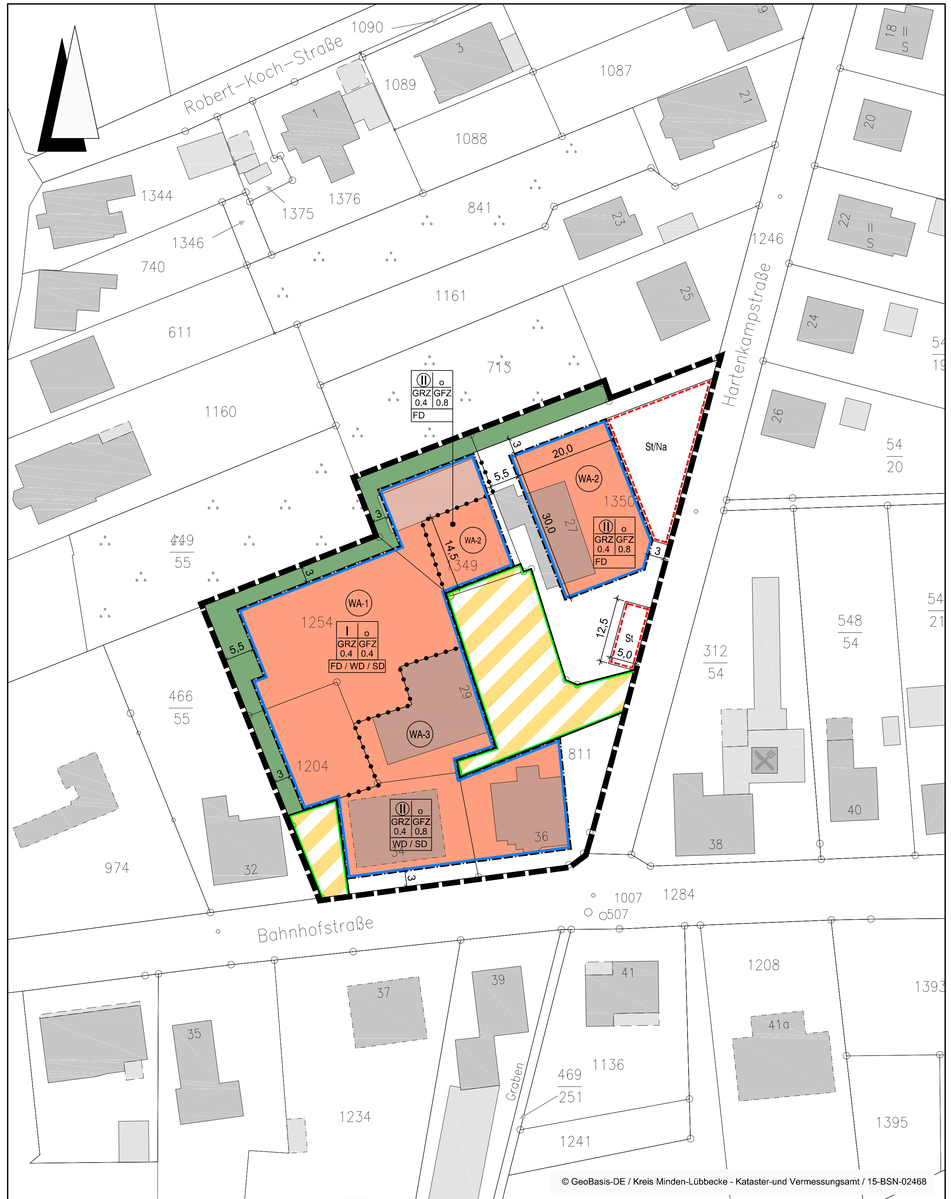
STADT PREUßISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 HO
"Am Hartenkamp West"
2. vereinfachte Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung:
  St Stellplätze Na Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

FD Flachdach WD Walmdach SD Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

1.3 Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf

- bei eingeschossiger Bauweise 7,00 m und
- bei zweigeschossiger Bauweise 10,00 m

nicht überschreiten.

1.4 Grund- und Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO
Die Flächen der privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.

1.5 Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Auf der privaten Grundstücksfläche des Flurstücks 1350 südlich der festgesetzten Überbaubarkeit sind Carports und Garagen nicht zulässig.

