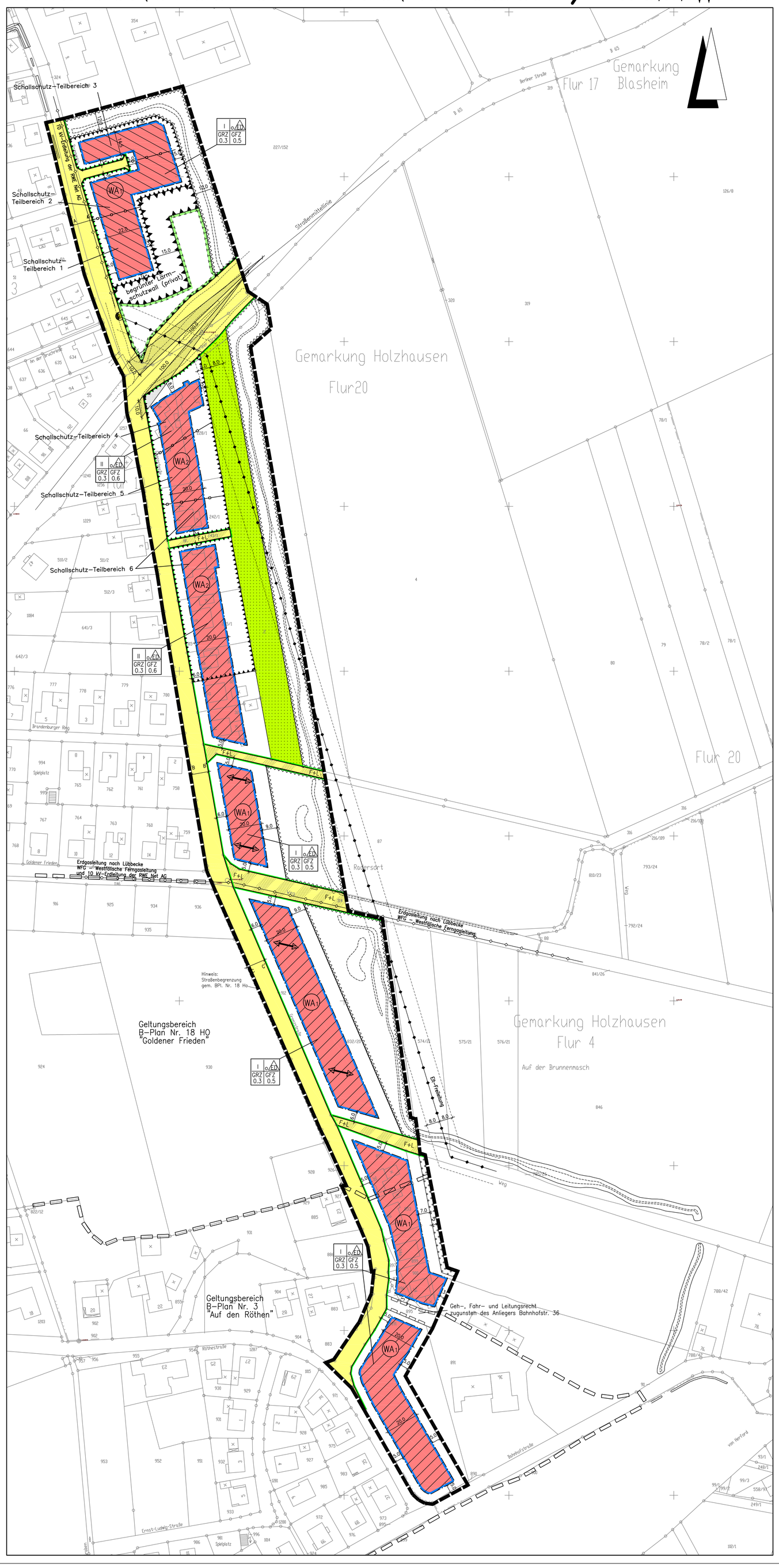
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 HO
"BEBAUUNG ÖSTLICH GRENZSTRASSE / DAMMWEG"



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

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

- WA1–2 — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich

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

- I / II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche (vorhandene Gewässerfunktion entfällt) – spätere Ausbauplanung und Festlegung von Details vorbehalten –
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+L — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß– u. Landwirtschaftlicher Verkehr)
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität, Transformatorenstation

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- oberirdisch mit Schutzstreifen

Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB) i.V.m. Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Lärmschutzwall — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – begrünter Lärmschutzwall (privat) – i.V.m. Punkt 6.1 der testlichen Festsetzungen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – passiver Schallschutz – i.V.m. Punkt 6.2 der testlichen Festsetzungen
- Abgrenzung der Schallschutz–Teilbereiche gem. Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (gem. § 86 LBauO M–V)

