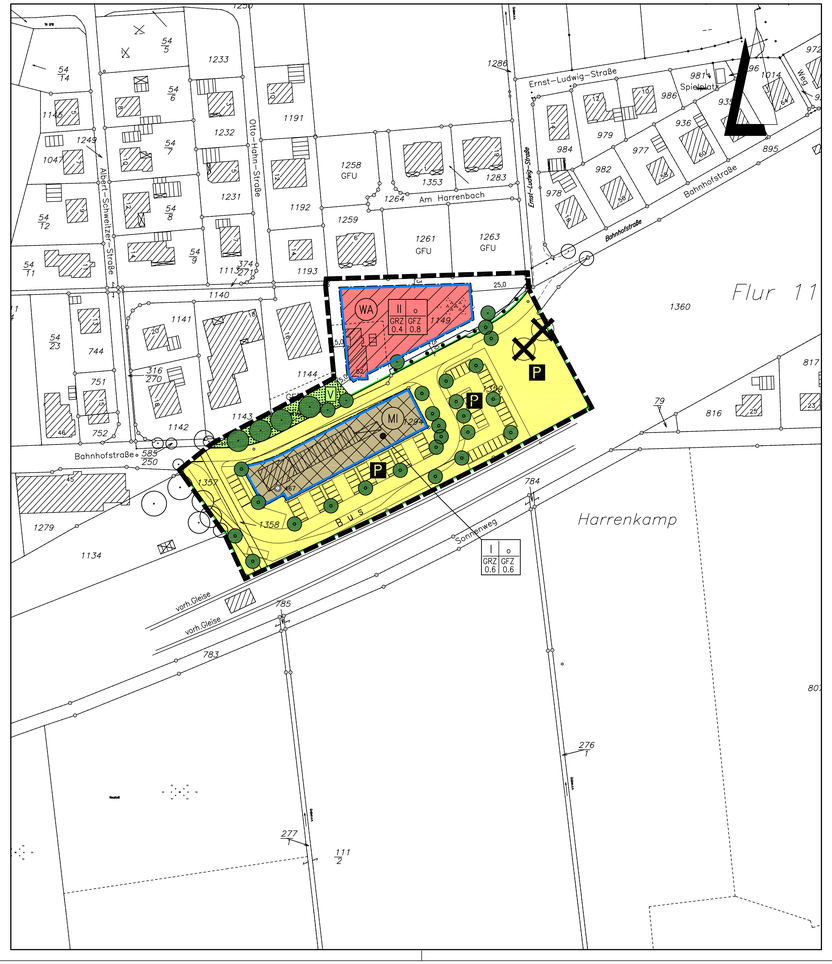
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 22 HO
"UMFELD DES BAHNHOFES"



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
- (MI) überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 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, Baulinien, 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
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkflächen

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- V Verkehrsgrün

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Hecken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume
- anzupflanzende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Standort, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 sowie § 1 (4), (5) und (6) BauNVO)
   a) Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
   b) Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
   a) Die max. Höhe des Erdgeschossfußbodens, 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) Im WA-Gebiet wird als max. Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,5 m festgesetzt.
   c) Für die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches (First), wird 11,00 m festgesetzt (WA- und MI-Gebiet).

3. Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) – WA-Gebiet
   Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)
   Die innerhalb des Plangebietes eingemessenen und in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.
   Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend der Vorgabe der Gestaltungsplanung anzupflanzen (Pflanzenliste siehe dort).
   Der Erhalt dieser Bäume ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern.
   Bei Abgängen vorhandener oder neu angepflanzter Bäume ist in der darauffolgenden Pflanzperiode eine Ersatzanpflanzung der gleichen Art vorzunehmen.

5. Durchgrünung der Siedlungsbereiche (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
   Innerhalb der WA-Fläche sind je Baugrundstück zwei hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen (sh. Pflanzenliste in der Anlage Umweltbericht). Bei Abgang sind diese entsprechend zu ersetzen.

6. Erhalt einer Heckenbepflanzung (gem. § 9 Nr. 25b BauGB)
   Die innerhalb des Plangebietes eingemessene und festgesetzte Hecke ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Für die Erschließung der geplanten Grundstücke innerhalb der WA-Fläche ist die Hecke jeweils auf max. 5 m Breite je Grundstück zu unterbrechen.

7. Schallschutz – im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
   Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise nachts überschritten. Es werden maximal aufgerundet 55 / 48 dB(A) (Tag/ Nacht) erreicht.
   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 gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res angegeben.

		Geschoss	Ausweisung WA
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Südwest-, Süd-, Südost- und Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG und OG	LPB III; 35 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordwest- und Nordseite). 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

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

1. Im WA-Gebiet ist die zulässige Dachform das Sattel-, Walm- und Pultdach.
2. Die zulässige Dachneigung im WA-Gebiet wird mit 35° bis 50° festgesetzt. Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
3. Reflektierende Dächer sind unzulässig.
4. Die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung ist Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz.

C: Hinweise

1. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie im Süden, der Bahnhofstraße und den öffentlichen Parkplätzen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Immissionseinwirkungen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld, insbesondere durch die Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.
3. Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems.
   Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

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.
*) Stand: 03.11.2005

Minden, den 21.2.07

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster- und Vermessungsamt–
Im Auftrage:
Siegel
gez. Kleine

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 27.03.2002 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 10.08.2006 bis 09.09.2006 durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt am 26.09.2006 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 17.11.2006 bis 17.12.2006 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 21.02.2007 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 22 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

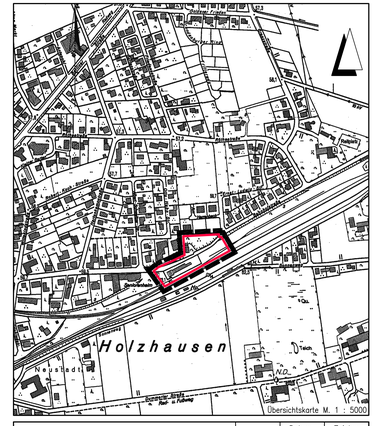
Bürgermeisterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von 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

Bürgermeisterin



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2006-08	Koe
		gezeichnet	2006-08	We
		geprüft	2007-02-21	Ev
Wallenhorst, 2007-02-21	gez. Eversmann	freigegeben	2007-02-21	Ev

Plan–Nummer: H:\PR-OLD\204122\ARGABE\bp_b-plan_Abschrift.dwg[Layout1] – (01-1-0)

STADT PR. OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 22 HO
"Umfeld des Bahnhofes"
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2007-11-27 Letztes Speicherdatum: 2007-11-27