1.6 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist

- bei eingeschossiger Bauweise auf zwei und
- bei zweigeschossiger Bauweise auf zehn

begrenzt.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Je angefangene 5 Stellplätze ist auf den festgesetzten Stellplatzbereichen mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Dachausbildung

a) Im WA-1-Gebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5 % oder Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50°zulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dachhaut gemessen.

b) Im WA-2-Gebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5 % zulässig.

c) Im WA-3-Gebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° zulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dachhaut gemessen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde
Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW (NDSchG) Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Meldepflichtig ist nach § 15 Abs. 2 des DSchG NRW der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und Abs. 2 des DSchG NRW bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

3.2 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Pr.Oldendorf - Hedem - Harlinghausen" (Zone IIIA). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 17.12.2015 sind zu beachten.

3.3 Straßenseitengraben
Es ist sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit des östlich angrenzenden Gewässerabschnitts (Gewässer Nr. 114P) - z.B. ggf. vorhandener überdeckter Schächte - für den Einsatz eines Spülwagens u.ä. jederzeit gegeben ist.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung.

§ 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96) in der aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der aktuell gültigen Fassung.

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrage:

.....

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

.....
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 24.11.2015 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

.....
Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 15.03.2016 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Preußisch Oldendorf, den

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 21.04.2016 bis 23.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 06.07.2016 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

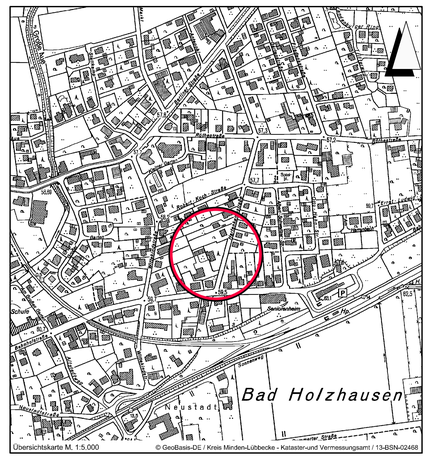
.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 9 HO "Am Hartenkamp West", 2. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

.....
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
gez. J. Eversmann
Wallenhorst, 2016-07-06

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2015-12	RI
gezeichnet	2015-12	Hd
geprüft	2016-07	RI
freigegeben	2016-07	Ev

Plan-Nummer: H:\K.u.E_Bauabw\215437\PLANE\BP\bp_bplan-9HO-2oen_04_Abschrift.dwg(Layout1)

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 HO
"Am Hartenkamp West" 2. vereinfachte Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gemäß § 13 BauGB
ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 9 HO „Am Hartenkamp West“, 2. vereinfachte Änderung

Begründung

gemäß § 9(8) BauGB

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

ABSCHRIFT

Projektnummer: 215437
Datum: 2016-07-06

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren 4
3 Geltungsbereich 5
4 Einordnung der Planung 5
4.1 Flächennutzungsplan 5
4.2 Bebauungsplan 5
5 Bestandssituation 7
6 Planungserfordernis / Standortbegründung 8
7 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung 9
8 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 11
10 Erschließung 11
10.1 Verkehrliche Erschließung 11
10.2 Technische Erschließung 12
11 Berücksichtigung der Umweltbelange 13
11.1 Grünordnung 13
11.2 Eingriff / Ausgleich 14
11.3 Artenschutz 14
11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange 14
12 Abschließende Erläuterungen 14
12.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen 14
12.2 Denkmalschutz 15
12.3 Wasserschutzgebiet 15
12.4 Straßenseitengraben 15
12.5 Städtebauliche Zahlen und Werte 15
13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 16

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2016-06-08)
- Kanalnetzberechnungen (Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke; 2015-01-13)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf (Telefon: 0 57 42 / 93 11-0) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2016-07-06
Proj. Nr. 215437

