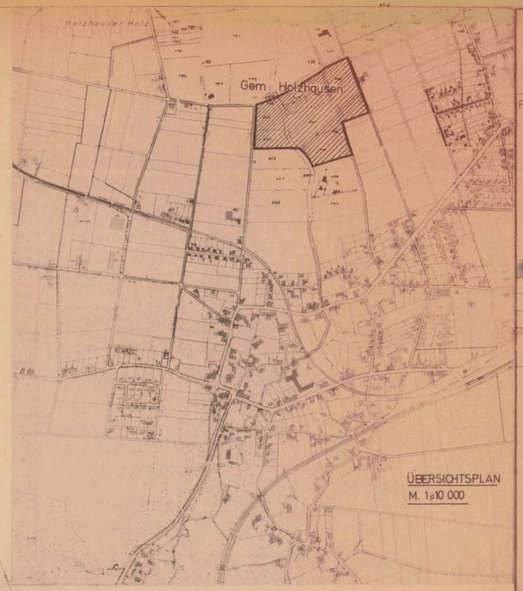



## Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG

| Planzeichen | Baugebiet (Gem. BauNVO vom 15. Sept. 1977 § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 Abs. 3 Nr. 1) | Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgesch. zwingend | Zahl der Vollgesch. als Höchstgrenze | Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ | Baumassenzahl BMZ | Bauweise: offen | Bauweise: geschlossen | Bauweise: Dachart | Bauweise: Dachneigung | Weitere Festsetzungen: Drempel | Weitere Festsetzungen: Dachausbau |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (GE) | Gewerbegebiet | | II | 0.8 | 1.6 | – | keine Festsetzungen | | | | | |

## Linien und Flächen (Planz.V.)

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Begrenzungslinie der Verkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BBau G. 8m Breite, 6-reihig, kompakt
- Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- vorh. 10 KV Freileitung mit Schutzstreifen
- Erdkabel
- Trafostation
- Sichtdreieck = Freihaltung ab 70cm über F.OK. von Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung u.s.w.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G — Ferngasleitung
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

## Bestand u. nachrichtliche Angaben

- Flurstücksgrenze
- 2 — Vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- geplante Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- GROSSE AUE — Wasserlauf
- PLANSTRASSE
- Die Lage u. Länge der Planstraße richtet sich nach der zukünftigen Grundstücksaufteilung. Im Rahmen der Grundstücksverträge werden hierzu genauere Angaben gemacht.
- Abwasserpumpstation

Dieser Bebauungsplan besteht aus 1 Teilblättern und einem Textteil. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

Größe des Plangebietes ca. 10,66 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßst. 1:2000 vom Kreis Minden-Lübbecke

Gemarkung: Holzhausen
Flur: 3 und 10
Flurstück: s. Anlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt für den Bereich des Plangebietes, der im Flurbereinigungsverfahren Offelten liegt mit dem Katasternachweis überein.

Amt für Agrarordnung Minden
Minden, den 29.10.1982
Reg. Verm. Direktor

# STADT PREUSSISCH OLDENDORF

## Bebauungsplan Nr. 2 HO Gewerbegebiet „Große Aue"

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

Maßstab 1:2000

1. Ausfertigung

Für den Planentwurf und die Planausfertigung.
Preußisch Oldendorf, den 12. JULI 1982
Stadt Preußisch Oldendorf – Bauamt –
Der Stadtdirektor im Auftrage
Stadtbauamtsrat

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt für den Bereich des Plangebietes, der nicht im Flurbereinigungsverfahren Offelten liegt mit dem Katasternachweis überein.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Minden, den 08. Oktober 1982
Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
Kataster- u. Vermessungsamt
Im Auftrage
(Reinert)
Kreisvermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 BGBl. I S. 2256 durch Beschluß des Rates der Stadt Preußisch Oldendorf vom 30.3.1982 aufgestellt worden.
Preußisch Oldendorf, den 31.3.1982
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 8.10.1982 bis 8.11.1982 öffentlich ausgelegen.
Preußisch Oldendorf, den 9.11.1982
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 9.11.1982 als Satzung beschlossen worden.
Preußisch Oldendorf, den 10.11.1982
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 8.3.1983 genehmigt worden.
Detmold, den 8.3.1983
Aktenzeichen: 35.21.11-40/81
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 29.4.1983 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 29.4.1983 öffentlich aus.
Preußisch Oldendorf, den 2.5.1983
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 103 Bau O NW vom 27.3.1979 (GV NW S. 122) in der zur Zeit gültigen Fassung genehmigt.
Aktenzeichen: 64.10.80
Minden, den 18.9.1983
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
(Fröhling)
Kreisbaudirektor

