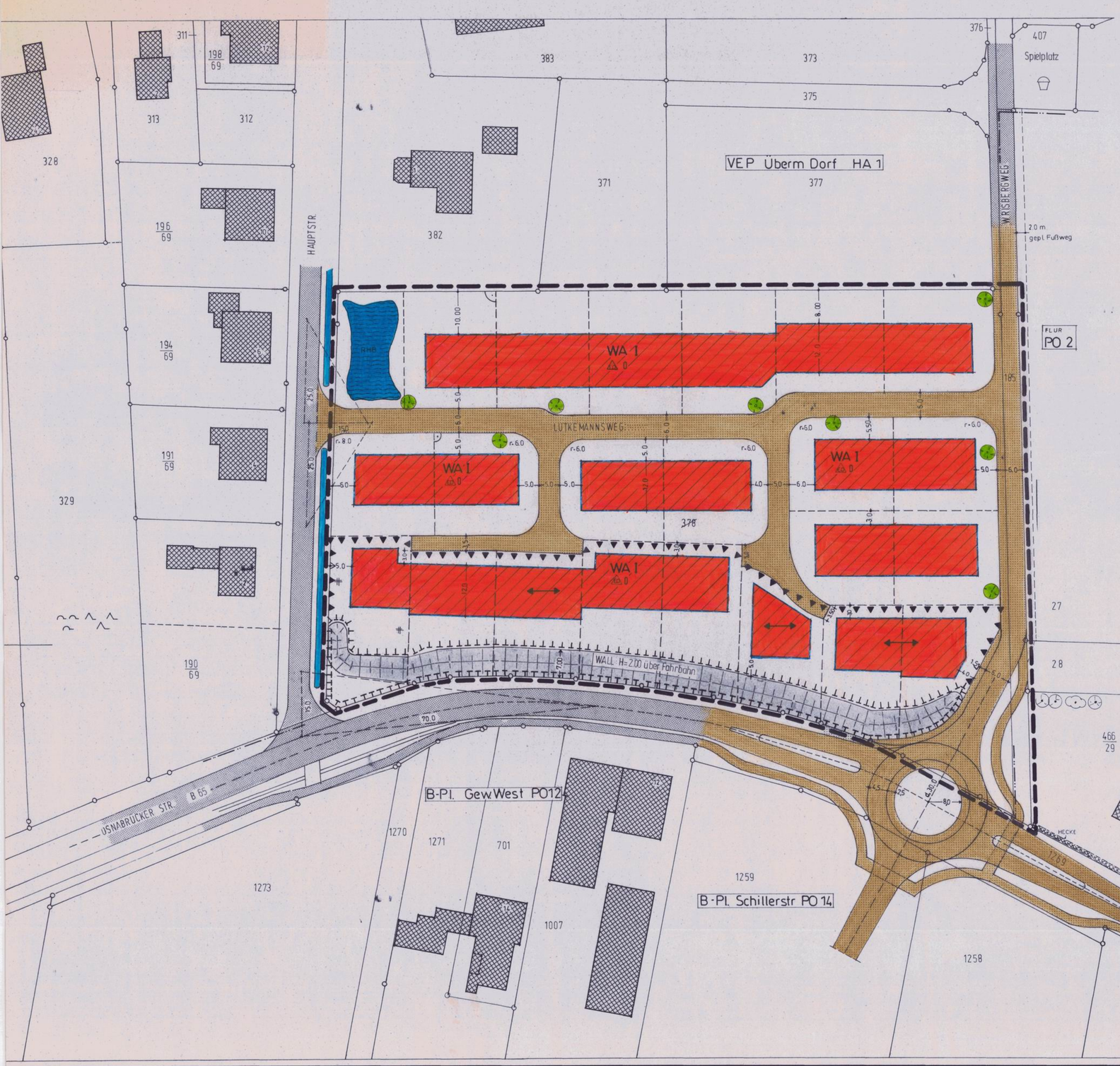
KARTENGRUNDLAGE AMTLICHE KATASTERUNTERLAGEN
VON DER KATASTERVERWALTUNG
MINDEN - LÜBBECKE

