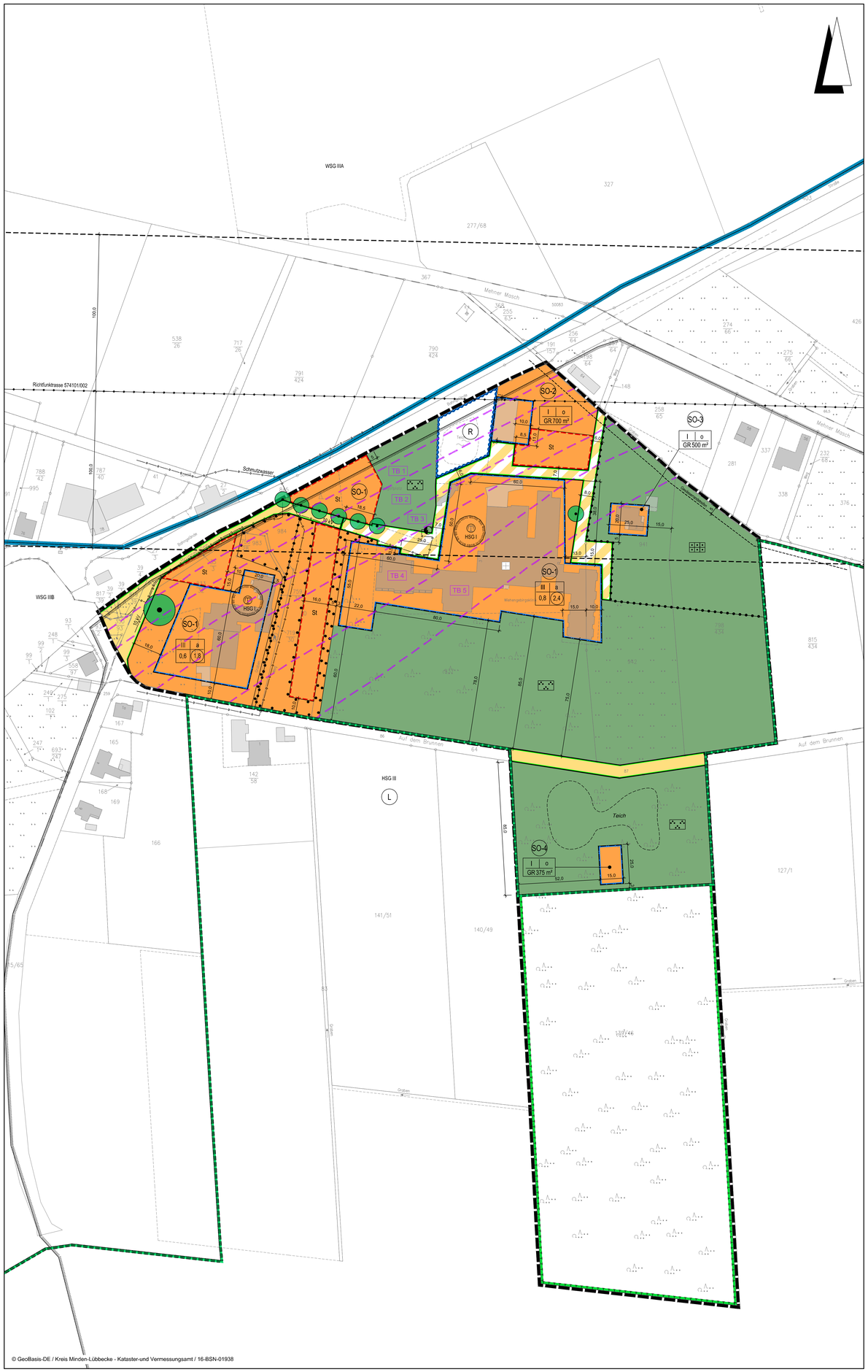


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

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)

- SO-1 Sonstiges Sondergebiet „Kur - Hotel - Pflege"

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

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,8 Grundflächenzahl
- 2,4 Geschossflächenzahl
- GR maximale Grundfläche

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

8, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch (Richtfunktrasse mit Schutzstreifen)
- unterirdisch

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

- private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Hausgarten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- TB 1 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Nachrichtlich:

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Heilquellenschutzgebiet)
- Heilquelle
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet)
- Gewässerrandstreifen gemäß § 31 Abs. 4 LWG NRW i.V.m. § 38 WHG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Kur - Hotel - Pflege" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

a) Im SO-1-Gebiet sind nur die Errichtung und der Betrieb folgender Nutzungen einschließlich Stellplätze und Garagen sowie der zweckgebundenen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig:

- Betriebe und Anlagen für Kurzwecke, für das Gesundheitswesen und für das Beherbergungsgewerbe einschließlich gastronomischen Einrichtungen sowie Bürflächen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und weitere Angestellte und Angehörige
- Wohneinrichtungen für betreutes Wohnen
- Einrichtungen für Ferienaufenthalte in Verbindung mit den Kureinrichtungen

b) Im SO-2-Gebiet sind nur Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne des § 14 BauNVO jeweils in Zuordnung zum SO-1-Gebiet zulässig.

c) Im SO-3-Gebiet sind nur Wohngebäude in Verbindung mit den Kureinrichtungen mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

d) Im SO-4-Gebiet sind nur die Errichtung und der Betrieb folgender Nutzungen in Verbindung mit den Kureinrichtungen zulässig:

- externe medizinische, therapeutische Anwendungen
- Freizeittherapie

1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen mit mehr als drei Einstellmöglichkeiten, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

a) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO in Zuordnung zum SO-3-Gebiet
- Zweckgebundene untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO
- Zweckgebundene bauliche Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Fußwege

b) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zweckgebundene untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO
- Zweckgebundene bauliche Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Fußwege

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 44 gebietsheimischen Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen). Der Pflanzabstand hat mindestens 5 m zu betragen.

