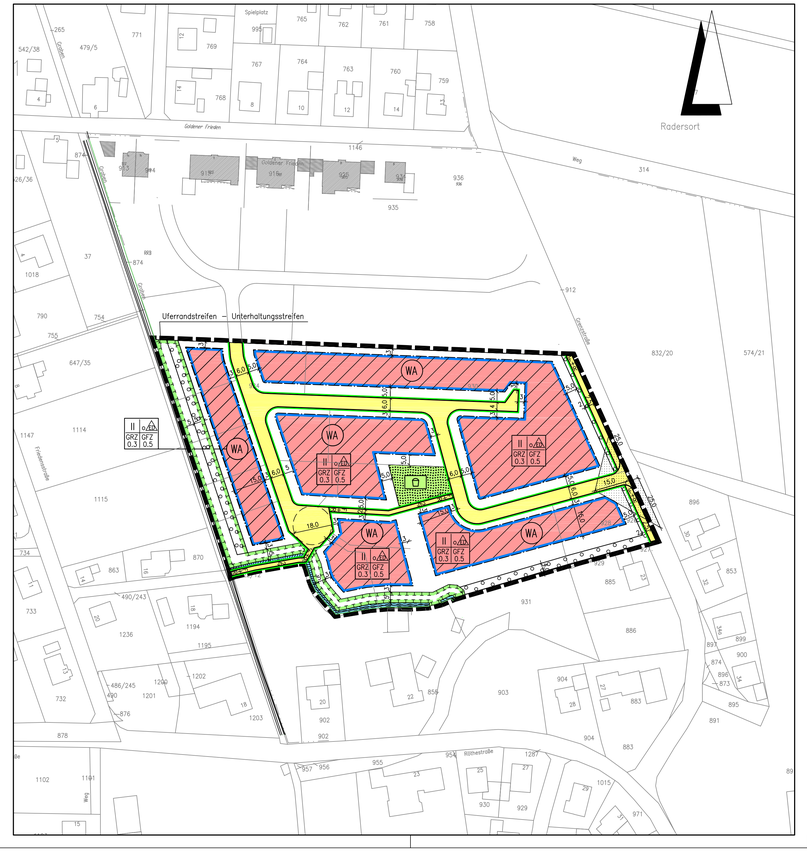
STADT PREUSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 HO
"GOLDENER FRIEDEN"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- 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)

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

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

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg

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

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

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

- Wasserflächen

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

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

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- 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) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO)
   In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
   a) Die max. Sockelhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, wird auf 1,0 m festgesetzt.
   b) Für die max. Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, wird 3,5 m festgesetzt.
   c) Für die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches (First), wird 9,0 m festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 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) Nr. 6 BauGB)
   Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zwei Wohnung zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
   Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den Ausführungen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Anlage der Begründung) zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Die zulässige Dachform ist das Sattel–, Walm– und Pultdach.
2. Die zulässige Dachneigung wird mit 35° bis 50° festgesetzt.
   Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
3. Die Dacheindeckung hat in Ziegel–, Betonbachstein oder Naturschiefer zu erfolgen, wobei glasierte Oberflächen nicht zulässig sind.
4. Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz.

C: Hinweise

1. Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen 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.
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.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666).

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).

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 Oberkreisdirektor
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 01.03.2004 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 21.06.2004 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 24.09.2004 bis 25.10.2004 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 16.03.2005 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 HO ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtlichen Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

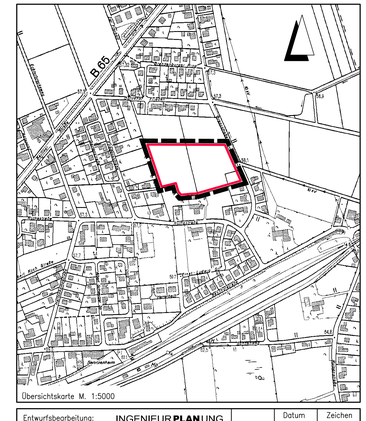
Bürgermeisterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin



Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 · Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2004–06	Koe
	gezeichnet	2004–06	Wie/Rm
gez. Eversmann	geprüft	2005–03	Koe
Wallenhorst, 2005–03–16	freigegeben	2005–03	Ev

Plan–Nummer: H:\Pr–OLD\204099\Plane\bp_bplan01.dwg–01–1–1

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 HO
"Goldener Frieden"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

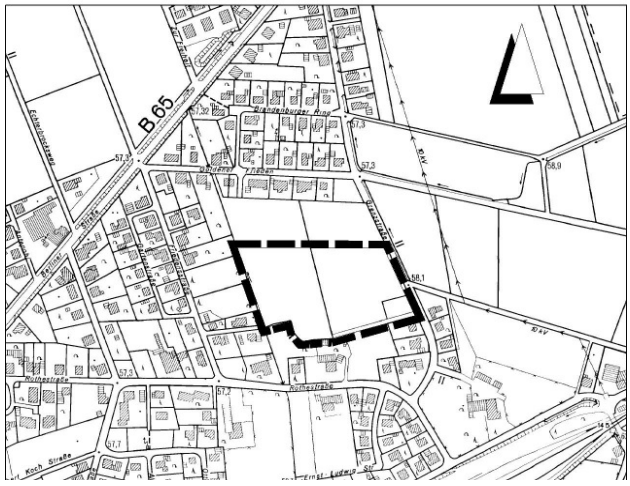
Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 18 HO
1. Erweiterung
„Goldener Frieden“



Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Proj.-Nr.: 204099 Wallenhorst, 2005-03-16