PLANFLÄCHE: PR. OLDENDORF
GEMARKUNG HARLINGHAUSEN
FLUR 5
FLURSTÜCK 378 Größe = 16.658m²

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS
EINEM PLANBLATT UND EINER BEGRÜNDUNG
MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN



FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAU GB UND § 16 U. 17 BAU NVO

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	—
GRUNDFLÄCHENZAHL	0.35
DACHNEIGUNG	30°-45°
	GARAGEN U. CARPORT auch mit FD möglich

WA — WA § 4 (1) + (2)

ÜBER BAUBARE FLÄCHE

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

ED — EINZEL- U. DOPPELHÄUSER

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

GEMARKUNGSGRENZE

FLURGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

VORH. GEBÄUDE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE VORH.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE GEPLANT

STRÄUCHER geplant

BÄUME geplant

RHB — REGENRÜCKHALTE BECKEN

SPIELPLATZ

SICHTDREIECK

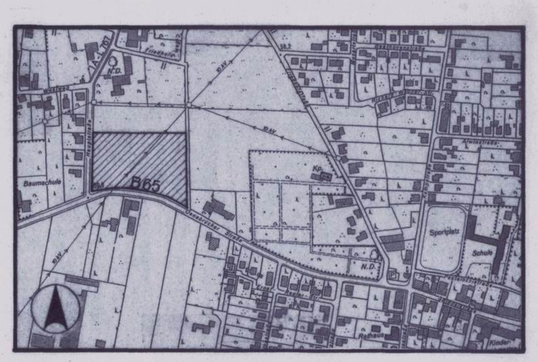
FIRSTRICHTUNG (nur im Schallschutzbereich)

UMGRENZUNG V. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. Z. ENTWICKLUNG V. NATUR U. LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

UMGRENZUNG D. FLÄCHEN F. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ODER F. VORKEHRUNGEN Z. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN.
SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN LT. GUTACHTEN FÜR WOHNRÄUME IM ERD- U. DACHGESCHOSS AN DER SÜDSEITE (PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHME) DER WOHNGEBÄUDE. ZUSÄTZLICHE FÜR DIE WESTSEITE DES HAUSES AN DER HAUPTSTR. (EINZELHEITEN LT. GUTACHTEN V. 2.1.97)

WEITERE FESTSETZUNGEN

DACHFORM	SATTEL- UND WALMDACH, BEI WALM: FIRST MIND. 1/2 D. DACHLÄNGE
DACHEINDECKUNG	ZIEGEL- O. BETONDACHSTEINE U. NATURSCHIEFER
DACHFARBE	ROT BIS BRAUN U. ANTHRAZIT GLASIERTE OBERFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG
DACHAUFBAUTEN UND EINSCHNITTE	MAX. 1/2 DER DACHLÄNGE JE SEITE U. MIND. 1.50 M VON DER AK GIEBELWAND ENTFERNT, IM SPITZBODENBEREICH NICHT ZULÄSSIG
DREMPELHÖHE	MAX. 80 CM, GEMESSEN V. OK. ROHDECKE BIS UK. SPARREN AN DER INNENSEITE DER AUSSENWAND GEMESSEN
SOCKELHÖHE	VON OK. STR. MAX. 0.50 M BIS OK. FF. EG.
FASSADE	VERBLENDER PUTZ UND TEILWEISE HOLZELEMENTE MUSTERVERMAUERUNG IST NICHT ZULÄSSIG
GARAGEN U. CARPORT	BLECHGARAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG, GARAGEN U. CARPORTS SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
EINFRIEDIGUNG	HOLZZÄUNE ODER LEBENDE HECKEN Z. STRASSENSEITE, SONSTIGE SEITEN ANDERE ZÄUNE MÖGLICH



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Stadtteil Harlinghausen

Bebauungsplan

Nr. 5 Har

„Quade"