Dipl. Ing. Johannes Eversmann
Dipl. Ing. Moritz Richling

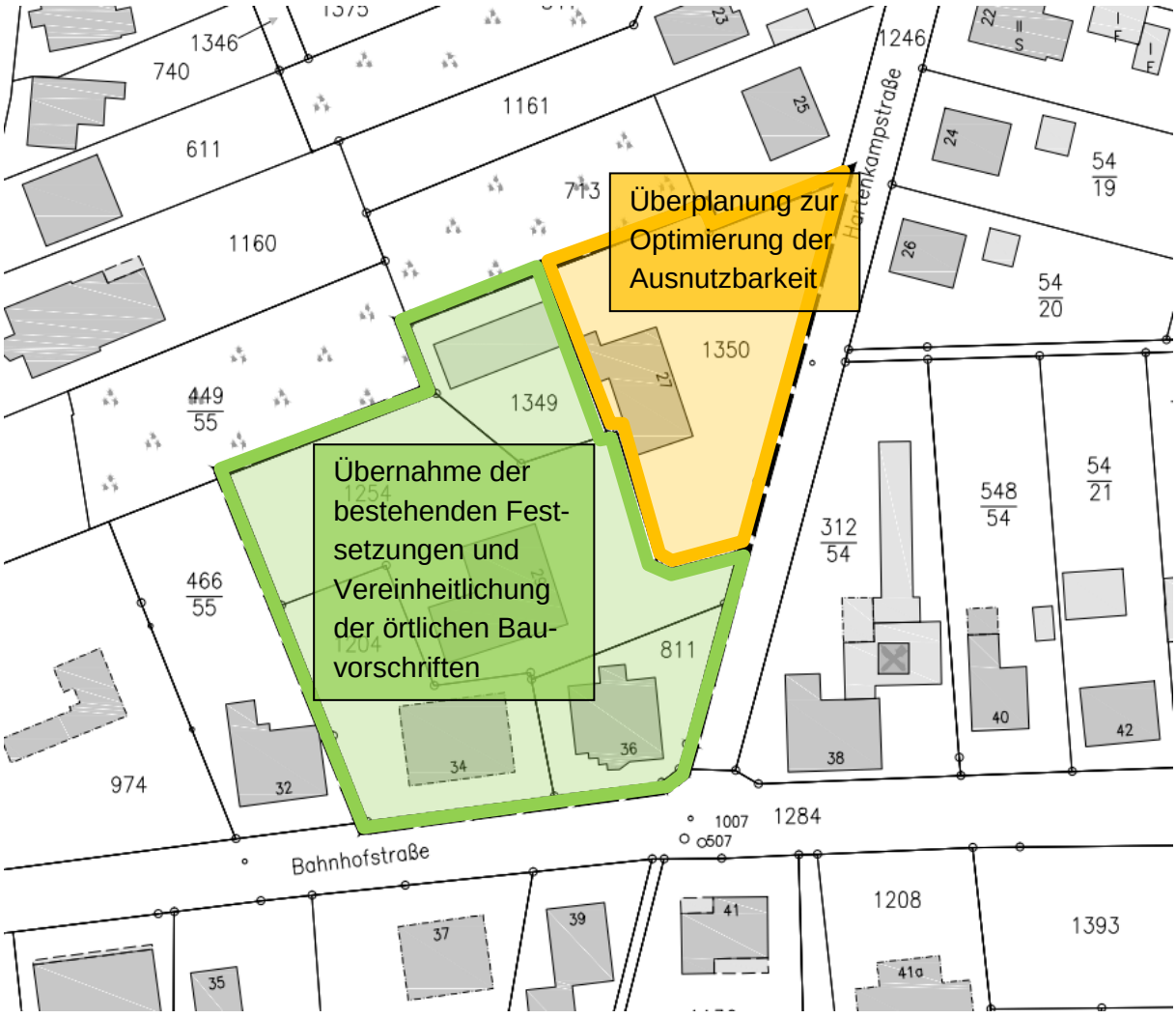
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Bad Holzhausen an der Gemeindestraße „Hartenkampstraße“. Es umfasst eine Größe von ca. 0,61 ha und ist derzeit mit mehreren zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 HO (Ursprungsplan) vor. Der Bebauungsplan wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets geändert, um die Ausnutzung eines Grundstücks für Wohnbauzwecke zu optimieren (gelbe Markierung im nachstehenden Übersichtsplan).

Zudem soll im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung der übrige Teil des Ursprungsplans dahingehend überarbeitet werden, dass er auf eine neue digitale Plangrundlage gezeichnet wird, da die bisherige Plangrundlage veraltet ist und nicht die erforderliche Maßgenauigkeit nach dem heutigen Stand der Technik aufweist (grüne Markierung im nachstehenden Übersichtsplan). In diesem Bereich werden im Sinne einer größeren Gestaltungsfreiheit die örtlichen Bauvorschriften (Dachausbildung) vereinheitlicht.