I N G E N I E U R **P L A N** U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und –erfordernis 2
2 Geltungsbereich 2
3 Entwicklung aus den übergeordneten Planungen....3
3.1 Raumordnung und Landesplanung 3
3.2 Stand der Bauleitplanung 5
4 Darlegung der Planungsabsichten....5
4.1 Planungsgrundlage 5
5 Darlegung der Planungsabsichten....7
5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes.... 7
5.1.1 Verkehrliche Erschließung 7
5.1.2 Verkehrsflächen der Grenzstraße 8
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
5.3 Festsetzungen in Textform 9
6 Auswirkungen der Planung, sonstige Erläuterungen 13
6.1 Natur und Landschaft....13
6.2 Technische Ver- und Entsorgung 14
6.2.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation....14
6.2.2 Abfallbeseitigung....15
6.2.3 Abwasser/Oberflächenwasser....15
6.2.4 Belange des Brandschutzes....15
6.3 Belange des Immissionsschutzes....16
6.4 Altlasten / Bodenschutz....17
6.5 Denkmalschutz, Archäologie 17
7 Flächenermittlung / Spielplatznachweis....17
8 Feststellung über UVP-Pflicht....18
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 19

Anlagen:

- 31. FNP-Änderung
- Städtebauliche Rahmenplanung : „Übersicht über Wohnbauflächen / Potentialbereiche“
- Städtebauliche Rahmenplanung : „Infrastruktur/Immissionen“
- Bebauungsvorschlag
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Dipl.-Ing. Ursula Koester

Wallenhorst, den 2005-03-16
Proj.-Nr.: 204099

INGENIEURPLANUNG
Lubenow ♦ Witschel+Partner GbR
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.com
www.ingenieurplanung.com

1 Planungsanlass und –erfordernis

Auf Grund des dringenden Wohnbedarfs besteht insbesondere in dem Stadtteil Preußisch Oldendorf–Holzhausen eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau. Der Siedlungsdruck zur Beschaffung neuer Wohnbauflächen wird dadurch wesentlich verstärkt, das der größte Teil der ausgewiesenen Bauflächen inzwischen bebaut ist.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus dem derzeit genehmigten und z. T. auch schon umgesetzten Bebauungsplan Nr. 18 HO, der unmittelbar nördlich angrenzt. Seinerzeit war angedacht einen großzügigeren Bereich für Wohnbauten vorzusehen, im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung vom 02.10.1995 mit der Bezirksregierung in Detmold (Az.: 61.34.00-609) ist aber nur eine dreireihige Bebauung südlich der Straße „Goldener Frieden“ zugestimmt worden (B-Plan Nr. 18 HO). Mittels dieser Planung (B-Plan Nr. 1 HO / 1. Erweiterung) werden nun die Restflächen planungsrechtlich als Wohnbauflächen gesichert.
Die Erschließung des Plangebietes und die Bauweise ergibt sich aus den Vorgaben des B-Planes Nr. 18 HO. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 Ho, 1. Erweiterung werden nun die schon ursprünglich verfolgten Ziele umgesetzt. Die Geltungsbereiche beider Pläne stellen gemeinsam ein einheitliches Baugebiet dar, welches sich zwischen den Straßen „Goldener Frieden“ im Norden, der „Grenzstraße“ im Osten, dem Stationsgraben im Westen und der nördlichen Wohnrandbebauung der „Röthestraße“ im Süden entwickelt.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan sollen etwa 30 Wohnhäuser errichtet werden. Entsprechend der bestehenden Nutzungen der umliegenden Bebauung und des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplanes, der erschließungstechnisch miteingebunden ist, ist eine ein bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Planung des Erschießungs- und Bebauungsentwurfes ist eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes berücksichtigt worden. Das Plangebiet lässt sich somit in eine West- und Osthälfte unterteilen, die beide unabhängig voneinander zeitlich versetzt umgesetzt werden können.

Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat am 01.03.2004 zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Zielsetzungen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 18 HO / 1. Erweiterung „Goldener Frieden“ beschlossen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 HO / 1. Erweiterung mit einer Größenordnung von rd. 2,2 ha befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Holzhausen und überlagert die südlichen Teilflächen der Flurstücke 901 und 820/12 (die nördlichen Teilflächen der genannten Flurstücke sind durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.18 HO überplant) und die Flurstücke 928 und 926. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtteil Holzhausen der Stadt Preußisch Oldendorf (südlich der Bundesstraße B65).

Das unmittelbar südlich angrenzende Gebiet wird von dem Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf den Röthen“ aus dem Jahre 1968 erfasst. Die Festsetzungen dieses Planes, der hier keine Baugebiete vorsieht, werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO / 1. Erweiterung für den betroffenen Überschneidungsbereich aufgehoben. Der Überschneidungsbereich befindet sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze; es handelt sich hierbei um die planungsrechtliche Absicherung einer Fußwegeverbindung, die sich aus dem Plangebiet hinaus über eine vorhandene Anliegerstraße entwickelt und schließlich die Anbindung an die Friedensstraße ermöglicht.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch eine Grabenparzelle (Flurstück 874), daran schließen Bauflächen im Bereich der Friedensstraße an,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 3 „Auf den Röthen“ (Flurstücke 887, 884, 931),
- im Osten durch den Verlauf der Grenzstraße (Flurstück 894), daran schließen landwirtschaftlich genutzten Flächen an,
- im Norden durch die Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 18 HO (bzw. nördliche Teilflächen der Flurstücke 901 und 820/12).

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt; seine Lage wird in einer Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 wiedergegeben.

3 Entwicklung aus den übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)** setzt sich aus mehreren Regierungsbezirken zusammen; die Stadt Preußisch Oldendorf befindet sich innerhalb des Regierungsbezirkes Detmold. Der LEP weist die Stadt Preußisch Oldendorf als Grundzentrum aus. Die umgebende Raumstruktur wird als überwiegend ländlich eingestuft.

Folgende weitere Planungsvorgaben sind durch den LEP NRW für die Stadt Preußisch Oldendorf / Stadtteil Holzhausen, insbesondere für das Plangebiet, zu entnehmen:

- Die umgebenden Flächen außerhalb der geschlossenen Ortslage werden als Freiraum dargestellt. Der Freiraum darf gemäß Ziel B.III.1.23 des LEP in Anspruch genommen werden, „wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist” (s. LEP 1995, S. 27).

- Nahezu das gesamte Stadtgebiet ist als Teil eines Gebietes mit Grundwasservorkommen ausgewiesen. Diese Gebiete sind durch die Regionalplanung zu konkretisieren.

