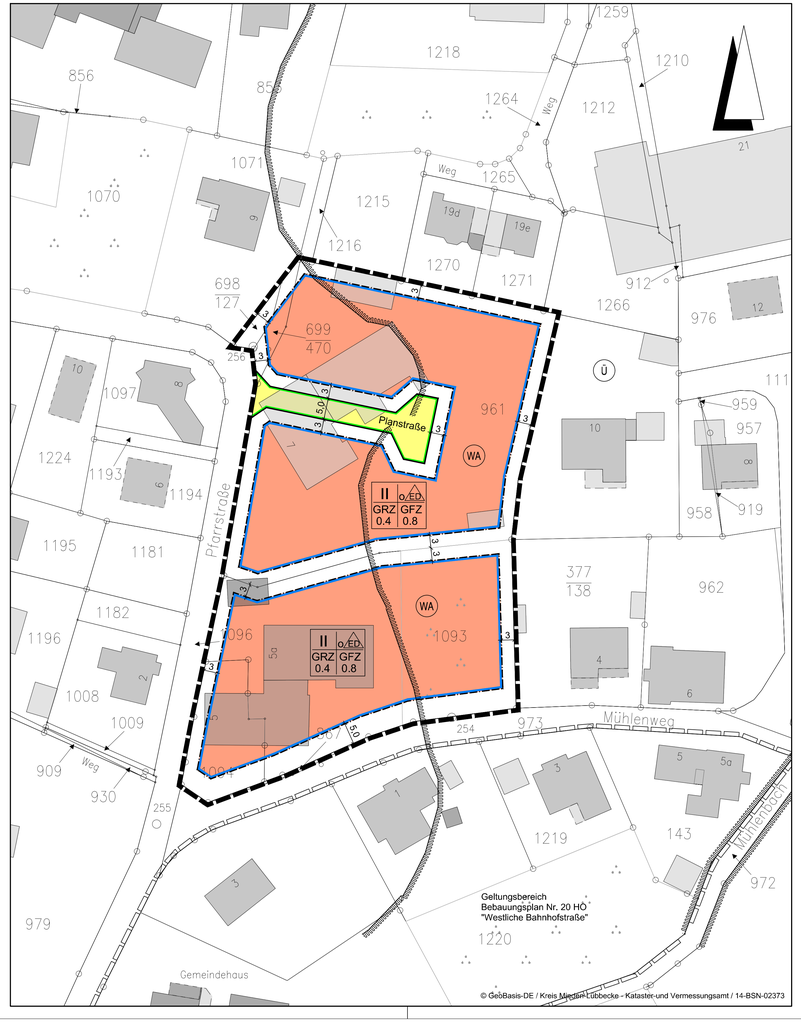
STADT PREUßISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 HO
"PFARRSTRASSE"

Verfahren gem. § 13a BauGB



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 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)

WA — überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 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
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Ü — Überschwemmungsgebiet

15. Sonstige Planzeichen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) darf 60,10 m nicht unter- und 60,50 m nicht überschreiten.

Geringfügige Abweichungen der max. zulässigen Höhe von 60,50 m über NHN um + 0,50 m sind zulässig.

1.3 Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 9,0 m nicht überschreiten.

1.4 Anzahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

a) Mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen (z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Schlussabnahme des Gebäudes bzw. innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Planes gärtnerisch anzulegen und laufend zu unterhalten.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Bäume:
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Eingriffliger Weißdorn
- Esche
- Holz-Apfel
- Zitter-Pappel
- Vogel-Kirsche
- Stiel-Eiche
- Eberesche
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Crataegus monogyna
- Fraxinus excelsior
- Malus sylvestris
- Populus tremula
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia

Sträucher:
- Kornelkirsche
- Haselnuss
- Hasel
- Pfaffenhütchen
- Faulbaum
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Hunds-Rose
- Brombeere
- Holunder
- Sal-Weide
- Ohr-Weide
- Grau-Weide
- Gemeiner Schneeball
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Euonymus europaeus
- Frangula alnus
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rubus fruticosus
- Sambucus nigra
- Salix caprea
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Viburnum opulus

Spezielle für Hecken geeignete Arten:
- Hainbuche — *Carpinus betulus*
- Weißdorn — *Crateagus monogyna*
- Rotbuch — *Fagus sylvatica*

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

a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der Bundesstraße B 65 „Berliner Straße" ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

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.

		Geschoss	WA-Gebiet
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude	EG und OG	II
	Westseiten der Gebäude	EG und OG	II
	Südseiten der Gebäude	EG und OG	II
	Ostseiten der Gebäude	EG und OG	-

b) 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 (hier Ostseite). 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.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

2.1 Dachausbildung

Es sind folgende Dachformen zulässig:

a) Geneigte Dächer als Satteldach, Pultdach oder Walmdach, bei Pultdach oder Walmdach auch versetzte Dächer
Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 45° auszubilden.

b) Flachdächer

2.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern, Zäune oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m, gartenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken zulässig; Kombinationslösungen Hecke / Zaun sind ebenfalls zulässig.