Pflanzliste:

Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*

1.6 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Zugang zu den Quellfassungen der im Plangebiet vorhandenen Heilquellen ist während der Öffnungszeiten zu gewähren.

1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (gemäß Tabelle 8, DIN 4109).

		Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen				
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassaden zur Bahn	alle Geschosse	LPB IV	LPB IV	LPB III	LPB III	LPB II
	Seitenfassaden	alle Geschosse	LPB IV	LPB III	LPB III	LPB II	LPB II
	Rückseiten der Gebäude	alle Geschosse	LPB III	LPB III	LPB II	-	-

*) Erläuterung/Definition:
Fassaden zur Bahnstrecke — Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Bahnstrecke bilden
Seitenfassaden — Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Bahnstrecke bilden
Rückseiten der Gebäude — Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Bahnstrecke bilden

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern (sofern nicht in den Teilbereichen 4 und 5 eine Belüftung der Räume über Fenster an der Gebäuderückseite möglich ist) der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) Außenwohnbereiche sind in den Teilbereichen 1 bis 3 nicht zulässig. Wenn die Einhaltung von 55 dB(A) tags (z.B. durch geeignete Maßnahmen, wie die Anordnung von Gebäuden oder dem Bau von Lärmschutzwänden) nachgewiesen wird, sind Abweichungen von dieser Festsetzung ausnahmsweise möglich.

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

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Preußisch Oldendorf - Hedem - Harlinghausen" (Zone IIIB). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 17.12.2015 in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten.

2.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Preußisch Oldendorf - Holzhausen". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 13.03.1987 in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten.

2.3 Kurgebiet

Der Stadtteil Holzhausen der Stadt Preußisch Oldendorf ist mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 12.02.2008 als Heilbad anerkannt worden. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der festgesetzten Kurgebietsgrenzen.

2.4 Klinik mit Kurmittelhaus

Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Holzhausen, Flur 4, Flurstück 937 hat sich der Stadt Preußisch Oldendorf gegenüber durch Vereinbarung vom 30.04.2008 verpflichtet, das auf dem vorgenannten Grundstück befindliche Kurmittelhaus der Allgemeinheit während der Öffnungszeiten von Montag bis Freitag in der Zeit von 8,00 Uhr bis 16.30 Uhr zwecks Durchführung von therapeutischen Maßnahmen zur Verfügung zu stellen und den Zugang zu der Heilquelle für die Entnahme von Heilwasser für die Durchführung von Trinkkuren zu ermöglichen.
Die Allgemeinheit darf das Grundstück und das Kurmittelhaus für die vorgenannten Zwecke betreten und nutzen.

2.5 Archäologische Bodenfunde

Der LWL-Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Preußisch Oldendorf als Untere Denkmalbehörde sind gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) 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.

Der LWL-Archäologie für Westfalen / 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 der LWL-Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591896-1 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

2.6 Artenschutz

Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen kann eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindert werden: Die Fällungen der Bäume müssen im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar und somit außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Störungen von Brutpaaren sind dann auch ausgeschlossen. Alternativ müsste vor der Fällung überprüft werden, ob besetzte Vogelnester vorhanden sind.

2.7 Bahnanlagen

a) Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an vorhandene Bahnanlagen der Strecke Bünde-Rahden an. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegenüber dem Baulastträger der Gleisanlagen nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

b) Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel: Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen.

2.8 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an das Gewässer „Bruchriede". Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 31 Abs. 4 LWG NRW i.V.m. § 38 WHG *„im Innenbereich nach §§ 30, 34 des Baugesetzbuchs 5 Meter breit. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand."*

2.9 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Preußisch Oldendorf im Fachbereich Bauen eingesehen werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

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

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

Minden, den

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

.....

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den 01.07.2019 — *gez. Steiner* — Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 12.09.2017 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 01.07.2019 — *gez. Steiner* — Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 20.02.2018 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Preußisch Oldendorf, den 01.07.2019 — *gez. Steiner* — Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text, Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 06.04.2018 bis 07.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 01.07.2019 — *gez. Steiner* — Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 12.06.2019 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 01.07.2019 — *gez. Steiner* — Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 HO "Sondergebiet Kur" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.07.2019 im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.07.2019 rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

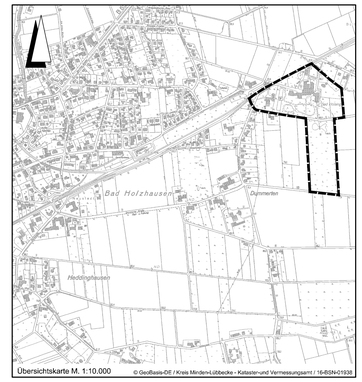
.....
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- 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

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 — © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 16-BSN-01938

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.0540/7880-0, • Fax0540/7880-88	bearbeitet	2019-06	RI
gez. i.V. Desmarowitz	gezeichnet	2019-06	Ber
Wallenhorst, 2019-06-12	geprüft	2019-06	RI
	freigegeben	2019-06	Dw

Plan-Nummer: H:\HOLSING\21406\1PLAENE\BPlop_tplan-21HO_06_Uh-Abschrift.dwg(Abschrift)

STADT PREUßISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 HO
"Sondergebiet Kur"

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 1.000