- Der südliche Teil der Ortslage Holzhausens ist als Grundwassergefährdungsgebiet aufgrund der vorhandenen geologischen Struktur ausgewiesen. Der Planungsbereich befindet sich nicht innerhalb dieses Bereiches.

- Nordöstlich der Ortslage Holzhausens schließt ein Gebiet für den Schutz der Natur an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Schutzbereiches.

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks (hier Detmold) und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Die Stadt Preußisch Oldendorf mit seinem Stadtteil Holzhausen befindet sich im GEP-Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Der vorliegende GEP, Stand 2004, ist rechtskräftig. Folgende Aussagen des GEPs sind für die Planung relevant:

- Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Ortslage Holzhausen der Stadt Preußisch Oldendorf.
- Nördlich des Plangebietes verläuft die derzeitige Trasse einer überörtlicher Straßenverbindungen, der Bundesstraße 65 (Mindener Straße). Für diese klassifizierte Straße ist im GEP eine geplante Verlegungstrasse nördlich der Ortslage Holzhausens dargestellt (B 65n).
- Nahezu das gesamte Stadtgebiet Preußisch Oldendorfs inkl. der Stadtteil Holzhausen sind als Bereich mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Planes ist von dieser Festlegung betroffen. In diesen Gebieten „sind Nutzungen, die das Naturgut „Wasser“ beeinträchtigen können, (...) nur unter dauerhafter Gewährleistung der Qualität und Quantität der Grundwasservorkommen, der Funktionen und Strukturen der Gewässer zulässig“ (GEP-2004, B.II. Natürl. Lebensgrundlagen, Punkt 4.1 - Ziel 1 -).

Die Anforderungen werden mit dieser Planaufstellung beachtet.

Für die Stadt Preußisch Oldendorf ist eine **Städtebauliche Rahmenplanung** „zur Ausweisung neuer Wohngebiet im Einzugsbereich von Haltepunkten an der Schiene -Bahnhof Holzhausen-„ erstellt worden. Das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang als Potentialfläche Nr. 7 ermittelt worden. Obwohl das Plangebiet zum Zeitpunkt der Erstellung der Städtebaulichen Rahmenplanung nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist wird von der Regionalplanung (Bezirksregierung Detmold) dieser Bereich als Wohnbau-Potentialfläche akzeptiert.
Die Umsetzung dieser Potentialfläche dient der Abrundung des Ortsrandes von Holzhausen. Der Städtebauliche Rahmenplanung ist zu entnehmen, dass es sich hier um einen Bereich handelt, der an der Peripherie des geschlossenen Siedlungsgefüges liegt, jedoch noch eine räumliche Nähe zum Ortszentrum und somit günstige oder zumindest zumutbare Entfernungen zu den bedeutenden Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastrukturen aufweist. So befinden sich der Standort eines Kindergartens, Lebensmitteleinkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof im Umkreis von 500m; die Grundschule liegt rd. 1000m vom Plangebiet entfernt.
In diesem Falle wird (auch in Verbindung mit der Potentialfläche Nr. 12 (Bebauungsplan Nr. 24HO), siehe Anlage) ein räumlich zusammenhängender Bereich zur Entwicklung eines geschlossenen Siedlungsrandes im Osten von Holzhausen umgesetzt. Weiterhin ist der Rahmenplanung im Rahmen der Zusammenfassung zu den „Potentialflächen für die Siedlungsabrundung“ folgendes zu entnehmen:

„Hinsichtlich der planungsrelevanten Rahmenbedingungen (Immissionssituation, Erschließungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen etc.) stellt sich keine der erwähnten Flächen als vollkommen einschränkungsfrei dar, so dass grundsätzlich eine Inanspruchnahme innerörtlich gelegener Potentialflächen die höhere Priorität bei der Aktivierung von Wohnbauland erfahren sollte. Es lässt sich jedoch tendenziell eine Prioritätsempfehlung zugunsten der ***Standorte an der Grenzstraße*** *abgeben, da diese einen etwas günstigeren Zusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgebiet aufweisen als die Bereiche nördlich der Berliner Straße, die zudem teilweise mit nicht unerheblichen verkehrlichen Immissionen belastet sind.“*

3.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf in seiner derzeit geltenden Fassung sieht für den Planbereich keine Ausweisung vor. Die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind jedoch als Wohnbauflächen ausgewiesen.
Mit der 31. Änderung wird eine den Planungszielen entsprechende Änderung des FNP (siehe oben) derzeit im Parallelverfahren durchgeführt.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Auf den Ströhen“ befindet sich in den südlichen Teilflächen des Geltungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung ein rechtskräftiger Bebauungsplan; die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der FNP Änderung sind inhaltlich identisch.

4 Darlegung der Planungsabsichten

4.1 Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 18 Ho / 1. Erweiterung wird aus den Darstellungen der im Parallelverfahren durchgeführten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Preußisch Oldendorf entwickelt. Insofern entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Gesamtkonzeption für die weitere Siedlungsentwicklung der Ortschaft Holzhausen und wird auch in den neuen GEP-Konzepten (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/ Minden-Lübbecke) übernommen.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO / 1. Erweiterung sollen die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen für den Stadtteil Holzhausen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

4.2 Planungsleitlinien

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Planungsleitlinien bzw. städtebaulicher Belange:

- **Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Der geplante Bauflächenstandort in der Ortslage Holzhausen erfüllt in mehrfacher Hinsicht die Standortanforderungen für eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung, da insbesondere folgende Standortkriterien Berücksichtigung finden:

- die zu besiedelnde Fläche findet zu einem Großteil einen direkten Anschluss an bereits vorhandene und erschlossene Siedlungsbereiche.
- Der räumliche Zuschnitt der Bauflächen ermöglicht ein der Nachfrage entsprechendes Nutzungsangebot. Dieses bedeutet, dass eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden kann (Arrondierung) und gleichzeitig die Nachfragesituation berücksichtigt wird.

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

- **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Siedlungsbereiche. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgefüge gegeben, und somit wird eine sinnvolle Arrondierung der Ortslagen gewährleistet.

