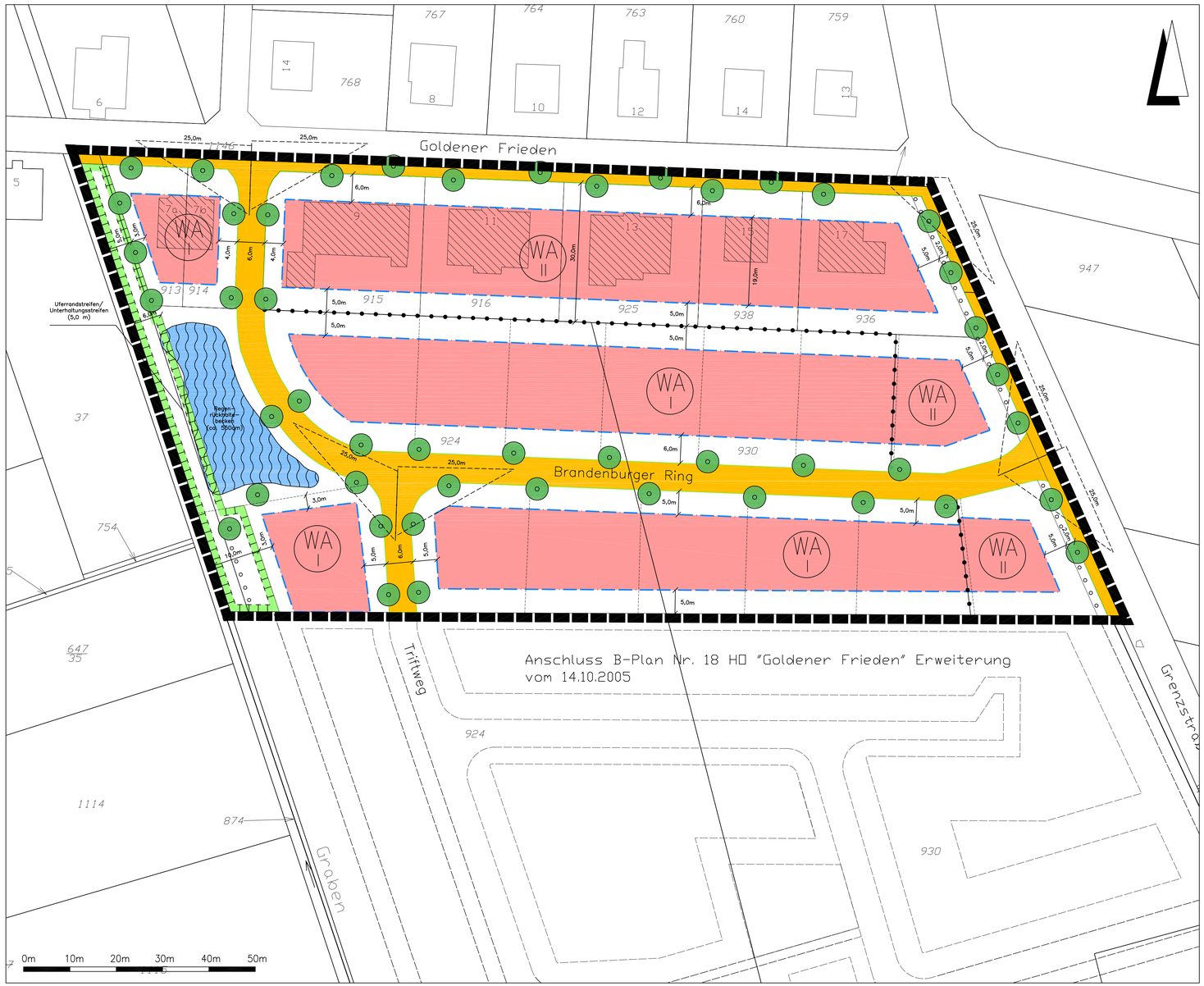
STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 18 HO - "Goldener Frieden" - 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummern
- 12/3 Flurstücksnummer

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB)

- WA – überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB, i.V.m. §16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- s. Nutzungsschablone

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. §9(1)14 und (6) BauGB

- Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9(1)20,25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9(1)20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9(1)25a BauGB)
- anzupflanzende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. §9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie)
- geplante Grundstücksgrenzen
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §4 und §1(6) BauNVO)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 HO "Goldener Frieden" wird – wie bisher – als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind die in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

s. Nutzungsschablone

Der Bezugspunkt für die max. Sockelhöhe ist gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden Verkehrsfläche – Ok fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden.

Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand. Bei der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden.

Dachaufbauten und –einschnitte dürfen die Hälfte einer Seite der Dachfläche nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9(1)2 BauGB)
Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Überschreitungen bis zu max. 3,0 m vor der Baugrenze zugelassen werden, sofern sich der überwiegende Anteil der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

4. Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. §9(1)6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

B: Örtliche Bauvorschriften (gem. §86 BauO NRW)

1. Die zulässige Dachform sind geneigte Dächer.

2. Die zulässige Dachneigung ist gemäß der aufgeführten Nutzungsschablone festgesetzt. Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

3. Die Dacheindeckung hat in Ziegel–, Betondachstein oder Naturschiefer zu erfolgen, wobei glasierte Oberflächen nicht zulässig sind.

4. Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz.

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebiet	WA II	WA II	WA I
Vollgeschosse max.	Typ 1: II (II–Vollgeschoss im Dach)	Typ 2: II (II Vollgeschosse und Dach)	I
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	0,35	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,2	1,2	1,2
Bauweise	offen	offen	offen
Dachneigung (in Grad)	30–45	22–30	30–50
Sockelhöhe (max.)	0,50 m	0,30 m	0,50 m
Drempelhöhe (max.)	0,80 m	0,20 m	0,80 m

PRÄAMBEL

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

C: Hinweise

1. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke freizuhalten. Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird. Zäune, Hecken und sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

2. Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zur Bundesstraße B65, von der ggfs. Lärm– und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen können. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können keine Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.

3. 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 Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf, oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 3, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/52002–50; Fax: 0521/52002–39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERNACHWEIS
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

ÄNDERUNGSSBESCHLUSS
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §2(1) i. V. m. §2(4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau– und Planungsausschuss am 21.06.2004 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) Baugesetzbuch wurde gemäß Beschluß des Bau–, Planungs– und Umweltausschusses vom 17.07.2006 bis einschließlich 30.07.2006 durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau–, Planungs– und Umweltausschuss am 22.08.2006 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß §3(2) Baugesetzbuch.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß §3(2) Baugesetzbuch vom 18.09.2006 bis einschließlich 17.10.2006 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches und §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 13.12.2006 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr.18 HO ist am 11.01.2007 gemäß §10(3) Baugesetzbuch im Preußisch Oldendorfer Rundblick ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.01.2007 rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

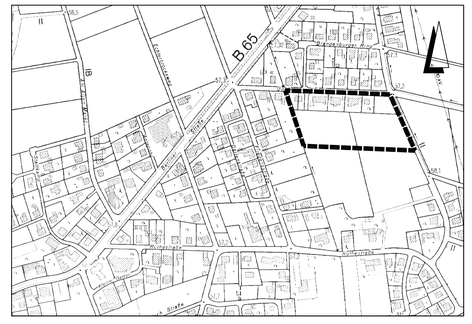
Die Bürgermeisterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jarhen seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verhahrens– und Formschriften gem. §214(1) Baugesetzbuch oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des §214(1) Baugesetzbuch der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. §214(3) Baugesetzbuch nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den

Die Bürgermeisterin

Übersicht M 1 : 5.000



STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 18 HO - 1. Änderung
"Goldener Frieden"
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan Abschrift	Maßstab 1 : 500	Blatt Nr. : 1 Bearb.: He/Rei 01.2007 Stadt Preußisch Oldendorf

Stadt Preußisch Oldendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 18 HO.
„Goldener Frieden“

1. Änderung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO. „Goldener Frieden“

1.1. Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO)
c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 / PlanZV 90)
d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2. Änderungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 21.06.2004 beschlossen, das Verwaltungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO. „Goldener Frieden“ einzuleiten.

1.3. Geltungsbereich

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

1.4. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Im Jahr 1997 hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf den Bebauungsplan Nr. 18 HO. „Goldener Frieden“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Bereich dieses Bebauungsplanes vor. Zwischenzeitlich wurden die südlich angrenzenden Flächen im Rahmen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO. „Goldener Frieden“ überplant. Da in der Erweiterungsfläche ein Spielplatz vorgesehen ist und ein Spielplatz als ausreichend anzusehen ist, soll der Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 HO. „Goldener Frieden“ herausgenommen und die Fläche statt dessen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Zudem wird der Übergang zu der Bebauungsplanerweiterung in dem westlichen Baufenster in Form einer Aufweitung der Wohnbaufläche bis zum Geltungsbereich angeglichen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden ausschließlich wohngenutzte sowie einige bisher unbebaute Grundstücke. Entsprechend der weitgehend schon vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf.