Plangebiet *(Plangrundlage: © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 15-BSN-02468)*

2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat am 24.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 HO „Am Hartenkamp West“, 2. vereinfachte Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren sieht die Stadt Preußisch Oldendorf hier gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Stadt Preußisch Oldendorf hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.04.2016 bis einschließlich 23.05.2016.

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen; die Hinweise wurden vollständig berücksichtigt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden vollständig aufgegriffen. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen einem Vorschlag des davon betroffenen Grundeigentümers entsprechen.

Daher hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf den Bebauungsplan Nr. 9 HO „Am Hartenkamp West“, 2. vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am 06.07.2016 als Satzung beschlossen.

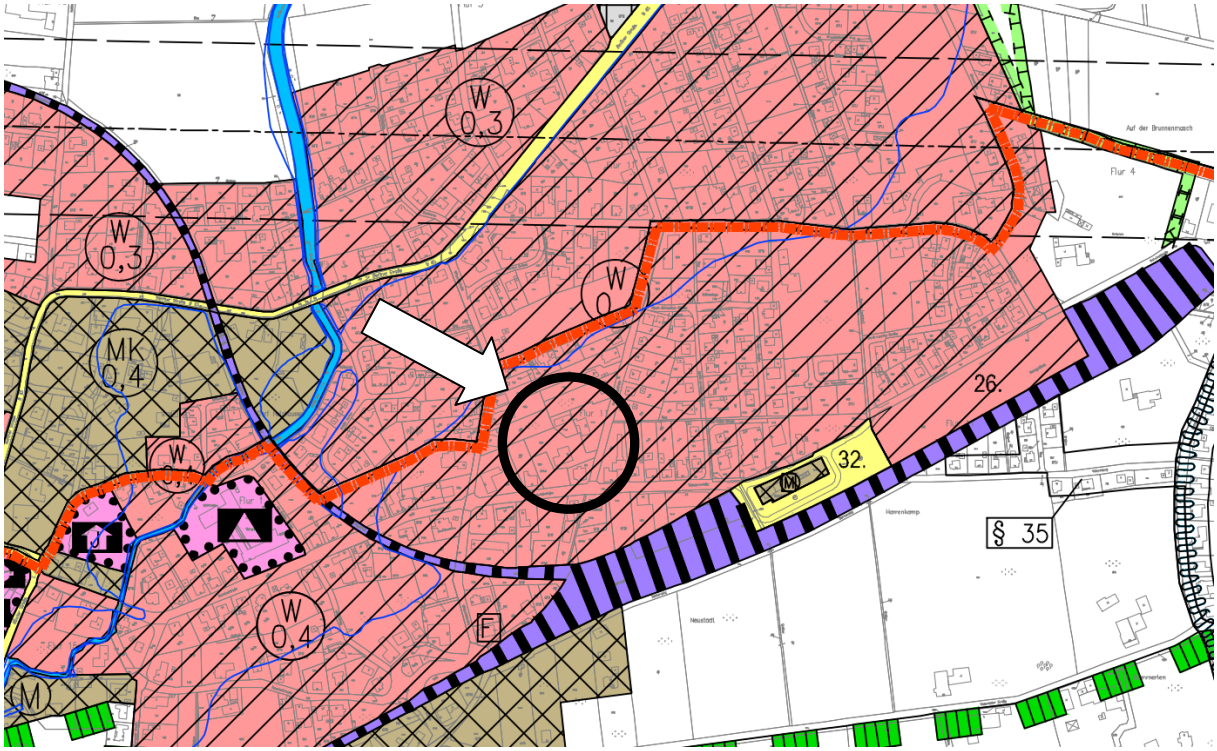
3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 HO „Am Hartenkamp West“ ist Teil der Gemarkung Holzhausen, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 811, 1204, 1254, 1349 und 1350.