- **Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche**

- Ausweisung der Bauflächen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.
- Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Natur-, des Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.
- Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz).

- **Belange der Landwirtschaft**

Die ausgewiesenen Bauflächen stehen seitens der Landwirtschaft zur Verfügung.
Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind in der Nähe nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte werden durch diese Ausweisung nicht in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen sind keine hofnahen Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes und insofern ist bei der Bereitstellung von entsprechenden Ersatzflächen kein unzumutbarer Mehraufwand für die Bewirtschaftung dieser Ersatzflächen zu erwarten. Insofern geht die Stadt davon aus, dass eine Vereinbarkeit der städtebaulichen Planung mit den Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe hergestellt werden kann.

- **Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen, entsprechende Ver- und Entsorgungssysteme sind bereits vorhanden; eine Mehrbelastung der Vorfluter durch die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser wird durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

5 Darlegung der Planungsabsichten

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke im Plangebiet berücksichtigt den vorhandenen Anschluss aus dem nördlich angrenzenden Plangebiet B-Plan Nr. 18 HO. Somit ist die Erreichbarkeit der Straße „Goldener Frieden“ im Norden und der „Grenzstraße“ im Nordosten durch das benachbarte Plangebiet gesichert. Das neugeplante Erschließungsnetz sieht zudem einen weiteren separaten Anschluss an die Grenzstraße, am südöstlichen Plangebietsrand, vor, sodass ein Durchqueren des nördlich angrenzenden Baugebietes nicht zwingend notwendig ist.

Das geplante Straßensystem zur Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge setzt sich aus einer zentralen Sammelstraße und weiterführenden Stichstraßen zusammen. Im Zusammenhang mit dem Entwurf der Erschließungsplanung und der Parzellierung der einzelnen Grundstücke ist eine Teilung des Plangebietes in eine West- und eine Osthälfte berücksichtigt worden, so dass eine Umsetzung der Plangebietes sukzessiv erfolgen kann (siehe Anlage: Bebauungsvorschlag). Des weiteren wird das Zu- und Abfahrtsgebot entlang der Grenzstraße gemäß des nördlich angrenzenden Gebietes B-Plan Nr. 18 HO weiter fortgeführt, sodass die Grundstück im Nahbereich der Grenzstraße indirekt, also nur aus dem Plangebietsinnern her erschlossen werden.
Die festgesetzte Breite der Erschließungssammelstraße im Plangebiet beträgt aufgrund der vorhandenen Erschließungslänge und den anzubindenden Grundstücken im Regelfall 6,0 m; berücksichtigt sind somit sowohl die Empfehlungen der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen: Mischprinzip/ Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt, keine abgesetzten Gehwege) als auch die zu erwartenden Erschließungserfordernisse.

Die einzelnen Stichstraßen, die jeweils in Wendeanlagen münden, werden mit einer Breite von 4,00 oder 5,00 m ausgebaut. Hier wird entgegen der o.g. Sammelstraßen nur mit reinem Anliegerverkehr, also mit bedeutend weniger Verkehr, gerechnet. Die Ausbaubreiten lassen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum der jeweiligen Straße mit u.a. Aufenthaltsflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Parkraum zu. Insbesondere in den Bereichen der Wendeanlagen können Gebäude in Form von Wohnhöfen errichtet werden, um enge Nachbarschaften in Folge der kommunikativen Dichte zu bilden.
Das verkehrliche Erschließungssystem der im Zusammenhang gesehenen Plangebiete B-Plan Nr. 18 HO und B-Plan Nr. 18 HO /1. Erweiterung mit 2 Anschlüssen an die „Grenzstraße“ und einem an die Strasse „Goldener Frieden“ gewährleistet, dass vorhandene benachbarte Siedlungsbereiche durch den zukünftigen zu erwartenden Kfz-Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

Die Erschließungsplanung sieht weiterhin ein Fuß-Radwegnetz vor; eine Fußwegeverbindung verknüpft zwei geplante Stichstraßen miteinander, sodass der im Nahbereich geplante Spielplatz innerhalb des Plangebietes nicht nur über das Straßensystem, sondern auch alternativ erreicht werden kann.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt weiterhin einen Anschluss an einen vorhandenen Fuß-/Radweg, der sich außerhalb des Plangebietes, am südwestlichen Plangebietsrand, befindet. Dem Alternativverkehr wird somit die Möglichkeit geschaffen, die Friedensstraße und damit auch die infrastrukturellen Einrichtungen von Holzhausen, Einkaufen, Schule usw., die sich in einer Entfernung von ca. 500 m bis 1000 m befinden, zu erreichen. Weiterhin wird mit dieser fußläufigen Verbindung am südwestlichen Plangebietsrand den Fahrzeugen, die für die Unterhaltung des Stationsgrabens verantwortlich sind, eine Durchfahrts- oder Wendemöglichkeit zur bzw. auf einer Stichstraße geboten.

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraßen wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der neuen Planstraßen ist in Anlehnung der benachbarten vorhandenen Wohnbaugebiete aufgrund der vorhandenen Erschließungsquerschnitte je nach Ausbaustandard möglich .
Die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Regelungen werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geregelt.
Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.
Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus ist auch der Nachweis einzelner Besucherstellplätze in den Erschließungsstraßen des Plangebietes möglich bzw. vorgesehen.

5.1.2 Verkehrsflächen der Grenzstraße

Die Grenzstraße muss an der westlichen Seite geringfügig verbreitert werden. Zur Sicherheit der Fußgänger ist die Anlegung eines Fußweges vorgesehen. Bereits mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3 HO “Auf den Röthen“ ist vor mehr als 20 Jahren schon eine Verbreiterung vorgesehen worden. Ebenso hat der nördlich angrenzende B-Plan Nr.18 HO diese Veränderung berücksichtigt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (31. FNP-Änderung, Durchführung im Parallelverfahren) und in Umsetzung der vorgenannten Planungsziele erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Mit dieser Nutzungszuweisung wird den städtebaulichen Erfordernissen für diesen Standort entsprochen.