# B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 HO Gewerbegebiet "Große Aue" im Stadtteil Holzhausen der Stadt Preußisch Oldendorf

## 1. ALLGEMEINES:

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen fü die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen

- der Blasheimer Straße im Norden,
- der Feldstraße im Westen,
- der Flurstücksgrenze des Flurstückes 655 der Flur 10, der Grund stücksgrenze des Flurstückes 446 der Flur 3 und der Flurstücks- grenze des Flustückes 86 der Flur 3 im Süden,
- dem Echterbrocksweg im Osten

Im übrigen sind die Grundstücke des Plangebietes aus dem beigefügt Eigentümer- und Grundstücksverzeichnis ersichtlich. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforder- liche Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat am 30.3.1982 beschlossen einen Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufzustellen. Diese Beschluß wurde am 3. 5. 1982 in der Ausgabe Nr. 5 der "Stadtglocke dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Preußisch Oldendorf, öffnetlich bekanntgemacht.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendo weist bereits eine Teilfläche des Gebietes als gewerbliche Bau- fläche aus. Die restliche Fläche wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch einen 5. Nachtrag ebenfalls als ge- werbliche Baufläche ausgewiesen. Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 30.3.1982 einer Änderung des Flächennutzungsplanes einstimmig zugestimmt. Der Regierungspräside in Detmold hat bereits am 2.12.1981 gegen die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich des Gewerbegebietes an der "Großen Aue" aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken geäußert.

Beide Planverfahren, Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes werden parallel durchgeführt.

Die ehemalige Gemeinde Holzhausen, deren Rechtsnachfolger die Stad Preußisch Oldendorf ist, hat bereits in den Jahren 1967/1968 für einen Teilbereich des Plangebietes Planungsvorstellungen entwickel Der Planentwurf hat jedoch infolge der kommunalen Neugliederung keine Rechtskraft erlangt.

Die seinerzeitigen Planvorstellungen wurden nunmehr durch die Stad Preußisch Oldendorf aufgegriffen und führen zur Aufstellung diese Bebauungsplanes.

## 3. PLANUNGSZIELE UND -ZWECKE

Die Ausweisung umfaßt die dort bereits genutzten gewerblichen Grundstücke sowie eine Erweiterung. Die Erweiterung wird erforderlich, um im Stadtteil Holzhausen ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Erweiterung und übrigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben. Außerdem ist die Stadt Preußisch Oldendorf verpflichtet, die im Kurgebiet ansässigen Gewerbebetriebe auszusiedeln. Die Stadt Preußisch Oldendorf hat 1981 für den Stadtteil Holzhausen die Anerkennung als "staatlich anerkannter Luftkurort" mit der Zusatzartbezeichnun "Kurmittelgebiet" erhalten. Aufgrund der Auflagen und den Bedingungen des Anerkennungserlasses wird die Aussiedlung der im Kurgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe bis zum 31.5.1984 verlangt. Ein Verbleiben der Betriebe würde den Kurortcharakter nachteilig beeinflussen. Eine Umsetzung der Betriebe an anderer Stelle im Stadtteil Holzhausen ist nicht möglich, da andere Flächen nicht verfügbar sind.

Eine Verlagerung in das Gewerbegebiet am Hafen im Stadtteil Getmold ist nicht möglich, da die Betriebe wegen ihrer Struktur auf die Ortsnähe Holzhausens angewiesen sind und der Nahversorgung der Bevölkerung dienen.

## 4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE, ABWÄGUNG UND ERSCHLIEßUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Plangebiet liegenden Flächen die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Um die vorhandenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und langfristig ungesunde Verhältnisse zu verbessern, wurde ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung gewählt.

Bei der Frage, welche Nutzungsbestimmung im Bebauungsplan festzusetzen ist, schied die Nutzungswidmung "Industriegebiet" ( § 9 Bau NVO ) aus, da im Industriegebiet alle Gewerbebetriebe, die wegen ihrer erheblichen Störwirkung in anderen Baugebieten- auch in Gewerbegebieten- unzulässig sind, dann zulässig sind. Im vorliegenden Plangebiet sind jedoch solche Betriebe weder geplant noch vorhanden. Die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich nicht, da die nur im Sondergebiet zulässigen Betriebe weder vorhanden noch geplant sind. Das Plangebiet liegt westlich und östlich des Wasserlaufes II. Ordnung "Große Aue". Soweit die Grundstücke nicht bereits bebaut sind, werden sie als Ackerland genutzt. Auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zur freien Feldflur, die als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Festsetzung eines Streifens um das Baugebiet, der von jeder Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen ist, soll eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleisten.

