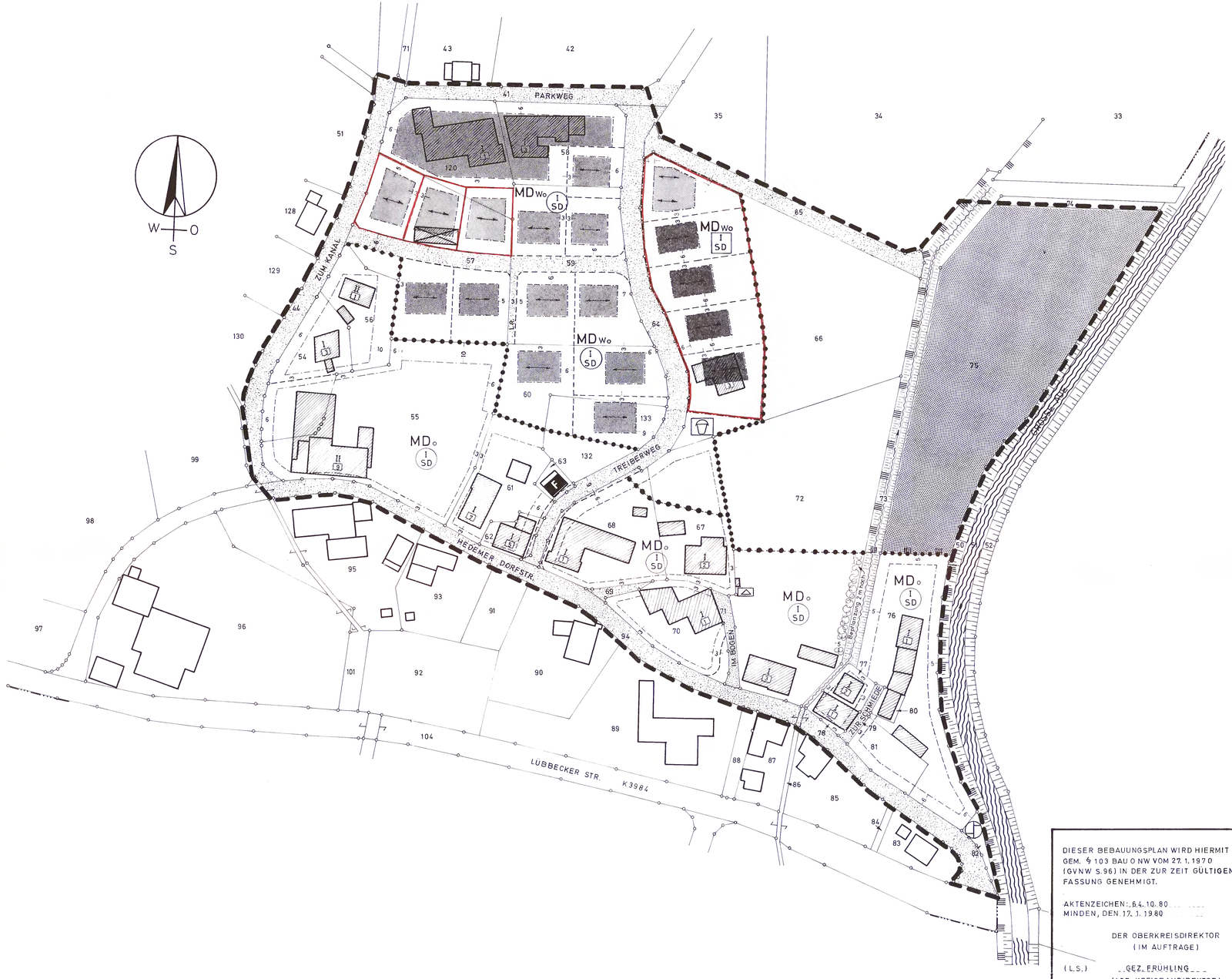


FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBAUG.)

PLANZEICHEN	BAUGEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUMASSENZAHL BMZ	BAUWEISE: OFFEN	BAUWEISE: GESCHLOSSEN	DACHART	DACHNEIGUNG	WEITERE FESTSETZUNGEN: TRAUFHÖHE	DACHEINDECKUNG	DACHAUSBAU	SOCKELHÖHE
		GEMÄSS BAUNVO. VOM 15. SEPT. 1977 § 1 (4), (5) U. § 5													
MDWo I SD	Dorfgebiet (Wohnen)	§ 5 (2), 2, 3, 5, 8	1	—	0,4	0,5	—	o	—	Satteldach	30–50°	bis 80 cm	rot- oder Dachf.	Mit Gauben	80 cm
MDo I SD	Dorfgebiet	§ 5 (2), 2, 5, 6, 7, 8, 10	1	—	0,4	0,5	—	o	—	Satteldach	30–50°	bis 80 cm	braun	aus Holz	60 cm
MDWo I SD	Dorfgebiet (Wohnen)	§ 5 (2), 2, 3, 5, 8	1	—	0,4	0,5	—	o	—	Satteldach	30–60°	bis 80 cm			80 cm