4 Einordnung der Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan

4.2 Bebauungsplan

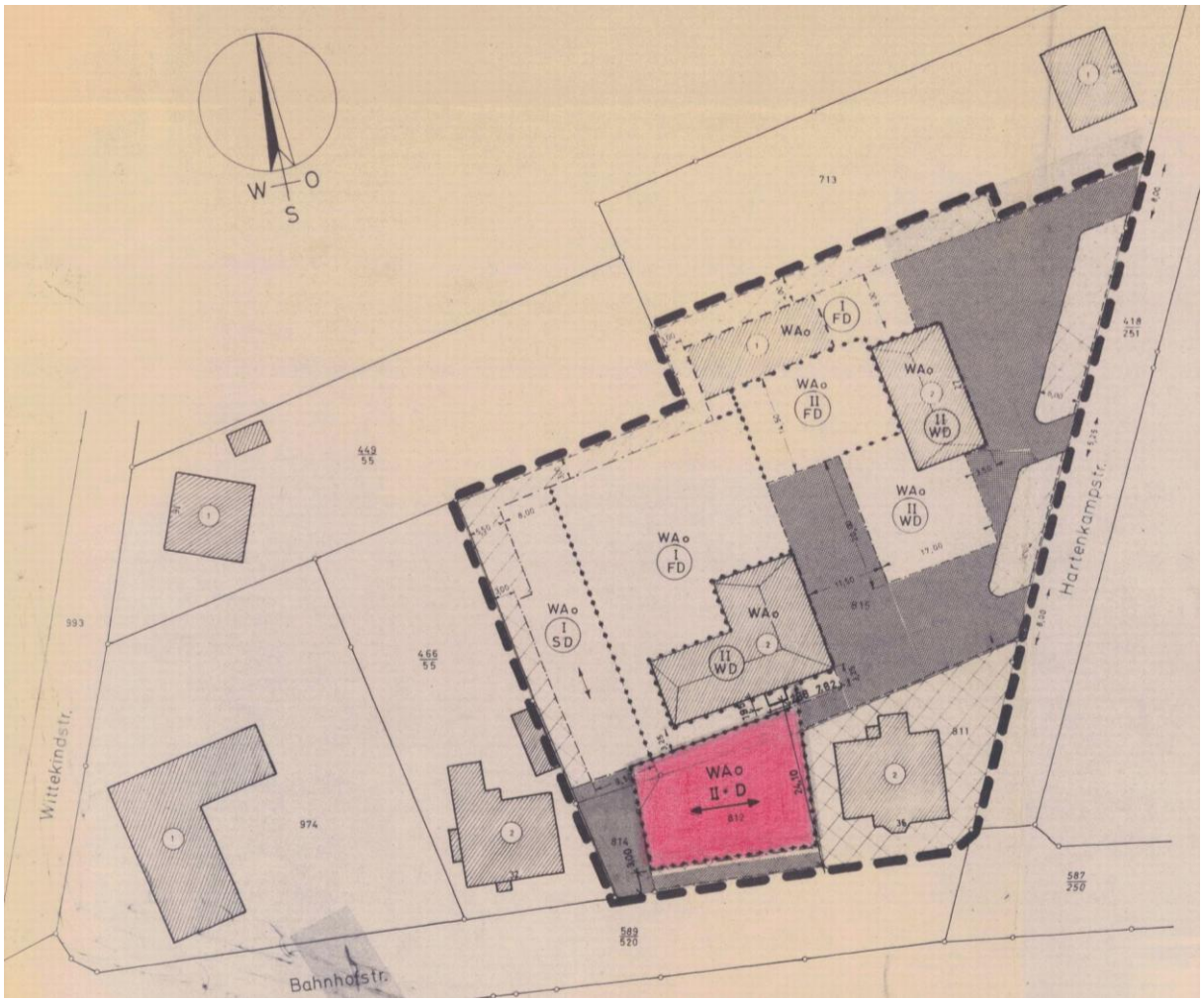
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 HO (Ursprungsplan). Der Ursprungsplan wurde im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung vollständig überplant.

Da der Ursprungsplan am 29.06.1989 als Satzung beschlossen worden ist, gilt für den Bebauungsplan Nr. 9 HO die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 HO setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zusammenhängend entlang der „Bahnhofstraße“ sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt und orientiert sich am vorhandenen Bestand.
Die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse ist straßenseitig sowie an der privaten Verkehrsfläche überwiegend mit zwei festgesetzt; im rückwärtigen Bereich ist ein Vollgeschoss zu errichten. Folglich sah die Ursprungsplanung bereits im straßenseitigen Bereich eine leicht verdichtete Wohnbebauung vor.
Im eingeschossigen Bereich ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 und im zweigeschossigen Bereich von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachart (Flach-, Sattel- oder Walmdach), zur Dachneigung (bis 5 % bei Flachdach; 30-50° bei Sattel- und Walmdach) und zur Drempelhöhe variieren.

