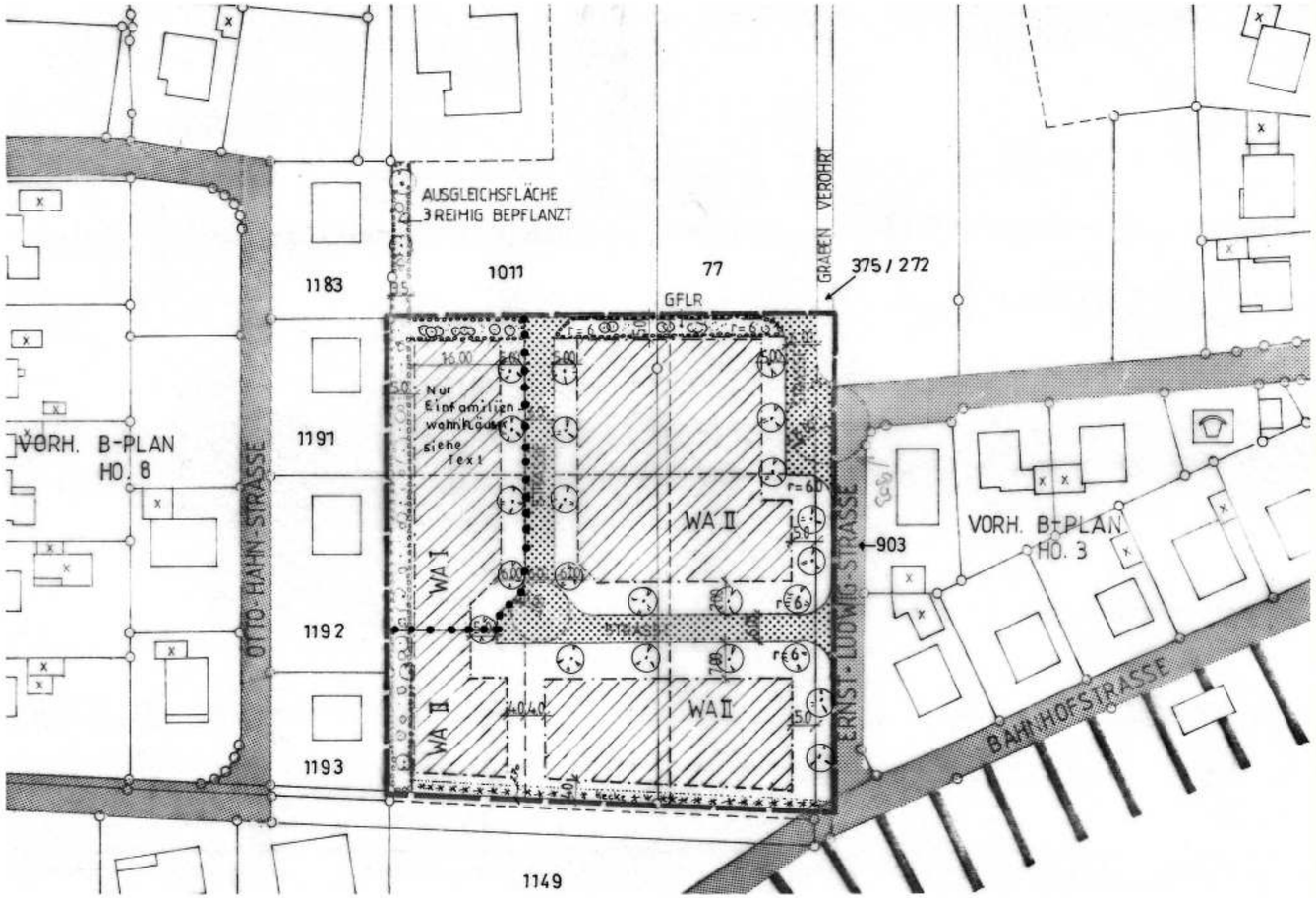


LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- WA — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE VORH.
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE GEPL.
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN LANDSCHAFTSTYPISCHER HECKEN
- FLÄCHE FÜR BAHNANLAGE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GFLR — GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GEMARKUNG: HOLZHAUSEN
FLUR: 11
FLURSTÜCKE: 1011 , 77, 375 /272

WEL-HAUS GMBH

BAUVORHABEN:
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUORT:
PREUSSISCH OLDENDORF, HOLZHAUSEN

LAGEPLAN M.: 1 : 1000

BAUHERR:
WEL-HAUS
Hindenburgstr. 4 - 32257 Bünde
Tel. 05223-92900

PLANUNG:
Dipl.-Ing. Bernd Niederfranke
Hindenburgstr. 4 - 32257 Bünde
Telefon (05223) 92900

GEZEICHNET:
SI 06.12.93

AUSFERTIGUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 1 Ho
Stadtteil Holzhausen
Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Holzhausen, ca. 5 km vom Ortskern der Stadt Preußisch Oldendorf entfernt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft die Grundstücke Gemarkung Holzhausen, Flur 11, Flurstücke 1011 (teilweise) und 77 (teilweise), zwischen Ernst-Ludwig-Straße und Otto-Hahn-Straße.
Die genauen Abgrenzungen des Plangebiets sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung nach § 7 WoBauErl.G ist.