OFFENLEGUNGSFASSUNG

1. Ausfertigung JULI 1997

M. 1 : 500

PLANENTWURF UND AUSARBEITUNG DES PLANES
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BAUAMT
PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 5.2.97
DER STADTDIREKTOR
I.A.
STADTBAUAMTSRAT

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 14.10.96 ÜBEREIN
MINDEN, DEN 3.3.97
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGSAMT
KREISVERMESSUNGSAMTSRAT

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
MINDEN, DEN 3.3.97
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
VERMESSUNGSAMT
KREISVERMESSUNGSAMTSRAT

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.
PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 14. Juli 1997
Der Stadtdirektor
In Vertretung:
Stadtoberverwaltungsrat
STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) BAU GB IN DER FASSUNG VOM 8.12.86 (BG BL. I S. 2253) I.V. § 2 WO BAU ERL. G. I.D.F. V. 28.4.93 (BG BL. I S. 466) VOM Rat AUFGESTELLT WORDEN.
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN VERBINDUNG MIT § 2 DES WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZES IN DER ZEIT VOM 10.03.97 BIS 10.04.97 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 14. Juli 1997
Der Stadtdirektor
In Vertretung:
Stadtoberverwaltungsrat
STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM 18.06.97 VOM RAT DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
PREUSSISCH OLDENDORF, DEN
BÜRGERMEISTER

~~DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT~~
~~SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM~~
~~BETMOLD, DEN~~
~~AZ:~~
~~BEZIRKSREGIERUNG~~

DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 12 BAU GB AB DEM 24.07.1997 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST AM 24.07.1997 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
PREUSSISCH OLDENDORF, DEN
BÜRGERMEISTER

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 5 Har.

- Quade II -

Stadtteil Harlinghausen, nördlich der Osnabrücker Straße (B 65)

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 Har. "Quade II" liegt nördlich der Osnabrücker Straße im Stadtteil Harlinghausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Hauptstraße im Westen (L 767), der neuen Erschließungsstraße "Wrisbergweg" im Osten, dem Baugebiet VEP Nr. 1 Harlinghausen "Überm Dorfe" im Norden und der Osnabrücker Straße (B 65) im Süden.

1.2 Ausgangssituation

Nördlich der B 65 in Preußisch Oldendorf sind größere Wohnbauflächen ausgewiesen, die inzwischen der Wohnbebauung zugeführt worden sind oder in Kürze zugeführt werden.

In dem o. g. Bereich sollen 3 Bebauungspläne und ein Vorhaben-und Erschließungsplan die geordnete Bebauung sicherstellen. Zur Bebauung steht der gesamte Raum zwischen dem Dorf Harlinghausen, der Friedhofstraße im Osten, dem Friedhofsgelände der ev. Kirchengemeinde und der Hauptstraße (L 767) in Harlinghausen an. Der Bebauungsplan "Wißmanns Kamp" ist bereits vor einigen Jahren aufgestellt worden. Die Bebauung ist zur Zeit im vollen Gange. Für die Bebauung des Dorfbereiches in Harlinghausen ist ein Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 1 Har. "Überm Dorfe" für eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufgestellt worden.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 5 Har. "Quade II"

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. 23 Grundstücke für den Eigenheimbau erschlossen. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet (WA)"

vorgesehen. Immissionen von außen her wirken auf das Baugebiet durch die Osnabrücker Straße - B 65 - ein. Im Rahmen eines Gutachtens sind die Auswirkungen ermittelt worden. Weitere Einzelheiten werden in einem späteren Abschnitt ausführlich erläutert.

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 (GV. NW. S. 432)

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Har. "Quade II" wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4. Abs. (1) und (2) BauNVO ausgewiesen.