Das Plangebiet westlich des Wasserlaufes "Große Aue" liegt in der gelanten Schutzzone III A der Wasserversorungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Kreis Herford-West und des Wasserwerkes Harlinghausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Die Auflagen einer zu erwartenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Das Plangebiet wird an die zentrale Kanalisation im Stadtteil Holzhausen angeschlossen und im Trennsystem entwässert.

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt über die Straße "Am alten Markt", die in der vorhandenen Breite von 7,,50 m endgültig ausgebaut wird. Eine zusätzliche Erschließung vom "Echterbrocksweg" bzw. von der "Blasheim Straße" erfolgt wegen der Häufung der Einmündungen nicht. Die inner Erschließung erfolgt über die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen

Vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist eine Einwendung eines nördlich des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes eingegangen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden von diesem Landwirt keine Enwendungen vorgebracht. Im Gegenteil erfolgte Zustimmung zu der vorgestellten Planung.

Der Stadt Preußisch Oldendorf entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

| | |
|---|---|
| 1.) Straßenbau einschl. Beleuchtung | 631.500,-- DM |
| 2.) Wasserversorgung | 35.000,-- DM |
| 3.) Entwässerung | 508.000,-- DM |
| Die überschläglich ermittelten Kosten betragen insgesamt | 1.174.500,-- DM |

Stadt Preußisch Oldendorf · Kreis Minden-Lübbecke

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor
- Stadtbauamt -
Im Auftrag
Stadtbauamtsrat

Hat vorgelegen
Detmold, den 8. MRZ. 1983
Az.: 35.21.11-Geyl H.8
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 2 HO

Gewerbegebiet "Große Aue"
der Stadt Preußisch Oldendorf

1. Rechtsgrundlage:

§§ 2, 2a, 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617),geändert durch Artikel 9 NR. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949)

§ 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023)

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV. NW. S. 122) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433), geändert durch die 3. VO zur Änderung der 1. DVO. vom 21. 4. 1970 (GV. NW. S. 299)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1757) in Verbindung mit dem Rd. Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974 (MBl. 73 S. 992/SMBl. NW 280), zuletzt geändert durch Rd. Erlaß vom 2. 11. 1977 (MBl. NW S. 1688)

2. Grenzen

Vom Bebauungsplan werden die Grundstücke südlich der Blasheimer Straße, östlich der Feldstraße, nördlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 655 der Flur 10, 466 und 86 der Flur 3 und westlich des Echterbrocksweges betroffen. Die genauen Grenzen ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluß und den Eintragungen im Plan.

3. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt und diesem Text. Gemaß § 9 Abs. 8 ist eine Begründung beigefügt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

BAUGEBIETE

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3 und Abs. 3 Ziff. 1 Bau NVO (BGBl. I S. 1757)
Geschoßzahl: zweigeschossig als Höchstgrenze
Grundflächenzahl: GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,6

Gestaltung der Gebäude

Gebäudestellung: entsprechend dem Bebauungsplan
Gestaltung der Dächer: reflektierende Dächer sind nicht zugelassen

Gestaltung der Außenanlagen

Die zur Erschließung dienenden privaten Verkehrsflächen (Zufahrten zu den Garagen, Parkstreifen und Fußwege) sind in Anlehnung an den Bebauungsplan zu gestalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt und liegen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen.

Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die im Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird in besonderen Ausbauplänen auf der Grundlage der Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen festgelegt.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den 8. Oktober 1982

Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 - BGBl. I S. 2256 - durch Beschluß des Rates der Stadt Preußisch Oldendorf vom 30. März 1982 gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 10. 1979 (GV. NW. S. 594) aufgestellt worden.

Preußisch Oldendorf, den 31. März 1982

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschl. der Begründung gem. § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes

vom 8. Oktober 1982 bis 8. November 1982

öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 9. November 1982

Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 9. November 1982 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 10. November 1982

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 103 BauO NW vom 27. 3. 1979 (GV. NW. S. 122) in der zur Zeit gültigen Fassung genehmigt.

Az.: 64.10.10

Minden, den 18. MRZ. 1983

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

(Frühling)
Ltd. Kreisbaudirektor

KREIS MINDEN-LÜBBECKE 43

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 8. MRZ. 1983 genehmigt worden.

Az.: 35.21.11.-609/H.8

Detmold, den 8. MRZ. 1983

Der Regierungspräsident zu Detmold

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 29.4.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Bebauungsplan einschließlich Text und Begründung liegt bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Stadtbauamt, Rathausstraße 5, Zimmer Nr. 2, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Preußisch Oldendorf, den 2.5.1983

Der Stadtdirektor