Als Anlage zur vorliegenden Begründung ist ein Bebauungs- und Parzellierungsvorschlag beigefügt, der als Grundlage für die weiteren Festsetzungen, und zwar hinsichtlich der Baugrenzen, der Bauweise und der Ausnutzungsziffern dient.
Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen folgen dem Ziel einer maßvollen baulichen Verdichtung unter Beachtung der Umgebungsnutzungen.
Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen; konkretisiert wird diese Festsetzung insbesondere dadurch, dass im Rahmen dieser offenen Bauweise ausschließlich die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig sein soll. Mit der hier angesprochenen und konkret festgesetzten Bauweise wird dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern konzentriert.

Die WA-Bereiche sind mit einer (bis zu) II-geschossigen Bauweise festgesetzt; hierbei wird das Ziel verfolgt, das Dachgeschoss als Vollgeschoss nach der Definition der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu errichten und zu Wohnzwecken auszubauen, wobei die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung der Gebäude eine „optische Eingeschossigkeit“ festlegen, die dem Standort im Ortsgefüge und am Übergang zur freien Landschaft angemessen erscheint.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,3 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zugelassen, so dass mit allen baulichen Anlagen eine maximale Überbauung von 45 % der Grundstücksflächen erzielt werden kann. Dieses maximale Bebauungsmaß erlaubt eine dem Standort angemessene Grundstücksausnutzung; darüber hinaus wird eine Bauvolumenabstimmung in Bezug auf die schon umgebende Bebauung erreicht.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Hinblick auf die mögliche Zweigeschossigkeit mit 0,5 in den WA-Bereichen (optische Eingeschossigkeit) festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine weitgehende Baugestaltungsfreiheit. Damit sind planungsrechtlich die Voraussetzungen auch für die Realisierung energiesparender Bauweise (passive Ausnutzung der Sonnenenergie durch Ausrichtung der Baukörper und der Grundrissgestaltung nach den Hauptbesonnungsrichtungen) gegeben.

5.3 Festsetzungen in Textform

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. <u>Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO)</u>
In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. <u>Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)</u>

a) Die max. Sockelhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, wird auf 1,0 m festgesetzt.

b) Für die max. Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, wird 3,5 m festgesetzt.

c) Für die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches (First), wird 9,0 m festgesetzt.

3. <u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)</u>
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) Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zwei Wohnung zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den Ausführungen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Anlage der Begründung) zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Außerkraftsetzen von Festsetzungen
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf den Röthen“ werden in den Bereichen außer Kraft gesetzt, wo der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 HO /1. Erweiterung „Goldener Frieden“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 überschneidet.

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

1. Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Pultdach.
2. Die zulässige Dachneigung wird mit 35° bis 50° 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.

C: Hinweise

1. **Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen 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.**

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.**

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Mit der Regelung **§ 1** der textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Wohnen störende Nutzungen im Wohngebiet ausgeschlossen werden. Damit ist die Intention einer rein auf die Wohnnutzung ausgerichteten Konzeption unterstrichen.

Die planungsrechtliche Regelung im Hinblick auf die vertikale Höhengliederung und -entwicklung der Gebäude (**§ 2** textliche Festsetzungen) trägt sowohl den Nutzungsbedürfnissen der Wohnbevölkerung als auch der Eingliederung der Gebäude in den städtebaulichen

Kontext unter Berücksichtigung der Höhenlage bzw. -gliederung der Gebäude des benachbarten Siedlungsbereiches Rechnung.

Mit dem **§ 3** der textlichen Festsetzung wird geregelt das Garagen und Nebenanlagen überwiegend auf den überbaubaren Flächen der Baugrundstücke errichtet werden sollen. Die durch die vorhandene Bebauung in Teilen des Plangebietes vorgegebenen Baufluchten erzeugen ein weitgehend geschlossenes Straßenbild, das durch eine Errichtung von Nebenanlagen im unmittelbaren Nahbereich der vorderen Grundstücksgrenzen nicht beeinträchtigt werden soll. Ähnliches gilt für die hinteren Grundstücksbereiche, deren Bebauung und Gestaltung das Siedlungsbild am Übergang zur freien Landschaft prägt. Auch hier soll durch eine eindeutige Begrenzung der baulichen Entwicklung in die Tiefe erzielt werden.

Der **§ 4** der textlichen Festsetzung regelt die Anzahl der zulässigen Wohnungen für die einzelnen Haustypen. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind pro Einzelhaus höchstens drei, pro Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zugelassen. Mehrfamilienwohnhäuser sollen ausgeschlossen werden. Dieses entspricht sowohl der derzeit im Regelfall vorhandenen örtlichen Nachfragesituation als auch dem Standort des Plangebietes am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zum freien Landschaftsraum.

Die Siedlungsstruktur von Holzhausen ist besonders in den Neubaugebieten durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Gebäude stehen durchweg auf Grundstücken in einer Größenordnung von rd. 600 m^2. Dieses sichert einen hohen Freiflächenanteil mit entsprechendem Wohnwert. Es ist Zielsetzung der Stadt Preußisch Oldendorf, diese für das Ortsbild prägende Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, wobei allerdings auch die zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen an eine Siedlungsgestaltung (u.a. sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a (1) BauGB) zu beachten sind.

Maßgeblich für die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude ist, dass

- bei Mehrfamilienhäusern zumeist größere KFZ-Stellplatzeinheiten und Garagenhöfe entstehen bzw. erforderlich sind, die zu Lasten des angestrebten Freiflächenanteils und der Wohnruhe gehen und damit die Wohnqualität beeinträchtigen können, keineswegs aber der dörflichen Struktur entsprechen.

- durch Mehrfamilienhäuser Mehrverkehre (höhere KFZ-Dichte) entstehen, die in der dörflichen Situation vermieden werden sollen.

