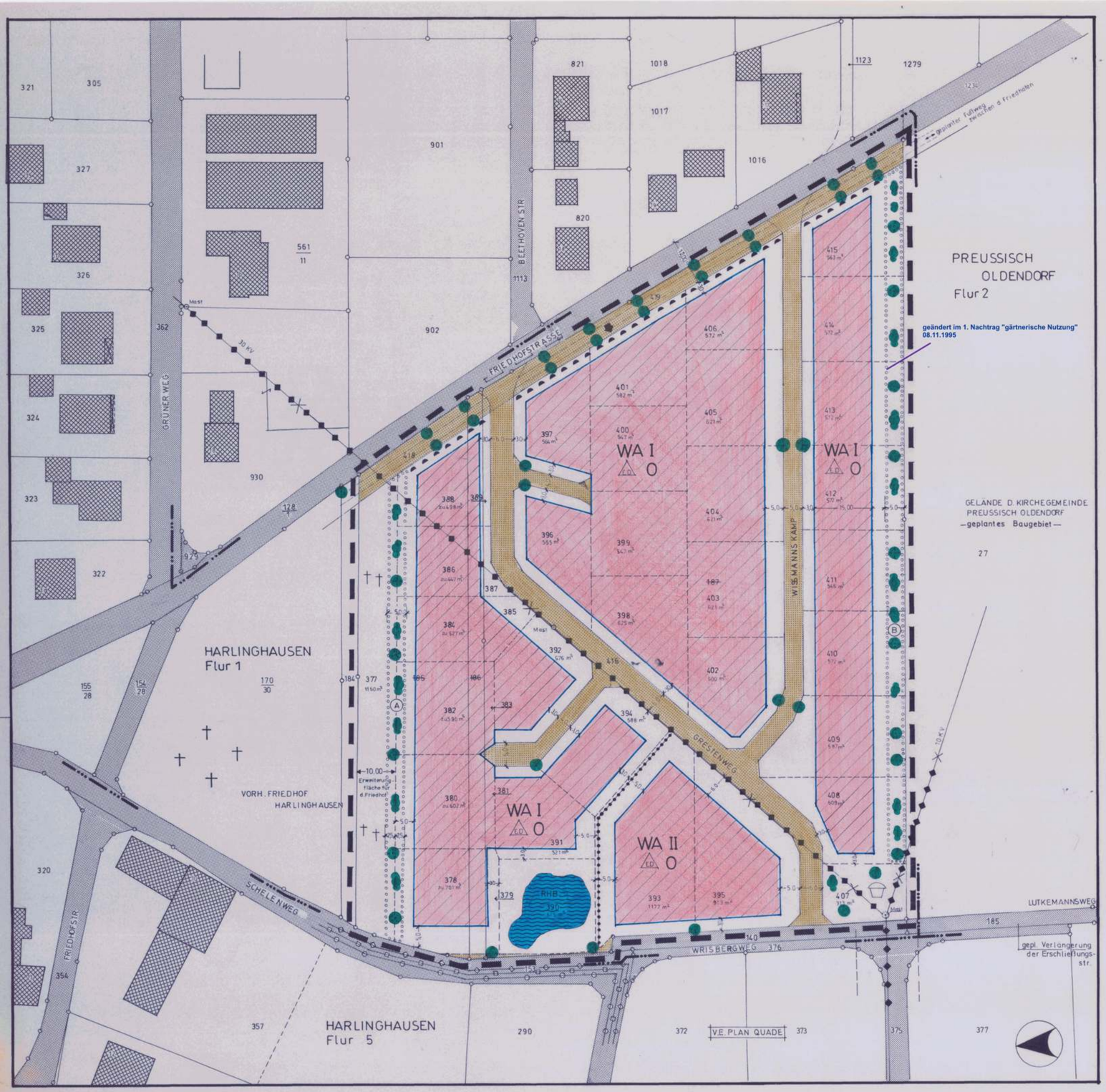


Festsetzungen n. § 9 (1) BauGB

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

Gemarkungsgrenze

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

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Ⓐ = lt. Pflanzplan, mit standgerechten Pflanzen - s. Text Abs. 4
Ⓑ = gärtnerische Gestaltung, Eingrünung

RHB — Regenrückhaltebecken

Spielplatz

30 KV bzw. 10 KV Leitung, oberirdisch — wird beseitigt u. Grunddienstbarkeit wird aufgehoben!

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	Dacheindeck.	Drempel	Dach aufbauten - einschnitte
Satteldach Garagen auch mit Flachdach möglich	Ziegel- oder Betondachsteine Farbe: rot, rotbraun anthrazit (unglasiert)	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 Jäger- und Baugrundgrenze sind nicht zulässig

BRUNNEN SIND NICHT ZULÄSSIG - SIEHE TEXT ABSATZ 5.3.2

Übersichtsplan M. 1:5000



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 Oberkreisdirektor — Vermessungsamt — (Beinert) Kreisvermessungsdirektor	Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt. Preußisch Oldendorf, den 18.7.95 Stadtdirektor	Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) Bau GB in der Fassung vom 8.12.86 (BG Bl. I S. 2253) i.V. § 2 WoBauErl.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 (GVNW 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 Wohnungsbauerleichterungsgesetzes 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 6. MAI 96 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 6. MAI 96 Detmold, den 7.2. MAI 96 Az.: 35.21.11-4091/3 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

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 4 Har
Teil -A-

—WISMANNS KAMP-

1. Änderung im vereinfachten Verfahren 31.10.95

... Ausfertigung

M. 1 : 500

2545 K 22.545 ; 2.4145

Begründung zur Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 4 Har.

