof. Zwischen der jetzigen Grenze und dem Plangebiet ist noch eine Reservefläche mit einer Gesamtbreite von ca. 10,0 m vorgesehen. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche liegt je zur Hälfte im Baugebiet und in der vorgesehenen Reservefläche.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in dem Plangebiet einhergehende Bodenversiegelung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen beträgt 8.405 qm.
Der betreffende Bereich wird z. Z. 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.

Die mit einem Pflanzgebot belegten Ausgleichsflächen im Baugebiet sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Eine Auswahl der Gehölze ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

Da die vollständige Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Zwecken des Bebauungsplanes - Erschließung von Bauflächen - zuwiderlaufen würde, erfolgt die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise im Plangebiet. Die zusätzliche Ausweisung erfolgt jedoch im Blatt B des Bebauungsplanes auf einem geeigneten Grundstück in der Gemarkung Lashorst und wird dort festgesetzt.

Die Stadt Preußisch Oldendorf ist Eigentümer eines Flurstücks in der Gemarkung Lashorst, Flur 1 im Bereich des ehemaligen Schulgeländes. Der östliche Grundstücksteil wird z. Z. als Grünfläche genutzt und soll in eine Obstweide mit hochstämmigen Obstbäumen umgewandelt werden. Es sollen alte Obstsorten zur Pflanzung kommen. Die langfristige Sicherung der Ausgleichsfläche ist garantiert.

	Gesamtfläche:		23.356 qm
Flur 1	Flurstück:	187 =	18.958 qm
		186 =	603 qm
		185 =	3.795 qm
			22.161 qm
	Verkehrsfläche		2.428 qm
	im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzflächen		3.061 qm
	Spielplatz u. Rückhalteb.		1.008 qm
			6.497 qm
	Baufläche		16.859 qm
	Fläche x GFZ x 0,35		5.900 qm
	davon 40 % (2 : 5)		2.360 qm
	Verkehrsfläche x 40 %		944 qm
	2.360 qm x 40 %		3.304 qm
	anzurechnende Ausgleichsfläche		2.456 qm

Im Baugebiet vorhanden = 2.456 qm einschl. Bäume
In Lashorst nachzuweisende Fläche = 877 qm

Unter Berücksichtigung der jetzigen Wiesenfläche südlich des Harlinghauser Friedhofes vergrößert sich die Ausgleichsfläche um ca. 200 qm auf ca. 1.200 qm.

Umwandlung als Obstwiese mit Obstbäumen
aufgerundet = 1.200 qm

Die Restfläche wird für andere Ausgleichsmaßnahmen (ca. 2.300 qm) vorgehalten.

Das vogesehene Grundstück hat eine Größe von ca. 3.860 qm, damit ist eine ausreichend große Ausgleichsfläche bereitgestellt.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsflächen

5.1.1

Die künftigen Bauflächen in dem Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung über die neue Erschließungsstraße "Wißmanns Kamp" zur Friedhofstraße. Im Westen ist auch eine Anbindung an die neue Erschließungsstraße "Wrisbergweg" im Baugebiet Quade vorgesehen.

5.1.2 Verkehrsflächen der Friedhofstraße

Die Friehofstraße ist z. Z. noch nicht endgültig ausgebaut.

Zusätzlich wird auf der Westseite der Friedhofstraße innerhalb des Plangebietes ein Fußweg ausgewiesen. Der Fußweg soll die beiden Friedhöfe getrennt von der Fahrbahn verbinden. Vorgesehen ist eine alleeartige Bepflanzung.

5.2 Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt z. T. durch Versickerung auf den Grundstücken und in den Verkehrsflächen oder wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Eine entsprechende naturnahe Gestaltung der Anlage ist vorgesehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Leitungsnetze der angrenzenden Straßen.

Einzelheiten werden im aufzustellenden Entwurf festgesetzt.