Mehrfamilienhäuser sollten nach Möglichkeit in Bereichen entstehen, wo die Voraussetzungen der Versorgung und sonstiger Infrastruktur, auch für die nicht-motorisierten Bewohner günstig gegeben sind.
Ergänzend kommt zum Tragen, dass durch folgende Merkmale bei Mehrfamilienwohnhäusern eine andere Funktionalität gegeben ist und damit die Wohnqualität der einzelnen Wohnungen im Verhältnis zum Einfamilienhaus als Regelfall der örtlichen Bebauungsstruktur beeinträchtigt wird:

1. Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind die Stellplätze und Garagen den einzelnen Wohnungen räumlich nicht unmittelbar zugeordnet.

2. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ist ein großer Teil der Wohnungen nur über Treppen erreichbar.
3. Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind verschiedene bauliche Anlagen (z. B. Treppenhäuser) den einzelnen Wohnungen teilweise nicht unmittelbar zugeordnet. Hierdurch entsteht ein besonderer Verwaltungsaufwand für Pflege und Unterhaltung.
4. Bei Mehrfamilienwohnhäusern besitzt ein großer Teil der Wohnungen keine unmittelbar zugeordneten ebenerdigen Außenwohnbereiche (Terrassen, Rasenflächen, Gartenlauben). Dieses entspricht nicht der vorwiegenden Bebauungs- und Freiflächenstruktur in Holzhausen, die hier beibehalten werden soll.

Die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern stellt für Holzhausen eine besondere Qualität dar, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Daher ist die vorgesehene Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erforderlich.

Die Festsetzung **§ 5** trägt den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes innerhalb des Siedlungsbereiches Rechnung. Des weiteren wird dadurch der durch diese Planung vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt zumindest teilweise ausgeglichen (s. Landschaftsökologischer Fachbeitrag).

Mit dem **§ 6** der textlichen Festsetzung wird geregelt, dass im Überschneidungsbereich B-Plan Nr. 3 „Auf den Röthen“ und B-Plan Nr. 18 HO/1. Erweiterung „ Goldener Frieden“, die bisher geltenden Festsetzungen durch den B-Plan Nr. 3 außer Kraft gesetzt werden und durch die Festsetzungen des B-Plan Nr. 18 HO/1. Erweiterung ersetzt werden.

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 Bau O NW) vorgesehen:
Die Festsetzung zur Dachausbildung geht auf den durch die benachbarte Bebauung vorgegebenen Gestaltungsrahmen zurück. Dächer mit relativ starker Dachneigung prägen darüber hinaus das gesamte Ortsbild von Holzhausen. Einzelne Gebäude sollen gestalterisch hiervon nicht zu stark abweichen können. Die Ausbildung der Nebengebäude und Garagen ist entsprechend der ortsüblichen Bauform in abweichender Bauweise, auch mit Flachdächern, möglich.
Des weiteren wird für die Farbgebung der Dachflächen ein gestalterischer Rahmen gesetzt. Es sind nur die Farben Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig; reflektierende Dachflächen sind nicht zulässig. Diese Regelungen leiten sich aus dem Standort des Baugebietes am Übergang zur freien Landschaft ab. Die hier entstehende Dachlandschaft wird eine prägende Wirkung für das sich aus östlicher Richtung darstellende Bild des Ortsrandes ausüben; insofern ist es erforderlich, eine Dachgestaltung festzusetzen, die sich in das ortsübliche Gestaltungsbild einfügt und nicht durch eine zu unruhige und in sich extrem unterschiedliche Ausformung eine negativ prägende Wirkung auf das angrenzende Landschaftsbild auslöst.
Aus Sicht der Stadt Preußisch Oldendorf stellt die Beschränkung der gestalterischen Regelungen auf die Festsetzung zur Dachneigung einen Kompromiss dar zwischen dem Anspruch, eine an dem vorhandenen Ortsbild orientierte Gestaltung zu erreichen und gleichzeitig eine zu starke bauliche Einschränkung zu vermeiden.

6 Auswirkungen der Planung, sonstige Erläuterungen

6.1 Natur und Landschaft

Im Sinne des Naturschutzgesetzes stellt die vorgesehene Umwandlung der bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) in Bauland einen Eingriff dar, der eines Ausgleiches hinsichtlich der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bedarf.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO /1. Erw. ist ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der den durch diese Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt bilanziert und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz vorsieht (sh. Anlage).

Durch die Standortwahl des geplanten Wohngebietes wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 3 LGNW und § 1a BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden Rechnung getragen.
Die Überplanung im Plangebiet betrifft ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, was zu einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt. Zum Ausgleich des durch diese Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt werden entsprechende Festsetzungen vorgesehen:

- Eingrünung des Wohngebietes als Abschirmung zur freien Landschaft.
- Einhaltung eines 5,00m breiten Unterhaltungsreifens sowohl entlang des Grabens am westlichen Randbereich (Gewässer Nr.123) als auch entlang des Graben entlang des südlichen Randbereiches (Gewässer Nr. 124)
- Begrünung/Bepflanzung des 5,00m breiten Uferrandsstreifens entlang des Stationsgrabens
- Straßen- bzw. fußwegbeleitender Grünstreifen mit Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Grenzstraße
- Ausweisung einer öffentlicher Grünflächen (Spielbereich)

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planungszustand ergibt die folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	**-**	**Gesamtflächenwert A**	**=**	**Gesamtbilanz**
28.188	**-**	66.560	**=**	- 38.372

Die Gegenüberstellung schließt mit einer Bilanz von – 38.372 Wertpunkten, d.h. es besteht ein Kompensationsdefizit.

- Ersatzmaßnahmen

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.