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

3.1 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 65 „Berliner Straße" beeinflusst. Von den Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.2 DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Fachbereich Bauen, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf, vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

3.3 Archäologische Bodenfunde gemäß §§ 15-16 DSchG NRW

Die Planungen betreffen den mittelalterlich/frühneuzeitlichen Dorfkern von Holzhausen, das urkundlich zuerst 1033 erwähnt wird. Damals bestätigte König Konrad den Besitz des von Bischof Sigebert kurz zuvor gegründeten Martinistiftes, darunter drei Höfe in Holzhausen, die mit einiger Wahrscheinlichkeit aus bischöflichem Besitz stammten. In bischöflichem Eigentum befand sich weiterhin der Meierhof Holzhausen (Hof Overmeyer), neben dem die 1272 erstmals genannte Pfarrkirche errichtet wurde. Die weitere Entwicklung des Ortes Holzhausen wird umrisshaft deutlich aus einem Urbar des Amtes Limburg von 1721, in dem Vollmeier, Halbmeier und Kötter aufgelistet sind. An der „Pfarrstraße" befanden sich zwei Kötterhöfe, die wohl im Spätmittelalter am Rand des Dorfes an einem nordsüdlich fließenden Bachlauf angelegt wurden und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

Der Bebauungsplan sieht eine stärkere Verdichtung der Bebauung an der östlichen „Pfarrstraße" vor, damit verbunden eine Neugliederung der Fläche durch neu anzulegende Straßen, die eine Erschließung der östlichen Grundstücke sicherstellen sollen. Da u.a. der Hof „Pfarrstraße 7" dabei überplant wird, ist es notwendig, die Erstellung der Straßenflächen und der notwendigen Versorgungsleitungen unter Aufsicht der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen, damit auftretende mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde und Funde erfasst und dokumentiert werden können. Diese Ergebnisse können nachfolgend als Entscheidungshilfe dienen, ob weitere Untersuchungen im Bereich der Bauflächen notwendig sind, die dann von einzustellendem Fachpersonal durchgeführt werden müssten.

Grundsätzlich sind der LWL-Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Der LWL-Archäologie für Westfalenoder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld), Am Stadthotz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

3.4 Artenschutz / Baufeldräumung

Hinsichtlich des Artenschutzes kann festgehalten werden, dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Brutzeit) untersagt. Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) ist somit auf diesen Zeitraum zu beschränken. Gehölze mit einem Stammdurchmesser ≥ 30 cm sind vor der Rodung durch eine fachkundige Person auf von Fledermäusen besetzte Baumhöhlungen oder Stammanrisse zu überprüfen. Bei Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Das potenzielle Vorkommen von Fledermausquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist im Rahmen des Antrages zum Gebäudeabriss zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

3.5 Überschwemmungsgebiet / Geländeaufhöhungen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes der „Große Aue". Die Wasserspiegelhöhe für die relevante Gewässerstationierung von 81+300 km wird mit HW100 = 60,10 m über NHN angegeben.

Zur Verhinderung der Ausbreitung eines Hochwassers sind in Teilbereichen des Plangebiets Geländeaufhöhungen erforderlich und zulässig.

Der verlorengehende Stauraum wird flussabwärts an der Großen Aue als Maßnahme im Rahmen des Gewässerentwicklungsprojektes Weser-Werre-Else (WWE-Maßnahme) kompensiert.

3.6 Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.05.2015 bis 29.06.2015 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den .....
Bürgermeister

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 23.01.2018 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Preussisch Oldendorf, den .....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2018 bis 12.03.2018 erneut 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 am 20.06.2018 als Satzung beschlossen worden.

Preussisch Oldendorf, den .....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 HO "Pfarrstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den .....
Bürgermeister

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung,

§ 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV. NRW, S. 96) in der aktuell gültigen Fassung,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung,

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der aktuell gültigen Fassung.

KATASTERNACHWEIS

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

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

Minden, den

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

.....

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den .....
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 21.10.2014 beschlossen worden.

Preussisch Oldendorf, den .....
Bürgermeister

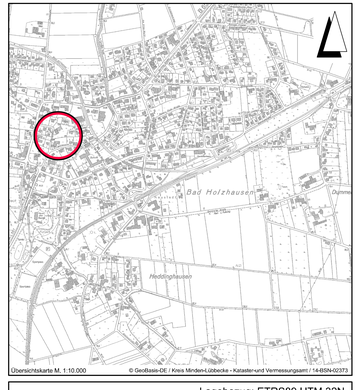
.....
Schriftführer/in

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 21.04.2015 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Preussisch Oldendorf, den .....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in



Übersichtskarte M. 1:10.000 — © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Katasteramt und Vermessungsamt / 14-BSN-02373

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax.05407/880-88

gez. J. Eversmann

Wallenhorst, 2018-06-20

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2018-06	RI
gezeichnet	2018-06	Hd
geprüft	2018-06	RI
freigegeben	2018-06	Ev

Plan-Nummer: H:\K.u.E_Bauube\L2\14320\PLAENE\BP\bp_bplan~28_02_Ur~Abschrift.dwg[Abschrift]

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 HO
"Pfarrstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500