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

Vollgeschosse:	I
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,35
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser
Dachneigung:	I-geschossig = 30 - 50 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
OKF- Oberkante Fußboden des Erdgeschosses	a) max. 0,50 m in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehender bzw. künftiger Straßenoberfläche für die mittlere und nördliche Baureihe
	b) max. 0,20 m für die südliche Baureihe Die Gebäudehöhen müssen begrenzt werden, weil sonst der geplante Lärmschutzwall erhöht werden muß (siehe Gutachten)
	Einzelheiten werden evtl. in einem besonderen Höhenplan festgelegt.
Drempelhöhe:	max. 0,80 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand.
	Bei der Berechnung der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden. (s. Skizze auf d. Bebauungsplan)
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. 1/2 der Dachfläche je Seite, gemessen wird die Länge der entsprechenden Außenwand
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

Die Stadt Preußisch Oldendorf hat vor einigen Jahren ein Gutachten zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen und Immissionen aus dem süd-westlich gelegenen Gewerbegebiet erstellen lassen. Das Büro Dr. Klaus Beckenbauer aus Bielefeld hat in einem Gutachten vom 06.09.1994 die Anlegung eines Lärmschutzwalles an der Grenze

der B 65 empfohlen. Eine ergänzende Untersuchung wurde wegen der Änderung des Planungskonzeptes erforderlich. Die Bestandteile der weiteren Planung sind das Gutachten und die erforderlichen Berechnungen.

Danach müssen die Grundstückseigentümer für die südliche Baureihe Lärmschutzmaßnahmen im Erd- und Dachgeschoß vorsehen. Durch die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen in und an den Gebäuden kann die Höhe des Lärmschutzwalles auf der Südseite auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Einzelheiten sind in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zum Gutachten vom 02.01.1997 ermittelt worden. Diese Berechnungen und Ermittlungen werden Bestandteile des Bebauungsplanes.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.1997 durch das Büro Dr. Beckenbauer:

Unter Berücksichtigung der Errichtung des vorgesehenen $\geq$ 150 m langen LS-Walles nördlich der B 65 und zwischen dieser und der geplanten Wohnbebauung mit einr Höhe von h $\geq$ 2,0 m über Straßengradiente, wie in Abb. 1 angedeutet, sind an der direkt zur B 65 gerichteten Gebäudefront der ersten Häuserzeile sowohl im EG als auch im 1. OG zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, da die vorgegebenen IGW überschritten werden. Dabei wurden jeweils die höheren Tagesbeurteilungspegel lt. DIN 4109 herangezogen. Die passiven LS-Maßnahmen sind ebenfalls an der Westseite des BP 1 vorzusehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel fallen unter Berücksichtigung der lt. DIN 4109 mit Beibl. 1 + 2 (11/89) "Schallschutz im Hochbau" anzusetzenden Korrektur für die Freifeldpegel von 3 dB(A) in die Lärmpegelbereiche III (EG) ind IV (1. OG). Sie sind in der Anl. II eingetragen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße von "erf. R'w, res. $\geq$ 35/40 dB(A)" sollten im B-Plan festgeschrieben werden. Die Anforderungen an die Außenbauteile sind dem Pkt. 7.3.1 der o. g. schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Die passiven LS-Maßnahmen sind in der Abb. 1 gekennzeichnet.

Die ergänzende schalltechnische Untersuchung vom 02.01.1997 ist beigefügt.

Der vorgesehene Lärmschutzwall wird mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzt. Die jeweiligen Grundstückseigentümer erhalten einen Teil der Wallanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Eigentum. Die Grundstückseigentümer haben die im Rahmen der Erschließung vorgenommene Bepflanzung in ihr Eigentum und in Pflege zu übernehmen und ggf. Ersatz zu leisten. Die Anpflanzung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und kann einschließlich der Wallanlage nicht entfernt werden. Die vorgenommene Anpflanzung ist auch ein Teil der Ausgleichsmaßnahme für das o. g. Baugebiet.

3.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aufgrund der Vollmacht des Rates hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 09.12.1996 beschlossen, daß die Anzahl der Wohnungen je Grundstück auf max. 4 Wohneinheiten beschränkt werden soll. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Begrenzung der Zahl der Wohnungen möglich. Mit den vorgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß im gesamten Siedlungsbereich eine vergleichbare und damit verträgliche Verdichtung realisiert wird. Eine weitere städtebauliche Verdichtung ist an dieser Stelle nicht gewollt.