5.3 Wasserversorgung

5.3.1

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

5.3.2 Untersagung der Grundwasernutzung

Im Baugebiet wird die Grundwassernutzung für Trink- und Brauchwasser wegen der Nähe der beiden Friedhöfe untersagt (gemäß RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales v. 21.08.1979 - V C 2 - 0265.2. Nach Abs. 3.3 sollen Brunnen zu einem Begräbnisplatz mind. einen Abstand von 100 m haben. Weiter gilt auch Abs. 3.2 für Brunnen, Betriebs- und Brauchwasser).

5.4 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 Sicherheitsbestimmun-

gen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung sind zu beachten.

5.5 Bau- und Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Mettallfunde, 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 79 BauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, den 22. Mai 1995

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

Eigentümer- und Flächenverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 4 Har.

"Wißmanns Kamp"

- Stadtteil Harlinghausen -

der Stadt Preußisch Oldendorf

Gemarkung	Harlinghausen	
Flur	1	
Flurstück	185 und 186	(Voreigentümerin: Brunhilde Ossenschmidt, Friedhofstr. 10, Preußisch Oldendorf)
	187	(Voreigentümer: Wilhelm Wißmann, Hauptstr. 3, Preußisch Oldendorf)
Gesamtfläche	ca. 23.356 qm	

Durch Kaufverträge vom 29.03.1995 ist die Stadt Eigentümerin der Grundstücke geworden.

(Beermann)
Stadtdirektor

Pflanzengröße

a	Jungpflanzen	– 2jährig verschult	– 100 – 140 cm
b	leichte Heister	– 1 mal verschult	– 80 – 100 cm
c	Heister	– 2 mal verschult	– 125 – 150 cm
d	1jährig bewurzelte Steckhölzer		– 80 – 120 cm
e	leichte Sträucher	– 1 mal verschult	– 70 – 90 cm
f	Sträucher	– 2 mal verschult	– 80 – 125 cm
g	Hochstamm	– 2 mal verschult	– Stammumfang 10 – 12 cm

Pflanzenarten

lfd. Nr.	lateinischer Name	deutscher Name	Stück
1	Acer campestre	Feldahorn	X
2	Alnus glutinosa	Roterle	
3	Betula pendula	Sandbirke	
4	Betula pubescens	Moorbirke	
5	Carpinus betulus	Hainbuche	X
6	Cornus sanguinea	Hartriegel	X
7	Corylus avellana	Hasel	X
8	Crataegus monogyna	Weißdorn	X
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X
10	Fagus sylvatica	Rotbuche	X
11	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
12	Malus sylvestris	Wildapfel	X
13	Prunus avium	Vogelkirsche	
14	Prunus padus	Traubenkirsche	
15	Prunus spinosa	Schlehe	X
16	Populus tremula	Zitterpappel	
17	Pyrus pyraster	Wildbirne	
18	Quercus robur	Stieleiche	X
19	Quercus petraea	Traubeneiche	
20	Rhamnus frangula	Faulbaum	X
21	Rosa canina	Hundsrose	X
22	Salix alba	Silberweide	
23	Salix aurita	Ohrweide	
24	Salix cinerea	Grauweide	
25	Salix pentandra	Lorbeerweide	
26	Salix purpurea	Purpurweide	
27	Salix viminalis	Hanfweide	
28	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X
29	Sorbus aucuparia	Eberesche	X
30	Tilia cordata	Winter-Linde	
31	Ulmus minor	Feldulme	
32	Ulmus laevis	Flatterulme	
33	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	X

Anmerkung: Die jeweilige Pflanzengröße ist unter den vorstehenden Buchstaben (a, b, c, d, e, f, g) angegeben.

Die Zahl 15 e im Pflanzenschema bedeutet z.B.:

Nr. 15 der Pflanzenarten = Schlehe

= leichter Strauch, 1mal verschult, 70 – 90 cm

Die zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der Stück-Spalte.