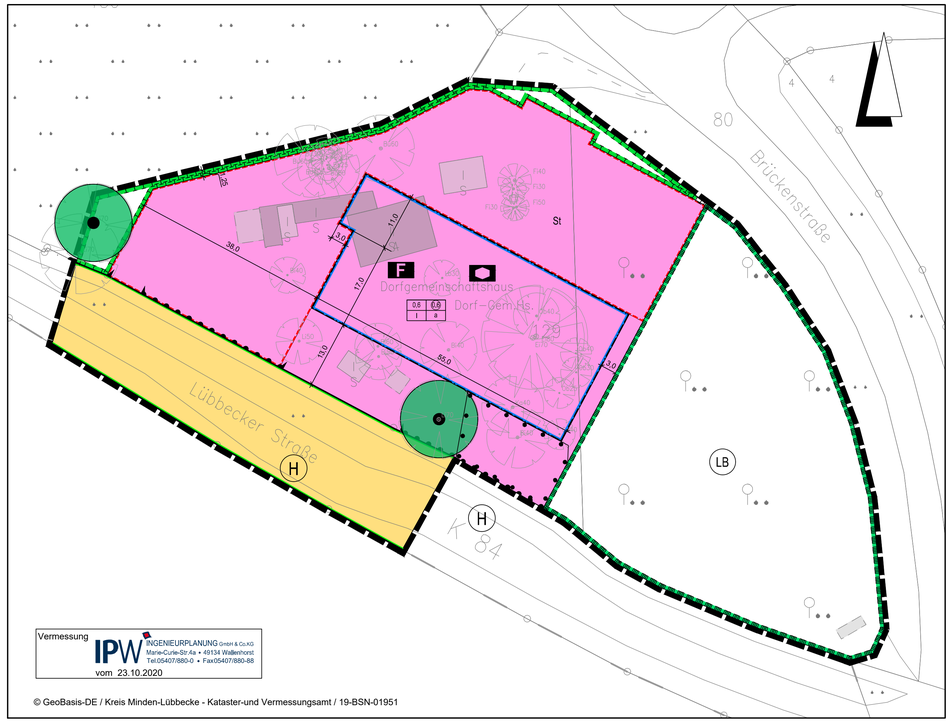


Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
vom 23.10.2020

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 19-BSN-01951

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

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)
- 0,6 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschossflächenzahl

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Dorfgemeinschaftshaus
- F Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein - und Ausfahrtbereiche

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
- (LB) Geschützter Landschaftsbestandteil

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- (H) Bushaltestelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 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.

1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist unter Erhaltung der vorhandenen Gehölze bzw. Heckenbestände eine geschlossene Sichtschutzpflanzung durch zusätzliche Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste unter der lfd Nr. 2.3 empfohlen.

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

Auf dem Baugrundstück sind mindestens acht großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m² / Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste unter der lfd Nr. 2.3 empfohlen.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei Abgang zu erhaltender Einzelbäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste unter der lfd Nr. 2.3 empfohlen.

1.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (15.205 Werteinheiten). Dazu steht eine Ersatzfläche in der Stadt Preußisch Oldendorf zur Verfügung: Gemarkung Hedem, Flur 6, Flurstück 52 (siehe nebenstehende Übersichtskarte). Diese Ersatzfläche wird als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voll zugeordnet.

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

2.1 Geschützter Landschaftsbestandteil

Die Obstbaumwiese im Osten des Plangebietes wurde im Jahr 1997 den Bebauungsplänen Nr. 15 PO „Friedhofstraße" sowie Nr. 4 HA „Wißmann's Kamp" als externe Kompensationsfläche in einer Größe von 4.500 m² zugeordnet. Anpflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt wurden, sind gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 39 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt.

2.2 Archäologische Bodenfunde

Der LWL-Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind 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 Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder 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 / Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

2.3 Gehölzliste

Baumarten:		Straucharten:	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Hasel	*Corylus avellana*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*	Faulbaum	*Frangula alnus*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Brombeere	*Rubus fruticosus*
		Holunder	*Sambucus nigra*
		Sal-Weide	*Salix caprea*
		Ohr-Weide	*Salix aurita*
		Grau-Weide	*Salix cinerea*
		Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

2.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldräumung
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten
Die erforderlichen Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März stattfinden (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar).

Gebäudeabriss
Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison sowie außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

Erhalt linearer Gehölzstrukturen
Die Hecke, welche das Plangebiet umgrenzt, wird nach Möglichkeit weitestgehend erhalten. Diese lineare Gehölzstruktur dient Fledermäusen zur Orientierung und Vögeln als Nist- und Ruheplatz. Der Verlust von Heckenstrukturen durch die neue Zufahrt soll ausschließlich auf unvermeidbare Abschnitte reduziert werden.

Dauerhaft zu erhaltende Bäume
Schonbereich Bäume
Südöstlich bleiben etwa 300 m² von den Baustellentätigkeiten unangetastet. Alle sich auf dieser Fläche befindlichen Bäume bleiben nach Möglichkeit dauerhaft erhalten. Dies betrifft:
− 2 Haselnusssträucher,
− 1 Kirsche und
− 2 Apfelbäume.

Dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume
Im westlichen Plangebiet soll eine großgewachsene Linde dauerhaft erhalten werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Linde, welche ebenfalls dauerhaft zu erhalten ist.
Auch die im Norden befindliche Baumgruppe, aus insgesamt 6 Buchen bestehend, soll erhalten werden. Eine Festsetzung im B-Plan soll nicht erfolgen, da der Erhalt im Wesentlichen vom Wuchsbild der Wurzeln abhängig ist und diese möglicherweise mit dem anstehenden Tiefbau der Außenanlagen in Konflikt geraten. Aus dieser Hinsicht soll ein größtmöglicher Erhalt durch die Hinzunahme eines Baumgutachters gewährleistet werden.