Hinweise (Darstellungen ohne Normcharakter)

- geplanter Verlauf des verlegten Gewässers Bruchriede
- 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 0,5 m festgesetzt.

b) Für die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches (First), werden die folgenden Werte festgesetzt:
– in den Teilgebieten WA 1: 9,0 m
– in den Teilgebieten WA 2: 11,0 m

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 50 qm sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. Nutzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden Maßnahmen zur Verlegung des Fließgewässers "Bruchriede" durchgeführt. Der geplante neue Verlauf dieses Gewässers ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzwall
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,5 m über dem anstehenden Gelände zu errichten.
Der Lärmschutzwall ist gemäß der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Abschn. 10 "Lärmschutzwälle", auszubilden. Die Böschungsneigung des Walles sollte rd. 1 : 1,5 , die Kronenbreite mindestens 1 m betragen.

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
In Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch die Immissionen von der Bundesstraße 65 überschritten. Daher werden für die in der Planzeichnung festgesetzten drei Einzelbereiche die folgenden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einwirkungen getroffen:

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.

Teilbereich Ausweisung		Geschoss	1 WA	2 WA	3 WA	4 WA	5 WA	6 WA
Einstufung Lärmpegel–bereiche *	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG	LPB II 30 dB	–	–	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
		OG	LPB II 30 dB	–	–	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB IV 40 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB
		OG	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB	LPB IV 40 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB
	Südseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB
		OG	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches R'w, res.)	EG	LPB II 30 dB	–	–	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	–
		OG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	–	LPB III 40 dB	LPB III 35 dB	–

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den in der obenstehenden Tabelle genannten Gebäudeseiten bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizungsanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche – AWB – (z. B. Terrassen, Freisitze) der Gebäude sind folgendermaßen anzuordnen:
– Teilbereich 1: keine Festsetzungen bzgl. AWB
– Teilbereich 2: nicht östlich des Gebäudes
– Teilbereich 3: nicht östlich des Gebäudes
– Teilbereich 4: südlich des Gebäudes oder im Lärmschatten hinter dem Gebäude oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z. B. Garagen)
– Teilbereich 5: südlich des Gebäudes oder im Lärmschatten hinter dem Gebäude oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z. B. Garagen)
– Teilbereich 6: südlich und/oder östlich des Gebäudes oder im Lärmschatten hinter dem Gebäude oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z. B. Garagen)

7. Anpflanzungsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Ausführungen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Anlage der Begründung) als dichte Sichtschutzhecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege usw. (gem. § 9 (1) Nr. 20 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. Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
– in den Teilgebieten WA 1: 35° bis 50°
– in den Teilgebieten WA 2: 30° bis 45°
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.

Hinweise

Durch das Plangebiet verläuft die vorhandene Bundesstraße 65 – Berliner Straße –, von der erhebliche Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf den Röthen" werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 24 HO aufgehoben.

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 _____
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Pr. Oldendorf am 27.03.2002 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß des Bau– und Planungsausschuss der Stadt vom 18.11.2002 durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau– und Planungsausschuss der Stadt am 22.04.2003 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 19.05.2003 bis 20.06.2003 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt Pr. Oldendorf am 10.03.2004 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr.
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 _____
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

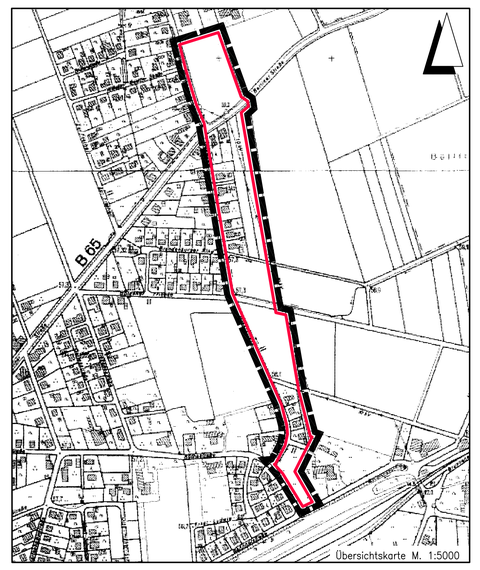
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den _____
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: **INGENIEURPLANUNG** Otto–Lilienthal–Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88 gez. Eversmann	202135	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2003–03	Dn
	gezeichnet	2003–03	Dn/Rm
	geprüft	2004–03	Ev
Wallenhorst, den 2004–03–10	freigegeben	2004–03–10	Ev

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 HO
"Bebauung östlich Grenzstraße / Dammweg"
mit Örtlichen Bauvorschriften

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

H:/Pr.Olden/202135/plaene/bp/Bpl06.dwg — 202135BP–E1/1–0