LINIEN UND FLÄCHEN (PLANZVO.)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Begrenzungslinie der Verkehrsflächen
- Flurstücksgrenze als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten usw.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung usw.
- Flurstücksgrenze, geplant
- 14 Abstände, Breiten usw. in m
- Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Flächen
- Geplante Verkehrsflächen
- LR Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grünfläche bzw. Forstwirtschaft
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Kinderspielplatz
- Landschaftsschutzgrenze
- Bepflanzung
- Pumpwerk

BESTAND UND NACHRICHTLICHE ANGABEN

- Landesgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Vorhand. Verkehrsflächen
- I (SD) Vorhand. Gebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Wasserlauf mit Böschung
- Abbruch
- F Feuerwehr

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 1 TEILBLÄTTERN UND EINEM TEXTTEIL. AUSSERDEM IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 7,7034 HA.

KARTENGRUNDLAGE: KATASTERKARTEN M=1:2000

GEMARKUNG: HEDEM

FLUR: 3

FLURSTÜCK: VERSCHIEDENE

DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT GEM. § 103 BAUO NW VOM 27.1.1970 (GVNW S.96) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG GENEHMIGT.

AKTENZEICHEN: 64.10.80
MINDEN, DEN 17.1.1980

DER OBERKREISDIREKTOR (IM AUFTRAGE)

(L.S.) GEZ. FRÜHLING (LTD KREISBAUDIREKTOR)

ÄNDERUNG

Vereinfachte Änderung auf Grund des Ratsbeschlusses vom 29. 4. 80

FÜR DEN PLANENTWURF UND DIE PLANANFERTIGUNG:

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 17. 1. 1978

STADT PREUSSISCH OLDENDORF – BAUAMT –

DER STADTDIREKTOR (IM AUFTRAGE)

STADTBAUAMTMANN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

AMT FÜR AGRARORDNUNG MINDEN

MINDEN, DEN 27.11.1979

REG. VERM. DIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETSES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 BGBL. I S. 2256 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF VOM 17.1.1978 AUFGESTELLT WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 18.1.1978

DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2A (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 3.7.1978 BIS 3.8.1978 UND VOM 5.3.1979 BIS 5.4.1979 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 6.4.1979

DER STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF AM 14.5.1979 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

PREUSSISCHEN OLDENDORF, DEN 15.5.1979

DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 10.3.1980 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLD, DEN 10.3.1980
AKTENZEICHEN: 35.21.11.609/H.1

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT (IM AUFTRAGE)

(L.S.) GEZ. GÜNDEL

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 29.3.1980 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB 29.3.1980 ÖFFENTLICH AUS.

PREUSSISCH OLDENDORF, DEN 31.3.1980

DER STADTDIREKTOR

(L.S.) GEZ. BEERMANN

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 HE

(STADTTEIL HEDEM)

M. = 1:1000

OFFENLEGUNGSFASSUNG

AUSFÜHRUNG

Stadt Preußisch Oldendorf
Bebauungsplan Nr. 1 He. „Hedem“
im Stadtteil Hedem
1. Änderung

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Der Stadt Preußisch Oldendorf liegt ein Antrag auf Erweiterung eines Bäckereibetriebes in Hedem vor. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 He. „Hedem“. Der Kreis Minden-Lübbecke teilte mit, dass eine Genehmigung des geplanten Bauvorhabens bei dem derzeitigen Stand des Bebauungsplanes nicht erfolgen kann. Es wurde daher die Änderung des Bebauungsplanes angeregt.

1.2. räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist dem in der Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

2. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht im Norden des Bäckereibetriebes eine Baugrenze im Abstand von 10 m vor. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist die Verringerung dieses Grenzabstandes auf 5 m erforderlich.

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 ist weiter eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgeschrieben, die bei Verwirklichung der Planungsabsicht nicht eingehalten werden kann. Erforderlich ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

Weiter wird die im Bebauungsplan zwingend vorgeschriebene Dachform des „Satteldachs“ nicht eingehalten. Gleiches gilt für die Dachneigung. Der Bebauungsplan schreibt eine Dachneigung von 30 – 50 ° vor. Der der Stadt vorliegende Bauantrag sieht jedoch für einen Teil des Gebäudes ein Pultdach und für einen anderen Teil ein Flachdach vor. Um dies verwirklichen zu können ist daher die Herausnahme der vorgeschriebenen Dachform sowie die Änderung der Dachneigung auf 0 – 50 ° erforderlich.

Zwingend vorgeschrieben ist im Bebauungsplan auch die eingeschossige Bauweise. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist es erforderlich sowohl die eingeschossige als auch die zweigeschossige Bauweise für einen Teil des Bebauungsplanes zuzulassen.

Eine Änderung muss zusätzlich bei der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenze erfolgen, da das Flurstück 142 zukünftig als Abstellfläche für Leeranhänger, Container usw. dienen soll. Das betroffene Wohnbaugrundstück wird daher die zukünftig als Betriebsfläche dargestellt.