Temporär zu erhaltende Bäume
Die drei Birken um das kleine Fachwerkhaus südlich im Plangebiet und drei Birken entlang der Lübbecker Straße bei der Hofauffahrt bleiben für die Dauer des Gebäudeabbruchs und -neubaus bestehen, um das vorhandene Strukturangebot im Plangebiet so lang wie möglich zu erhalten.

Im Zuge der Bauarbeiten des Feuerwehrgerätehauses werden dann Fledermauskästen am Gebäude angebracht, um frühzeitig Unterschlupfmöglichkeiten für potentiell vorkommende Fledermäuse zu gewährleisten (siehe Maßnahme Fledermausflachkästen).

Baumhöhlen verschließen
Die vorhandenen, bekannten Baumhöhlen der temporär zu erhaltenden Bäume und nicht zu erhaltenden Bäume werden zeitnah verschlossen. Bevor die Höhlen verschlossen werden, ist eine Besatzkontrolle durchzuführen.

Im Gegenzug wird an der Birke nordwestlich des „Schonbereichs Bäume" ein Brutkasten für Stare und Feldsperlinge angebracht.

Standortwechsel Baumstumpf
Der tote Baumstumpf östlich der Bestandsgebäude dient vor allem den Vögeln als Habitat zur Nahrungsaufnahme. Deshalb wird der Baumstumpf ausgegraben und auf der Streuobstwiese wieder eingegraben um dieses Nahrungshabitat dauerhaft zu erhalten.

Fledermausflachkästen
Der Abriss der Gebäude im Plangebiet führt zum Verlust des Sommerquartiers mindestens einer Fledermausart aus der Gattung Zwergfledermäuse (Pipistrellus). Während der Transektbegehung wurde der Ausflug von einem Individuum aus einem Spaltenquartier westlich des öffentlichen Hauptgebäudes nachgewiesen.

Der Verlust des lokalen Quartiers kann durch die Entwicklung von neuen Quartiersstrukturen im Plangebiet kompensiert werden. Dafür eignet sich die Anbringung von Fledermauskästen als Ersatz für den Wegfall der Gebäudequartiere (artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de, 2019).
Pro zu ersetzendem Quartier gilt es, fünf neue Quartiersangebote in unmittelbarer räumlicher Nähe zu schaffen. Frostfreie Fledermausflachkästen haben eine hohe Akzeptanz bei Zwergfledermäusen (Pipistrellus pipistrellus) und eignen sich sowohl als Sommer- und Winterquartier. Im Plangebiet werden somit insgesamt 5 Flachkästen benötigt, die als Gruppe (mit einem max. Abstand von 5 m) am Neubau auf der westlichen Gebäudeseite auf 3-4 m Höhe anzubringen sind.

Da die Flachkästen selbstreinigend sind, sind sie lediglich alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. bei Fehlfunktion zu ersetzen.

Als weitere Ausweichmöglichkeit für die Zwergfledermaus wird kurzfristig an den zu erhaltenden Einzelbäumen (Linden) ein Fledermausflachkasten angebracht. Dazu muss sichergestellt werden, dass eine 1-meter Breite Einflugschneise vorhanden ist und der Fledermausflachkasten nach Westen exponiert ist.

2.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf eingesehen werden.

2.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise typische Immissionen in Form von Staub, Lärm, Licht und Gerüchen auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Diese Immissionen sind nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und somit als Vorbelastung hinzunehmen.

2.7 Sichtdreiecke

Bei Zufahrten zur Kreisstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Laut RaSt 2006 werden Anfahrsichtweiten von 70 m benötigt. Diese Sichtweiten sind 3 m von dem Rand der bevorrechtigten K 84 zu ermitteln. Des Weiteren ist erforderlich, eine rotgefärbte Radfahrerfurt für die Zu-/Ausfahrt anzulegen. Sie soll dazu dienen, die Bevorrechtigung und Erkennbarkeit des Radweges zu verdeutlichen.

2.8 Militärisches Fluggebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt 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: 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:

.....

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.07.2020 bis einschließlich 09.08.2020 durchgeführt.

Ort und Dauer der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt am 18.02.2021 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1 LA "Dorfmitte" 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 .....

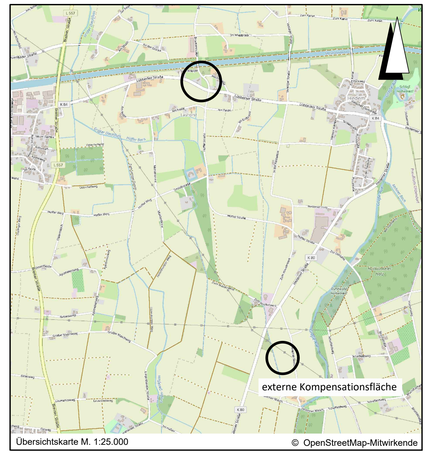
.....
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verhahrens- und Formschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den .....

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-05	Rl
gezeichnet	2021-05	Hd
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2021-05-03

Plan-Nummer: H:\PR−OLD\218300\PLAENE\BP\bp_bplan−1LA_04_Satzung.dwg(B−Plan)

Kreis Minden-Lübbecke

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 LA
"Dorfmitte"

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss | Maßstab 1 : 500