3.6 Zusammenlegung mehrerer Spielplätze für die angrenzenden Baugebiete

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung an 09.12.1996 beschlossen, daß im o. g. Baugebiet kein eigener Spielplatz errichtet werden soll. Für die angrenzenden 4 Bebauungsplangebiete ist bereits ein kleiner Spielplatz ausgewiesen worden. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Bauflächen auf dem Gelände der ev. Kirchengemeinde wird eine weitere Ausweisung eines Spielplatzes vorgenommen. Die fußläufige Entfernung zu diesem größeren zentralen Spielplatz beträgt zwischen 50 m und 200 m.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die in dem Plangebiet einhergehende Bodenversiegelung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen beträgt ca. 8123 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 wahrnimmt.

Weiter soll der geplante Lärmschutzwall mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzt werden und ist damit ein Teil der geplanten Ausgleichsfläche (s. Ausführungen zum Lärmschutzwall unter Ziffer 3.4, 2. Absatz).

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.

Der Gesamtnachweis des zu erbringenden Ausgleiches wird mit der Aufstellung des weiteren Bebauungsplanes der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf (Bebauungsplan Nr. 15 PO "Friedhofstraße") geführt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Das vorgesehene Baugebiet grenzt im Süden an die B 65 und im Westen an die L 767 (Hauptstraße). Nach der vorliegenden Planung soll eine neue Erschließungsstraße die Anbindung an die B 65 (Osnabrücker Straße) im Süden herstellen. Dazu ist es erforderlich, daß die B 65 kurz außerhalb der Ortsdurchfahrt eine neue Anbindung erhält.

Durch Zusammenfassung verschiedener städtischer Planungen südlich und nördlich der B 65 soll in Höhe der Tankstelle eine neue Kreuzung entstehen. Nach einem Vorschlag des Planungsträgers für das Gewerbegebiet südlich der B 65 ist die optimale Anbindung über einen neuen Kreisverkehr zu sichern. Eine Aufweitung der B 65 durch zusätzliche Linksabbiegespuren kann nur mit größerem Aufwand umgesetzt werden. Die Anlegung eines Kreisverkehrs wirkt sich außerdem vor der Ortsdurchfahrt geschwindigkeitsdämpfend und somit beruhigend auf den Verkehr auf der B 65 aus.

Die B 65 hat zur Zeit eine Verkehrsbelastung von ca. 4.800 Fahrzeugen in 24 Stunden. Der LKW-Anteil beträgt zur Zeit ca. 15%. Nach einer Verkehrsprognose für das Jahr 2010 ist mit einer Verkehrsbelastung der B 65 mit ca. 6.100 Fahrzeugen in 24 Stunden zu rechnen.

Wegen der verkehrlichen Probleme ist vor einigen Monaten die Geschwindigkeit auf der B 65 bis zur Einmündung der L 767 auf 50 km/h reduziert worden. Die Geschwindigkeitsreduzierung wirkt sich auch positiv auf die zu erwartenden Immissionen aus der Verkehrsbelastung aus. Hierzu wird auf das Verkehrsgutachten zu Punkt 3 und Punkt 4 verwiesen.

Im Vorfeld wurde die geplante neue Verkehrsanbindung der Baugebiete südlich und nördlich der B 65 mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Mit Schreiben vom 07.06.1996 hat das Westfälische Straßenbauamt in Minden Zustimmung zur vorgesehenen Anbindung signalisiert (siehe hierzu Schreiben vom 07.06.1996, Az.: 4140/ 3211-6163/30/18).

Eine Detailplanung des neuen Knotenpunktes wird in Kürze erarbeitet. Der erforderliche Grundstücksbedarf wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die weitere verkehrliche Anbindung des Baugebietes ist wie folgt vorgesehen:

Im Westen ist eine Anbindung innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 767 (Hauptstraße) vorgesehen. Die L 767 (Hauptstraße) mündet an der Westseite des Plangebietes in die B 65. Das Plangebiet erhält eine direkte Zufahrt zur L 767.