"Wißmanns Kamp"

Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 13.09.1995 den Bebauungsplan Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp" im Stadtteil Harlinghausen als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 25.10.1995, Az.: 35.21.11-609/H.2, teilt die Bezirksregierung mit, daß für diesen Bebauungsplan eine "Verletzung von Rechtsvorschriften" nicht geltend gemacht wird.

Aufgrund verschiedener Planungsänderungen und Entwicklungen im Umfeld muß der Bebauungsplan bereits jetzt geändert werden. Es sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Durch die Einleitung der 20. Änderung zum Flächennutzungsplan werden südlich des geplanten Baugebietes neue Bauflächen im Bereich des Grundstückes der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf ausgewiesen. Bislang war diese Fläche für die Friedhofserweiterung vorgesehen. Eine Überprüfung des Bedarfes für eine Friedhofserweiterung hat ergeben, daß zusätzliche Flächen der Bebauung zugeführt werden können.

   Aus diesem Grunde soll die Festsetzung zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes an der Südseite aufgehoben werden. Als neue Festsetzung ist eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Der Gesamtnachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen soll mit dem neuen Bebauungsplan für die südliche Fläche erfolgen.

2. In Verhandlungen mit dem Versorgungsträger konnte erreicht werden, daß die Hochspannungsleitungen innerhalb des Baugebietes beseitigt und durch Erdkabel ersetzt werden. Durch diese Änderungen können die Festsetzungen der Leitungstrasse und die Grundienstbarkeiten entfallen.

3. Inzwischen ist auch die Entwässerungsplanung erstellt worden. Ursprünglich war vorgesehen, daß das Niederschlagswasser zum größten Teil gesammelt und in einem Regenrückhaltebecken versickern sollte. Die Bodenuntersuchung hat nur eine bedingte Versickerungsmöglichkeit ergeben. Durch die weiteren Planungen im westlichen und südlichen Bereich des Baugebietes erfolgte eine Verlegung des geplanten Rückhaltebeckens an die Westseite.

   Durch diese Maßnahmen kann die Entwässerung des Niederschlagswassers von zwei weiteren Baugebieten erfolgen. Über eine Rohrleitung wird das anfallende Niederschlagswasser in reduzierter Menge einem verrohrten Wasserlauf in der Hauptstraße (L 767) in Harlinghausen zugeführt.

4. Inzwischen ist das o. g. Baugebiet vermessen worden. Die Vermessungsergebnisse und eine geringfügige Neuaufteilung der Grundstücke werden in dem geänderten Bebauungsplan aufgenommen.

5. Die Begründung und textlichen Festsetzungen werden in einigen Punkten den geänderten Verhältnissen angepaßt.

Preußisch Oldendorf, 08.11.1995

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

1. Änderung

Begründung

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, einer Fläche der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf im Süden (geplantes Baugebiet) 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, weil 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. 30 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:	offene Bauweise 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 bestehender 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

Die Schutzbereiche werden durch die Demontage der Freileitungen aufgehoben.

3.7 Nutzung der angrenzenden Grundstücke

Nach dem neuen Planungsstand wird im Flächennutzungsplan (20. Änderung) südlich des Plangebietes ein neues Baugebiet auf das Grundstück der e v. Kirchengemeinde Preußisch 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 und verändert sich durch die 1. Änderung nicht. 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 Norden des Baugebiets sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Eine Auswahl der Gehölze ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Im südlichen Bereich werden diese Festsetzungen wegen der geplanten Erweiterung des Baugebietes durch die Festsetzung - gärtnerische genutzte Eingrünung - ersetzt, weil sich an das o. g. Baugebiet eine neue Baufläche anschließt.

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 Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen umgewandelt werden. Es sollen alte Obstsorten zur Pflanzung kommen. Die langfristige Sicherung der Ausgleichsfläche ist garantiert.

Mit der geplanten Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes auf dem Grundstück der ev. Kirchengemeinde verändern sich die Ausgleichsflächen geringfügig. Im späteren Bebauungsplan wird ein Gesamtnachweis erbracht. Die von der Stadt vorgesehene Ausgleichsfläche in Lashorst ist inzwischen bepflanzt worden.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsflächen

5.1.1

Die künftigen Bauflächen in dem Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung über die neuen Erschließungsstraßen (z. Z. noch ohne Namen) zur Friedhofstraße. Im Westen ist auch eine Anbindung an die neue Erschließungsstraße "Wrisbergweg" im Baugebiet Quade vorgesehen.

5.1.2 Verkehrsflächen der Friedhofstraße

Die Friedhofstraße 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 (Grundstücke entlang der Friedhofstraße) und in den Verkehrsflächen oder wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Eine entsprechende naturnahe Gestaltung der Anlage ist vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser wird danach in dosierten Mengen in einen verrohrten Wasserlauf in die Hauptstraße (L 767) eingeleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Leitungsnetze der angrenzenden Straßen.

Einzelheiten sind dem aufgestellten Entwurf zu entnehmen.

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 Grundwassernutzung

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-Westfäli-

schen Elektrizitätswerke AG (RWE-Nike).

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.: (05 21) 5 20 02 50; Fax: (05 21) 5 20 02 39, 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 08. November 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) Frau Ossenschmidt hat eine Fläche von ca. 700 qm behalten. 187 (Voreigentümer: Wilhelm Wißmann, Hauptstraße 3, Preußisch Oldendorf)
Gesamtfläche	ca. 23.356 qm

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

Inzwischen ist die Vermessung der Grundstücke erfolgt. Die neuen Flurstücksnummern sind im 1. Nachtrag übernommen worden.

(Beermann)
Stadtdirektor