1.2. Ausgangssituation

Die Grundstücke Gemarkung Holzhausen, Flur 11, Flurstücke 1011 und 77 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf teilweise als Außenbereich dargestellt.
Z.Zt. wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt.
Nördlich schließt sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche), südlich das Bahngelände, westlich ein allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen des geltenden B-Planes Ho 8 und östlich ein allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen des geltenden B-Planes Ho 3 an.

Auf Grundlage, daß an das Plangebiet, wie oben beschrieben, die B-Pläne Ho 8 und Ho 3 angrenzen, könnte man das Areal auch als "Innenbereich" bezeichnen.

Durch Austausch der südlichen Flächen kann nunmehr ein Teilbereich der o.g. Grundstücke, in einer Größe von ca. 9000 qm , 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 bauleitplanerischen Möglichkeiten verschiedene neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen. Diese Baugebiete waren bzw. sind jedoch regelmäßig innerhalb kurzer Frist bebaut.

Dieses betrifft insbesondere den Bereich der Ein- bis Zweifamilienhäuser. Für den Bereich des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus sind im gesamten Stadtgebiet jedoch kaum Grundstücke erhältlich.

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Holzhausen, Flur 11, Flurstück 1011, 77 ist bereit, das oben beschriebene Plangebiet für den ein- bis zweigeschossigen Miet- bzw. Eigentumswohnungsbau zur Verfügung zu stellen und mit dem Vorhabenträger zu erschließen.
Geplant sind auf dem ca. 8.955 qm großen Areal 7 zweigeschossige Wohnhäuser, die der Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnungen gerecht werden sollen.
Ferner sollen zwei eingeschossige Einfamilienwohnhäuser entstehen.

3. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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 22.4.1993 (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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1990, zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBI. IS. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.84 (GV.NW.S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GVBl. NW. S. 432)

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

3.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird in dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Einfamilienhäuser	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	1,2
Bauweise	offen	

Dachart	Satteldach, Krüppelwalm oder Walmdach (bei Nebengebäuden auch Flachdach)
Dachneigung	< 30 - 45 Grad
Dachfarbe	rot, rotbraun, baun, anthrazit
Drempelhöhe	max. 0,80 m gemessen ab Oberkante Rohdecke bis Außenkante Sparren
Sockelhöhe	WA I max + 0,50 über OK-Straße WA II max. + 0,20 über OK-Straße

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.

4. Immissionssituation

4.1. Bahngelände

Das Plangebiet liegt nördlich des kaum noch befahrenen Bahngeländes.

4.2. Ackerfläche

Die nördlich gelegenen Flächen gehören zu einem Resthof und werden nur noch gelegentlich zur Pferdezucht genutzt.

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 1.078 qm. Das betreffende Areal wird z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt, Vegetationselemente und tierökologische Lebensräume (Waldinseln, Hecken, Biotope etc.) sind nicht vorhanden.

Der verrohrte Wasserlauf kann nicht geöffnet werden, da gegenüber den Eigentümern der anliegenden Grundstücke im Jahre 1968 vertragliche Verpflichtungen zur Verrohrung des Wasserlaufes eingegangen wurden.

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 Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
Die Ausgleichsflächen werden wie folgt ermittelt:

a) Verkehrsflächen	ca. 1.078 qm
b) Grundstücksgröße	8.514 qm
./. Anpflanzungen	345 qm
Nutzfläche	7.091 qm
GFZ 7.091 qm x 0,4	2.836 qm
davon 40 %	1.134 qm
Verkehrsflächen	1.078 qm
	2.212 qm
Ist im V + E-Plan	1.596 qm
Noch zu erbringende Fläche auf einem anderen Grundstück (zum späteren Nachweis)	616 qm

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

Der Vorhabenträger: Der Planverfasser:

Anlage zum Vorhaben- u. Erschließungsplan Bahnhofstr. in Holthausen

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 - für Pflanzstreifen

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

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

e = leichter Strauch, 1mal verschult, 70 - 90 cm

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

Hecken u. Bäume Seite 2

Hecken: Folgende Pflanzen sind geeignet:

a) Liguster,
b) Buxbaum (schwach wachsend),
c) Hainbuche,
d) Stechpalme (Ilex aquifolium)

Einzelbäume:

a) Hainbuche,
b) Eberesche,
c) Winter- oder Sommerlinde,
d) Obstbäume als Hochstamm