2.2. Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wird festgelegt, dass die vom Bäckereibetriebs, Hedemer Dorfstraße 9, ausgehenden Geräuschimmissionen an den Immissionsorten Hedemer Dorfstraße 7 + 12, Busquetweg 3 + 5 und Zum Kanal 1 tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten dürfen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überscheiten.

Diese Angaben beziehen sich auf die Maschinen, Geräte und Lüftungsanlagen aber auch auf den Fahrzeug- Park- und Lieferverkehr.

Zum Schutz der Wohnbebauung darf daher in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr keine Anlieferung über das Flurstück 142 erfolgen. Das Flurstück 142 dient nicht als Parkplatz zum täglichen Abstellen von Fahrzeugen, sondern als Stellfläche für längerfristig abzustellende Fahrzeuge, wie Leerhänger, Container usw. Der übliche Ladeverkehr zur Auslieferung der Backwaren erfolgt weiterhin über die Straße „Zum Kanal“ auf der Westseite des Betriebes. Die Parkplätze für die Mitarbeiter und die Lieferwagen des Betriebes verbleiben auf der Südseite der „Hedemer Dorfstraße“ und somit außerhalb des Bebauungsplangebietes.

3. Erschließung

3.1. Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist bereits durch vorhandene Straßen erschlossen, die im Plan dargestellt sind.

3.2. Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung liegt ebenfalls bereits vor.

3.3. Entwässerung

Für das Gebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden. Im Großteil des Bebauungsplangebietes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Die Bäckereifiliale selbst entsorgt das Regenwasser über einen verrohrten Wasserlauf (Gewässer II. Ordnung) in der „Hedemer Dorfstraße“.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 2 a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach den Bestimmungen des Gesetzes für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl) für einen Teil des Planbereiches verändert. In der Anlage 1 des UVPG sind die UVP-pflichtigen Vorhaben in einer Liste aufgeführt. Die hier vorgesehen Schwellenwerte werden durch die Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht erreicht. Somit ist keine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG durchzuführen.

5. Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung

Von der Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung sind die folgenden Grundstücke betroffen:

Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 169	=	6.369 m²
Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 143	=	287 m²
Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 142	=	1.071 m²
Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 197	=	928 m²
Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 198	=	198 m²
Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 199	=	292 m²
Gemarkung Hedem Flur 3 Flurstück 200	=	975 m²
Gesamtfläche	=	10.120 m²

Altbestand bebaubare Fläche (10.120 m² x GRZ 0,4)	=	4.048 m²
Neubestand bebaubare Fläche (10.120 m² x GRZ 0,6)	=	6.072 m²
Neuzugang bebaubare Fläche	=	2.024 m²

Preußisch Oldendorf, den

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Bürgermeister

4. Eingriffsbilanzierung

Anlage 1

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 He. "Hedem"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (siehe Plan Ausgangs-situation)	**Code** (laut Biotop-typenwert-liste)	**Biotoptyp** (laut Biotoptypenwertliste)	**Fläche** (m^2)	**Grund-wert A** (laut Biotop-typenwertliste)	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamt-wert** (Spalte 5 x Spalte 6)	**Einzel-flächen-wert** (Spalte 4 x Spalte 7)
I	1.1	bebaubare Fläche	4.048	0	1	0	0
	4.1	Ziergarten strukturarm	6.072	2	1	2	12.144
						Summe (Summe Spalte 8)	**12.144**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (siehe Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans)	**Code** (laut Biotop-typenwert-liste)	**Biotoptyp** (laut Biotoptypenwertliste)	**Fläche**		**Grund-wert A** (laut Biotop-typenwertliste)	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamt-wert** (Spalte 5 x Spalte 6)	**Einzel-flächen-wert** (Spalte 4 x Spalte 7)
			m²	**%**				
I/II	1.1	bebaubare Fläche	6.072	60	0	1	0	0
2	4.1	Ziergarten strukturarm	4.048	40	2	1	2	8.096
							Zwischensumme	**8.096**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-4.048**

D. Ausgleichsberechnung

Der Wert des Ausgleichs wird wie folgt berechnet:

a) Bepflanzung einer Ersatzfläche Acker-Feldgehölz (= 2 : 6) = 3

4.048 WE : Faktor 3 = 1.349 m²

b) Ausgleich in Geld:	1.349 m² x 2,-- €	=	2.698,00	€
	1.349 m² Feldghölzpflanzen x 5,-- €	=	6.745,00	€
			9.443,00	**€**

Satzung

zur 1. Änderung der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 He. „Hedem“ im Stadtteil Hedem

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV.NRW. S. 96) hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf in seiner Sitzung am 21.07.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 He. „Hedem“ im Stadtteil Hedem wird entsprechend der Begründung mit den textlichen Festsetzungen aufgestellt.

Die Begründung mit den textlichen Festsetzungen sowie Plan sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Änderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 He. „Hedem“ beinhaltet die Änderung der Baugrenze, die Änderung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der zugelassenen Dacharten und Dachneigungen, sowie die Änderung der Nutzungsgrenze für die geplante Erweiterung eines Bäckereibetriebes.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Erweiterung wird nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 He. „Hedem“ im Stadtteil Hedem sowie Ort und Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

Preußisch Oldendorf, 21.07.2004