Entlang der „Hartenkampstraße“ sowie an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die als Garten oder Grünfläche zu nutzen sind.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 9 HO, 1. vereinfachte Änderung

Durch die 2. vereinfachte Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 HO in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Bad Holzhausen an der Einmündung der „Hartenkampstraße“ in die „Bahnhofstraße“.



Luftbild *(Quelle: Stadt Preußisch Oldendorf © 2015)*

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,61 ha und ist derzeit mit mehreren zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei ein Wohngebäude in „zweiter Reihe“ errichtet worden ist.

Das Gelände ist relativ eben und befindet sich auf einer Höhe von etwa 59 m über Normalhöhennull (NHN); Geländeversprünge existieren nicht.

Die angrenzende Siedlungsstruktur ist durch eingeschossige Wohngebäude an der „Hartenkampstraße“ und zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der „Bahnhofstraße“ geprägt. An der „Bahnhofstraße“ befinden sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleister sowie die städtische Grundschule und ein Kindergarten. Der Bahnhof „Holzhausen-Heddinghausen“ liegt etwa 300 m entfernt im Südosten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der „Großen Aue“.

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

Aus der Bevölkerung besteht eine entsprechende Nachfrage nach zentrumsnahen barrierefreien Geschosswohnungen. Insbesondere für ältere Menschen und Singles ist das Wohnen in einer Geschosswohnung an einer zentralen Stelle im Ort attraktiv.

Entsprechend den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) hat für die Stadt Preußisch Oldendorf die Innenentwicklung mit einer Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen oberste Priorität. Damit soll das flächen- und kostensparende Bauen sowie die Innenentwicklung gefördert werden.

Aufgrund der Lage an der zentralen Geschäftslage an der „Bahnhofstraße“ ist die Plangebietsfläche - nach wie vor - sehr gut für eine leicht verdichtete innerörtliche Wohnbebauung geeignet. Viele wichtige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind von hier aus auf kurzem Wege zu erreichen.

7 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung

Erstmals wurde die BauNVO am 26.06.1962 erlassen; heute gilt die Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung		
BauNVO **1962**	**Baunutzungsverordnung** vom 26.06.1962, verkündet am 30.06.1962 Inkrafttreten am 01.08.1962	 BGBl. I Seite 429
BauNVO **1968**	1. Verordnung zur Änderung der **Baunutzungsverordnung** vom 26.11.1968 Verkündet am 29.11.1968 Inkrafttreten am 01.01.1969	 BGBl. I Seite 1233 und Seite 1237
BauNVO **1977**	2. Verordnung zur Änderung der **Baunutzungsverordnung** vom 15.07.1977 Verkündet am 20.09.1977 Inkrafttreten am 01.10.1977	 BGBl. I Seite 1757 und Seite 1763
BauNVO **1986**	3. Verordnung zur Änderung der **Baunutzungsverordnung** vom 19.11.1986 Verkündet am 30.12.1986 Inkrafttreten am 01.01.1987	 BGBl. I Seite 2665
BauNVO **1990**	4. Verordnung zur Änderung der **Baunutzungsverordnung** vom 23.01.1990 Verkündet am 26.01.1990 Inkrafttreten am 27.01.1990	 BGBl. I Seite 127

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 9 HO auswirken werden, sind:

- Eine sinnvolle Ergänzung der in den Baugebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen (§ 14) stellt die Aufnahme der (bisher „vergessenen“) fernmeldetechnischen Anlagen sowie die Anlagen für erneuerbare Energien in Absatz 2 dar.
- In § 15 erfolgte eine Klarstellung, dass die Zulässigkeit unabhängig von deren immissionsschutzrechtlicher Einordnung zu beurteilen ist.

- Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4) gebracht. Diese Anlagen sind – anders als vorher - zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Nebenanlagen darf um bis zu 50% der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer „Kappungsgrenze“ von GRZ = 0,8 erfolgen. Bis-

her war faktisch eine 100%ige Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke möglich.

- Im Interesse eines erleichterten Dachgeschoßausbaus ist die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen.