Das Defizit in Höhe von 38.372 Werteinheiten soll auf der nordöstlich des Plangebietes liegenden Fläche Gemarkung Holzhausen, Flur 20, Flurstück 87 kompensiert werden. Zur Zeit weist dieses Flurstück eine Fläche von 9.520 m² Ackerfläche auf, die noch nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen (B-Plan Nr. 24 „Bebauung östlich Grenzstraße/Dammweg“) überplant sind. Vorgesehen ist hier die Anlage und Entwicklung einer Obstbaumwiese im östlichen Teilbereich.
Die Fläche ist mit einer geeigneten Grünansaat (z. B. Regel-Saatgut-Mischung 7.1.2. Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, FLL 1999) zu versehen. Anschließend ist die gesamte Fläche mit regionaltypischen Obstbäumen alter Sorten zu bepflanzen (Hochstämme, Mindestumfang 14-16 cm, sh. Artenliste im Anhang - LÖF). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m betragen, jedoch deutlich variieren, um keine Monotonie entstehen zu lassen. Auf der 9.520 m² großen Fläche sind ca. 75 Obstbäume anzupflanzen. Das Grünland der Obstwiese soll ein- bis maximal zweimal im Jahr gemäht werden, die erste Mahd im Juli, die zweite Mahd erst im Herbst (Oktober), wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Durch diese Maßnahmen wird die Voraussetzung gegeben, dass sich das Grünland zu einer kraut- und staudenreichen Wiese entwickeln kann. Auf der Fläche werden hierdurch zudem nährstoffarme und damit aus Naturschutzsicht besonders wertvolle Standortbedingungen geschaffen.
Die Fläche erhält durch die Maßnahmen einen Wertfaktor von 7,0 was eine Aufwertung von 5 Werteinheiten auf der Ackerfläche mit Grundwert 2,0 bedeutet. Bei einer Flächengröße von 9.520 m² ergibt sich hierdurch ein Kompensationswert von 47.600 Werteinheiten.
Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist das Defizit des B-Planes Nr. 18 „Goldener Frieden“ in Höhe von 38.372 Werteinheiten vollständig aufgehoben, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Es verbleibt demnach ein Kompensationsüberhang von 9.228 Werteinheiten, der für Kompensationsdefizite weiterer Bauleitplanverfahren herangezogen werden kann.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

6.2.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des vorhandenen Netzes. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächen- sowie Schmutzwassers von den Baugrundstücken erfolgt über das bestehende und entsprechend anzupassende Kanalisationsnetz.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits wird sich vor Baubeginn mit der zuständigen Telekom AG T-Com, TI Nieder-

lassung Nordwest PTI 12 PM, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung gesetzt, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.
Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.
Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet erhält die RWE (Westfalen-Weser-Ems Netz Service) eine entsprechende Mitteilung, damit die Versorgungsnetze Elektro und Gas geplant und entsprechend disponieren werden können. Die RWE Westfalen Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Lübbecke (Tel.: 05741 3228), ist nach vorheriger Absprache bereit, den verlauf der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die vorhandenen wesentlichen Anlagen sind nach den angaben der Versorgungsunternehmen in die Planzeichnung übernommen worden.

6.2.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Kreises Minden - Lübbecke. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6.2.3 Abwasser/Oberflächenwasser

Für das Plangebiet ist eine Konzeption zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 HO bereits berücksichtigt worden. Danach wird der gesamte Planbereich (B-Plan Nr. 18 HO und B-Plan Nr. 18 HO / 1. Erw.) 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 aus den beiden Plangebieten soll in das Regenwasserrückhaltebecken (innerhalb Plangebiet Nr. 18 HO) in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Wasserlaufes gespeichert werden und in dosierter Form dem Wasserlauf zugeführt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen des dichten Untergrundes nicht möglich.
Der wassertechnische Nachweis wird im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis geführt. Die Grabenmulde an der Südseite der Straße „Goldener Frieden“ wird durch eine Regenwasserleitung ersetzt. Im Bereich der Kreuzung mit der Grenzstraße ist ein Notüberlauf als Hochwasserentlastung vorgesehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers wird beantragt.

6.2.4 Belange des Brandschutzes

Hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit

der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt wird, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.
Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig zur Koordinierung der Arbeiten mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen den übrigen Leitungsträger bekannt gegeben.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

• Landwirtschaft:
Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung in Nähe befindlicher Ackerflächen ortstypisch sind und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen sind.
Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen; diese habe ihre landwirtschaftliche Tätigkeiten aufgegeben und betreiben keine störende landwirtschaftliche Viehhaltung mehr.

• Verkehrslärm:
Bzgl. der Verkehrslärm-Immissionen ist festzustellen, dass die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ohne Einschränkung möglich ist, da die Straßenbereiche, von denen störende Immissionen ausgehen könnten, in diesem Fall die Berliner Straße – B65, sich in ausreichenden Entfernungen befinden. Im Rahmen der Städtebaulichen Rahmenplanung „zur Ausweisung neuer Wohngebiete im Einzugsbereich von Haltepunkten an der Schiene - Bahnhof Holzhausen“ sind die Verkehrsimmissionseinwirkungsbereiche entlang der Bundesstraße B65 mit 55/45 dB(A) für tags/nachts ermittelt worden (siehe Anlage). Dieser Bereich entwickelt sich ausgehend von der Straßenmitte B65 über 191 m straßenbegleitend zur Bundesstraße. Ein Großteil des Plangebietes erstreckt sich unmittelbar im Anschluss dieses Immissionsstreifens und ist insofern nicht betroffen. Ein minimaler Teilbereich an der nordwestlichen Randzone des Plangebietes befindet sich allerdings innerhalb des Verkehrsimmissionseinwirkungsbereiches der B 65. Der äußerste Randbereich befindet sich ca. 170m entfernt von der Straßenmitte der B 65. Da allerdings der gesamte vorgelagerte Bereich in Ausrichtung der Bundesstraße durch vorhandene dichte Einzelhausbebauung geprägt ist, kann auf eine Maßnahme verzichtet werden.

Folgender Hinweis ist auch Bestandteil der Textlichen Festsetzung in der Planzeichnung:
“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”.

Aus weiteren Emissionsquellen (z.B. Gewerbe) liegen keine Einwirkungen vor, die mit dem angestrebten Nutzungscharakter des Gebietes nicht vereinbar wären.

6.4 Altlasten / Bodenschutz

Bezüglich des Plangebietes liegen der Stadt Preußisch Oldendorf derzeit keine Hinweise auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor.
Die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 werden beachtet. Hiernach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Bebauung wird auf nicht schützenswerte Böden zurückgegriffen. Böden sind grundsätzlich gegen schädliche Veränderungen, vor Erosion und Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Auf die Bestimmungen zur Mitteilungspflicht nach § 2 LBodSchG wird hingewiesen.