Im Osten ist eine neue Anbindung des Baugebietes über den Wrisbergweg vorgesehen. Der Wrisbergweg wird im Süden an den geplanten Kreisverkehr an die B 65 (Osnabrücker Straße) angebunden. Im Norden folgt der Anschluß an den bereits ausgebauten Wrisbergweg innerhalb der angrenzenden Baugebiete.

Durch den geplanten neuen Anschluß des Wrisbergwegs an die B 65 wird in Zukunft die Einmündung der Friedhofstraße in die B 65 entlastet, weil die neuen Baugebiete über die neue Anbindung optimaler an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Wegen der verbesserten Anbindungsmöglichkeit soll der Wrisbergweg im südlichen Teil einen zusätzlichen Fuß- und Radweg erhalten, um dem schwächeren Verkehrsteilnehmer einen sicheren Weg anbieten zu können. Außerdem ist für den Fußgänger und für den Radfahrer auch eine sichere Überquerung der B 65 innerhalb des geplanten Kreisverkehrs gegeben.

Die geplante Errichtung des Kreisverkehrs steht in einem engen Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauung auf der Südseite der B 65. Sollte das geplante Vorhaben nicht zur Durchführung kommen, so behält sich die Stadt die Änderung des Bebauungsplanes mit der Änderung der geplanten Straßenanbindung vor. In diesem Falle erfolgt dann nur eine Anbindung in Richtung Westen an die L 767 (Hauptstraße). Bei Verzicht auf die Anbindung an die B 65 wird aber eine fußläufige Verbindung (über einen Geh- und Radweg) zur B 65 sichergestellt.

5.2 Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Regenwassers wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und einem Wasserlauf mit gedrosseltem Abfluß zugeführt. Eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nicht gegeben. Eine entsprechende naturnahe Gestaltung der Anlage ist vorgesehen.

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

Einzelheiten werden in einem aufzustellenden Konzept festgelegt.

5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine entsprechende Erweiterung an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Preußisch Oldendorf angeschlossen. Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert.

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die vorhandenen Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE-Nike). Die Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Vor Baubeginn sind entsprechende Versorgungsanträge zu stellen.

5.5 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

Preußisch Oldendorf, 04.02.1997

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 5 Har., Stadtteil Harlinghausen, Planungsstand Entwurf

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3.1	Ackerfläche	16.146	2		2	32.292
2	2.2	Grasweg	511	2		2	1.022
			16.657			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**33.314**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m^2	%				
1	1.2	neue Straßenflächen mit Rückhaltung	3.470		0,5		0,5	1.735
2	1.2	neue Bauflächen 11.505 x 0,3 (GFZ)	4.026		0,5		0,5	2.013
3	4.1	neue Gartenfläche 11.505 x 0,65	7.478		2		2	14.956
4	4.5	Rückhaltebecken Extensivrasen	448		3		3	1.344
5		bepflanzter Lärmschutzwall + Sichtdreieck (80) + Dreieck (176)	1.235		4		4	4.940
6								0
			16.657				**Gesamtflächenwert B:** (Summe Sp. 8)	**24.988**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	24.988	-33.314	=	**-8.326**

Eigentümer- und Flächenverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 5 Har.

"Quade II"

- Stadtteil Harlinghausen -

der Stadt Preußisch Oldendorf

Gemarkung	Harlinghausen	
Flur 5	Flurstück 378	Größe: 16.142 qm
(Eigentümerin:	GBSL Fünfhausen 10 32312 Lübbecke)	
(Voreigentümer:	Quade Hauptstraße 1 32361 Pr. Oldendorf)	
Gemarkung	Preußisch Oldendorf	
Flur 2	Flurstück 185	Größe: 680 qm
Wegfläche	Stadt Pr. Oldendorf	
Gesamtfläche		ca. 16.822 qm

Durch Kaufvertrag vom 04.03.96 ist die GBSL Eigentümerin des Flurstückes 378 geworden.

Pflanzliste für Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 5 Har.

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

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, 1 mal verschult, 70 - 90 cm

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