Neben diesen sich „automatisch“ mit der neuen BauNVO ergebenden Rechtsfolgen werden im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) werden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück 1350) aus der Ursprungsplanung - für den zwingend zweigeschossigen Bereich - übernommen. Im übrigen Plangebiet entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,8 der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise.
Die Flächen der privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Die Überbaubarkeit wird im nordöstlichen Bereich entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung zusammenhängend festgesetzt; die Grenzabstände sind durch Baugrenzen vorgegeben. Im übrigen Plangebiet wird die Überbaubarkeit an einzelnen Stellen geringfügig zurück genommen, da an den entsprechenden Stellen keine Bebauung vorgesehen ist.
Insofern vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des gesamten Plangebiets nicht.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend oder als Höchstmaß) wird im nordöstlichen Bereich entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung vollständig mit zwei (zwingend) festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse grundsätzlich aus der Ursprungsplanung übernommen.

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, ist die Höhenlage der Gebäude ebenso wie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss - bezogen auf die Oberkante der fertigen Straßenoberflächen - wird dabei so festgesetzt, dass der Eingriff in

die bestehende Topographie minimiert wird und die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände bzw. dem Siedlungsbild hervortreten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden mit einer Gesamthöhe von 7,00 m bzw. 10,00 m über dem fertigen Fußboden im Erdgeschoß. Damit bleibt die geplante Wohnbebauung unter dem höchsten First aus der näheren Umgebung, der bei ca. 12 m über Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss liegt. Auf diese Weise wird die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Gelände eingebettet. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird begrenzt, damit das Plangebiet nicht unverhältnismäßig bebaut wird. Die Siedlungsstruktur von Bad Holzhausen ist - besonders in den Neubaugebieten - durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Aufgrund der Lage an der zentralen Geschäftsstraße ist das Plangebiet allerdings bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut.
Um hier einerseits dem Grundsatz der Nachverdichtung und andererseits auch dem kurörtlichen Charakter der Ortslage gerecht zu werden, soll eine maximale Anzahl an Wohnungen je Gebäude festgesetzt werden: Insofern sind bei zweigeschossiger Bauweise maximal zehn Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise, die vornehmlich im rückwärtigen Bereich des Plangebiets festgesetzt ist, sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Ursprungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zur Dachausbildung, die für den überwiegenden Teil des Plangebiets (Ausnahme: Flurstück 1350) im Grundsatz übernommen werden. Allerdings sind nun im eingeschossigen Bereich grundsätzlich sowohl Flach- als Walm- und Satteldächer zulässig, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude zu gewähren.

Entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung im nordöstlichen Bereich sind hier nur Flachdächer bis 5 % Dachneigung zulässig.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Bahnhofstraße“ und die „Hartenkampstraße“.

Da zum gegenwärtigen Ausbauzustand der „Hartenkampstraße“ aufgrund des angrenzenden Straßenseitengrabens nicht im Seitenbereich geparkt werden kann, wird der ruhende Verkehr vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht.

Die festgesetzten Stellplatzflächen sind ausreichend dimensioniert, um 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anlegen zu können. Aus gestalterischen Gründen sollen maximal 5 zusammenhängende Stellplätze angelegt werden, so dass eine Untergliederung der Stellplatzanlage mit Pflanzbeet/Grünstreifen festgesetzt wird.

Allerdings sind auf der privaten Grundstücksfläche des Flurstücks 1350 - südlich der festgesetzten Überbaubarkeit - Carports und Garagen nicht zulässig. Hiermit sollen Störungen, die von Carports und Garagen auf die umliegenden Wohngebäude ausgehen können, vermieden werden. Zudem soll sichergestellt werden, dass die Sichtbeziehungen des Wohngebäudes in „zweiter Reihe“ zur „Hartenkampstraße“ nicht beeinträchtigen werden.

10.2 Technische Erschließung

In den angrenzenden öffentlichen Straßen „Hartenkampstraße“ und „Bahnhofstraße“ sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung vorhanden; ein Anschluss ist möglich.
Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist zudem die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Aus diesem Grund ist eine entwässerungstechnische Stellungnahme erstellt worden:

„Die Überprüfung des geplanten Grundstücksanschlusses für den oben genannten Bereich ergab unter dem Ansatz eines 50%-igen Versiegelungsgrades die in den Längsschnitten dargestellten Berechnungsergebnisse (siehe Anlage).