6.5 Denkmalschutz, Archäologie

Hinweise auf denkmalrelevante Objekte im Planbereich oder dessen unmittelbarer Nähe liegen der Stadt Preußisch Oldendorf nicht vor.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§15 und 16 Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld 0521/ 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7 Flächenermittlung / Spielplatznachweis

In dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 HO / 1. Erweiterung „Goldener Frieden“ sind folgende Flächen für das gesamte Gebiet dargestellt:

• Wohnbauflächen gesamt:	17.865 qm
(davon Pflanzstreifen :	1.620 qm)
• Straßenverkehrsflächen / Fußwege:	2.720 qm
• öffentliches Grün /Spielplatz:	440 qm
• Naturschutzfläche (Unterhaltungsstr.):	550 qm
• Gewässer:	190 qm
• gesamter Geltungsbereich:	21.765 qm

Innerhalb des Planbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf einer Fläche von 410 m² festgesetzt. Die ausgewiesene Größe orientiert sich an den gesetzlichen Bestimmungen des benachbarten Bundeslandes Niedersachsen, wonach rd. 2 % der Bruttogeschossfläche bzw. mind. 300 qm im Plangebiet als Spielplatzfläche nachzuweisen sind; mit zusätzlicher Berücksichtigung des nördlich angrenzenden B-

Plangebietes Nr. 18 HO bestünde ein Flächenbedarf von rd. 184 m². Diese Anforderung wird durch die festgesetzte Fläche noch übertroffen, so dass ein gewisser rechnerischer Versorgungsüberhang besteht.
Der Spielplatz ist auch von den benachbarten Wohnquartieren, insbesondere von der in Norden angrenzenden Fläche (B-Plan Nr. 18 HO) günstig zu erreichen, so dass er nicht nur den Kindern aus dem unmittelbaren Plangebiet, sondern darüber hinaus auch den umliegenden Wohnbereichen zur Verfügung stehen kann.

8 Feststellung über UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan Nr. 18 HO / 1. Erweiterung „Goldener Frieden“ wird auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) aufgestellt.

Mit der Novellierung des BauGB in der seit dem 03.08.2001 geltenden Fassung ist in das BauGB u.a. der § 2a eingeführt worden, der für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorgeschrieben ist, von der Stadt bereits im Aufstellungsverfahren die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan fordert.

Der hier aufgestellte Bebauungsplan Nr. 18 HO / 1. Erweiterung (Plangebietsgröße: 21.850m²) mit einer festgesetzten Grundfläche von ca. 5514 m² (WA 18.380 m² X 0,3 GRZ) unterschreitet den unteren Schwellenwert (sog. Prüfwert) nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz, wonach für ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundflächenzahl im Sinne § 19(2) BauNVO von 20.000 m² bis 100.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (s.o.) wird eine überbaute Grundfläche bzw. überbaubare Grundfläche von 20.000 m² unterschritten, so dass die allgemeine Vorprüfung (sog. Screening) nach UVPG nicht erforderlich wird. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich und wird nicht erstellt.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2005-03-16

INGENIEURPLANUNG

.....
Johannes Eversmann

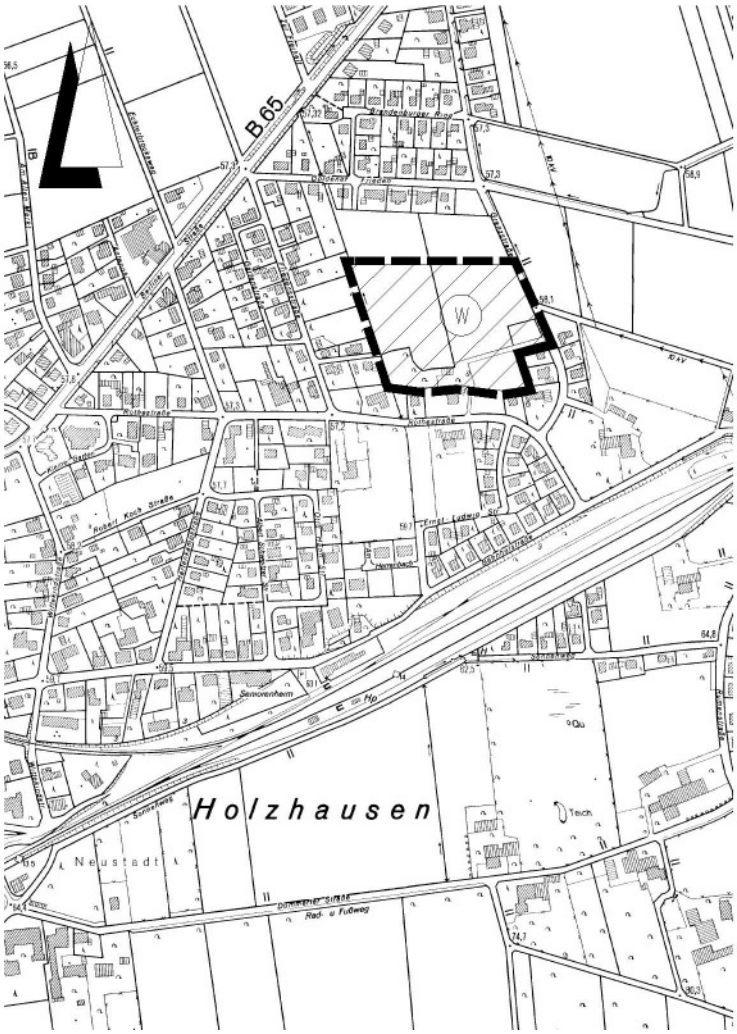
Diese Begründung hat zusammen mit der Bebauungsplan Nr. 18 HO „Goldener Frieden“ / 1. Erweiterung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.03.2005 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Pr. Oldendorf, den

Stadt Pr. Oldendorf
Die Bürgermeisterin

.....

Anlage : Darstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes



Anlage : Bebauungsvorschlag