Zulässig sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Der ausschließlich wohngenutzte Bestand führt dazu, dass aus städtebaulichen Gesichtspunkten Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden, da diese den Siedlungscharakter stören würden.

b) Maß der baulichen Nutzung

- Vollgeschosse und Bauweise

  Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Vorschriften des § 18 BauNVO. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen; konkretisiert wird diese Festsetzung insbesondere dadurch, dass im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig sein soll. Der WA-Bereich ist mit einer bis zu II-geschossigen Bauweise festgesetzt. Bei der II-geschossigen Bauweise wird Unterschieden zwischen Typ 1 (EG und 2. Geschoss im Dach) und Typ 2 (2geschossig mit Dachgeschoss).

- Grund- und Geschossflächenzahl

  Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,35 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zugelassen. Dieses max. Bebauungsmaß erlaubt eine dem Standort angemessene Grundstücksausnutzung; darüber hinaus wird eine Bauvolumenabstimmung in Bezug auf die schon umgebende Bebauung erreicht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

c) Dachneigung, -art und -farbe

Im Bebauungsplangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung im WA I-Gebiet von 30° bis 50°, im WA II-Gebiet (Typ 1) von 30° bis 45° und im WA II-Gebiet (Typ 2) von 22° bis 30°. Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat in Ziegel-, Betondachstein oder Naturschiefer zu erfolgen, wobei glasierte Oberflächen nicht zulässig sind. Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz.

d) Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte dürfen max. ½ der Dachfläche je Seite betragen.

e) Sockelhöhe

Im WA I-Gebiet sowie im WA II-Gebiet (Typ 1) ist eine max. Sockelhöhe von 0,50 m zulässig. Im WA II-Gebiet (Typ 2) beträgt die max. Sockelhöhe 0,30 m. Die max. Sockelhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden Verkehrsfläche – Oberkaten fertige Straßenoberfläche- mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden.

f) Drempelhöhe

Die max. Drempelhöhe beträgt im WA I-Gebiet sowie im WA II-Gebiet (Typ 1) max. 0,80 m, im WA II-Gebiet (Typ 2) max. 0,20 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand. Bei der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden.

g) Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Überschreitungen bis max. 3,0 m vor der Baugrenze zugelassen werden, sofern sich der überwiegende Anteil der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

h) Zahl der zulässigen Wohnungen

Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

i) Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zur Bundesstraße B 65m von der ggf. Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen können. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis des Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können keine Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.

j) Einfriedungen

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke freizuhalten. Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Zäune, Hecken und sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

3.2. Verkehrsflächen, Erschließung

a) Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Grenzstraße“ sowie über eine neu anzulegende Straße zwischen der „Grenzstraße“ und der Straße „Goldener Frieden“.

b) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Preußisch Oldendorf angeschlossen.

c) Entwässerung

Das gesamte Plangebiet wird an die öffentliche Entwässerung im Trennsystem angeschlossen. In der Straße „Goldener Frieden“ liegt bereits eine Mischwasserleitung und in der „Grenzstraße“ ein Schmutzwasserkanal. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken gespeichert werden. Eine Versicherung des Niederschlagswassers ist wegen des dichten Untergrundes nicht möglich.

3.3. Brandschutz

Der notwendige Brandschutz ist durch die vorhandene Löschwasserversorgung sichergestellt.

3.4. Abfallwirtschaft

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.5. Bodenfunde und Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. 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 Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf, oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 3, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6. Altlasten/Bodenschutz

Der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- und Umbaumaßnahmen Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke) gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG NRW anzuzeigen.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

a) Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 HO. „Goldener Frieden“ befindet sich im Stadtteil Holzhausen. Der Ursprungsbebauungsplan wurde im Jahr 1997 rechtskräftig. Gegenüber dem Ursprungsplan ist lediglich beabsichtigt, den ausgewiesenen Spielplatz aus dem Plan herauszunehmen und das entsprechende Grundstück als Wohnbaufläche auszuweisen. Zudem wird der Übergang zu der Bebauungsplanerweiterung in dem westlichen Baufenster in Form einer Aufweitung der Baufläche bis zum Geltungsbereich angeglichen.

b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks zu schaffen.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

- Schutzgut Mensch

Gegenüber der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplangebiet ist lediglich vorgesehen, eine zusätzliche Wohnbaufläche auszuweisen. Zusätzlicher Verkehrslärm entsteht dadurch nicht. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit im Bebauungsplangebiet ist durch die geringfügige Änderung des Planes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Durch den Eingriff der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung eines Grundstückes wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen wenig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird als geringfügig bewertet.