Für den Bestandszustand werden die Anforderungen eingehalten, jedoch reicht im Prognosefall die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation nicht aus. Der Anschluss dieses Bereiches führt zu einem deutlich erkennbaren Anstieg der Wasserspiegellage.“

Laut Gutachter ist daher eine Rückhaltung des auftretenden Oberflächenwassers und gedrosselte Einleitung in die Mischwasserkanalisation erforderlich. Folgende Randbedingungen sind hierbei anzuwenden:

- Drosselwassermenge 3 l/(s*ha)
- Überlaufhäufigkeit n < 0,33 1/a
- Niederschlagsbelastung gemäß KOSTRA-Atlas (DWD 2000) für den Ortspunkt Preußisch Oldendorf

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik - hier insbesondere die Anforderungen aus der DIN 1986-100 (u.a. Punkt 14.9 Überflutungs- und Überlastungsnachweise) - Anwendung finden.

Der Vorhabenträger hat im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise über geeignete Maßnahmen zur Drosselung zu erbringen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Dennoch sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung dieser Innenbereichsflächen durch eine Wohnnutzung auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist. Das Plangebiet ist bereits bebaut ist und vollständig von Siedlungs- und verkehrsflächen umschlossen. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Stadtrand) kann durch die Nachverdichtung vermieden werden.

Nach umweltplanerischem Fachbeitrag sind aus diesen Gründen keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Umwelt- und Naturschutzgesetzgebung zu erwarten.

11.1 Grünordnung

Auf den festgesetzten Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Hiermit wird Durchgrünung des Siedlungsbereiches sowie eine Verschattung der Stellplatzfläche erreicht, was zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen beiträgt.

Die private Grünfläche ist sinngemäß aus der Ursprungsplanung übernommen worden; dort ist der Bereich als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die als Garten oder Grünfläche zu nutzen ist.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde auf die Übernahme aus der Ursprungsplanung verzichtet, eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches wird durch die Baumpflanzungen und die ohnehin erforderlichen Abstands- und Freiflächen weiterhin sichergestellt. Zudem werden auch im Bereich der erforderlichen Einstellplätze Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen.

11.2 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des umweltplanerischen Fachbeitrags eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Plangebiet **ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 296 Wertpunkten** besteht und keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch diese Planung die Belange von Natur und Landschaft sowie die Umweltbelange gegenüber der bisher bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht erheblich nachteilig beeinflusst oder verändert werden.

11.3 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes kann festgehalten werden, dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Brutzeit) untersagt. Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) ist somit auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Gehölze mit einem Stammdurchmesser ≥ 30 cm sind vor der Rodung durch eine fachkundige Person auf von Fledermäusen besetzte Baumhöhlungen oder Stammanrisse zu überprüfen. Bei Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Das potenzielle Vorkommen von Fledermausquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist im Rahmen des Antrages zum Gebäudeabriss zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Stadt Preußisch Oldendorf die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Hartenkamp West“, 2. vereinfachte Änderung als ausgewogen an.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Nach Kenntnisstand der Stadt Preußisch Oldendorf befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Minden-Lübbecke - Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen.

12.2 Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

12.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Pr.Oldendorf – Hedem - Harlinghausen“ (südlicher Rand der Schutzzone IIIA). Nach der Schutzgebietsverordnung vom 17.12.2015 ist die Ausweisung von Baugebieten gemäß Anlage A beschränkt zulässig. Die Vorhaben bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke.

Die Funktionen des Trinkwasserschutzgebietes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

12.4 Straßenseitengraben

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich ein Straßenseitengraben zur Entwässerung der „Hartenkampstraße“. Der von der Planung betroffene Gewässerabschnitt (Gewässer Nr. 114P) ist teilweise verrohrt. Es ist sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit des angrenzenden Gewässerabschnitts - z.B. ggf. vorhandener überdeckter Schächte - für den Einsatz eines Spülwagens u.ä. jederzeit gegeben ist.

12.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	0,61 ha
2.	Private Grünfläche	8 %	0,05 ha

3.	Private Verkehrsfläche	13 %	0,08 ha
4.	Nettobauland (WA-Gebiet)	79 %	0,48 ha

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplans Nr. 9 HO „Am Hartenkamp West“, 2. vereinfachte Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Preußisch Oldendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2016-07-06
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. J. Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 HO „Am Hartenkamp West“, 2. vereinfachte Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 06.07.2016 zugrunde gelegen.

Preußisch Oldendorf, den …….

.....
Der Bürgermeister