- Schutzgut Luft und Klima

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes wird die Luftqualität nur geringfügig negativ beeinflusst. Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas wirkt sich lediglich in bescheidenem Maß aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

- Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollständig durch den Menschen beeinflusst. Schützenswerte Einzelgehölze im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nicht vorhanden. Bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung mit Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und lediglich einer geringfügigen Ergänzung um eine Baufläche wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

- Schutzgut Boden

  Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Gegenüber dem derzeitigen Zustand soll lediglich eine kleine Baufläche ausgewiesen werden. Es liegt somit nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung des Bodens vor. Das Schutzgut Boden ist somit nur unerheblich durch die Planung beeinflusst. Eine Beeinträchtigung der Böden durch Altlasten konnte weder vermutet noch festgestellt werden.

- Schutzgut Wasser

  Durch die Planung und die damit verbundene zusätzlich versiegelte Fläche wird das Schutzgut Wasser nicht oder nur unerheblich beeinflusst.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

  Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden besonderer Kulturgüter aufgrund der Vorkenntnisse ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

- Wechselwirkungen

  Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Planbereich nicht zu erwarten.

b) Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Dadurch dass es sich um Änderungen in einem bereits bestehenden Bebauungsplan handelt, werden die Auswirkungen für die Umwelt gering gehalten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

- Schutzgut Mensch

  Das Schutzgut Mensch ist durch die vorliegende Planung in ihren Lebensumständen nicht negativ betroffen. Das bestehende Wohngebiet wird durch die geringfügigen Änderungen nicht beeinträchtigt. So treten z. B. keine zusätzlichen Immissionen auf. Weitere Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

- Schutzgut Tiere

  Aufgrund der geringen Änderung sind Schutzmaßnahmen nicht beabsichtigt.

- Schutzgut Pflanzen

  Aufgrund der geringfügigen Änderung sind keine Maßnahmen erforderlich.

- Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt

  Durch die Versiegelung einer zusätzlichen Fläche entsteht nur ein relativ geringer Eingriff in den Naturhaushalt.

- Schutzgut Landschaft

  Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet verändert sich durch die geplanten Maßnahmen nicht. Wertvolle Strukturen liegen nicht vor.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

  Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

d) Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Der Änderungsbereich von 432 qm stellt sich als frischgepflügte Ackerfläche dar. Der Grundwert beträgt 2 (Bewertungsgrundlage „Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft 2001, Landesregierung NRW“). Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 ergibt mit einer max. Überschreitung von 50 % (§ 19 IV BauNVO) einen Faktor von 0,525 so dass von einer vollversiegelten Fläche von 227 qm (432 qm x 0,525) auszugehen ist.

Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 5 LGNW die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planungszustand ergibt die folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	-	Gesamtflächenwert A	=	Gesamtbilanz
410	-	864	=	- 454

Die Gegenüberstellung schließt mit einer Bilanz von – 454 Wertpunkten ab, d.h. es besteht ein Kompensationsdefizit.

Das Defizit soll auf der nordöstlich des Plangebietes liegenden Fläche Gemarkung Holzhausen, Flur 20, Flurstück 87 kompensiert werden. Diese Fläche soll bereits für erforderliche Kompensationsmaßnahmen beim Bebauungsplan Nr. 18 HO. „Goldener Frieden, 1. Erweiterung“ in Anspruch genommen werden. Die Ermittlung der Ersatzmaßnahmen dieses Bebauungsplanes ergab einen Kompensationsüberhang von 9.228 Werteinheiten, der für Kompensationsdefizite weiterer Bauleitplanverfahren herangezogen werden kann. Eine solche Heranziehung bietet sich hier aufgrund des räumlich funktionalen Zusammenhangs an. Die geplanten Ersatzmaßnahmen sind dem landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18 HO. „Goldener Frieden, 1. Erweiterung“ zu entnehmen.

Nach Kompensation des Defizits von 454 Werteinheiten verbleibt somit noch ein Kompensationsüberhang in Höhe von 8.774 Werteinheiten.

e) Monitoring

Grundlage der Feststellung, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben, ist die Umsetzung der konkret benannten Maßnahmen zur Kompensation. Die Stadt Preußisch Oldendorf wird die Überprüfung zur Umsetzung und Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Abständen durch Kontrolle vor Ort durchführen:
- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung
- danach im Abstand von jeweils 10 Jahren für einen Zeitraum von 30 Jahren.

Preußisch Oldendorf, den 08.01.2007

Stadt Preußisch Oldendorf
Die Bürgermeisterin

Anke Korsmeier-Pawlitzky