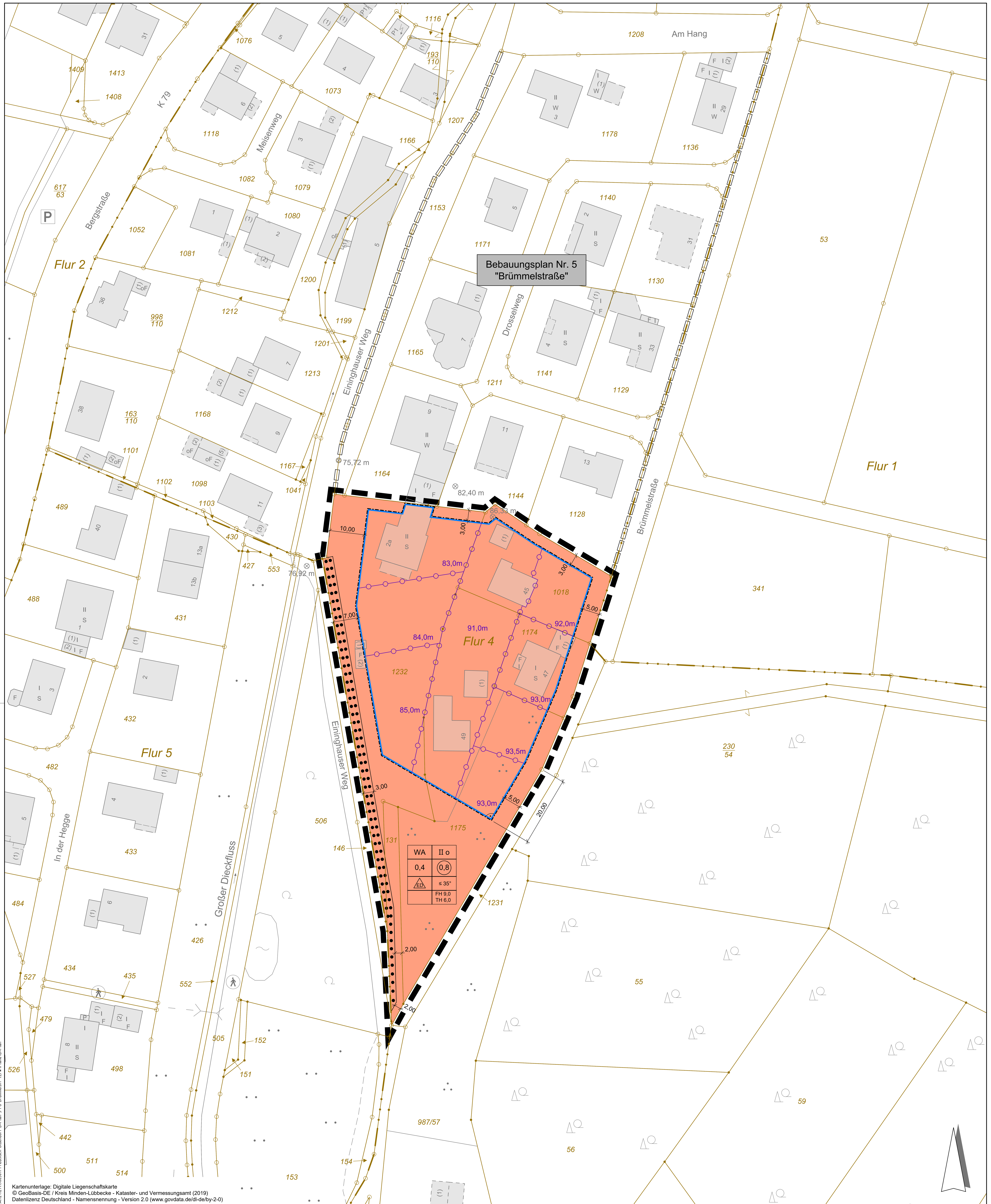
STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 5 PO "Brümmelstraße" - 1. Erweiterung



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(0,8)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
57,5 m	Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal - in Meter über NHN)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458),in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NRW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude / Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. Der Abstand von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen. (§ 23 (5) BauNVO)
5. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und abgängige Pflanzen artgleich zu ersetzen. Eine Unterbrechung des Erhaltungsstreifens ist für eine Grundstückszuwegung nur im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt und in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
6. Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

1. An öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzende oder in einem Abstand bis zu 3,00 m zu diesen befindliche bauliche Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. (§ 89 (2) BauO NRW)
2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge des Gesamtdaches einnehmen. Ihr Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m und zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen. (§ 89 (2) BauO NRW)
3. Garagen und Nebenanlagen sind mit Dächern in der Form und Neigung des Hauptbaukörpers oder mit Flachdach auszuführen. (§ 89 (2) BauO NRW)
4. Dacheindeckungen mit glänzenden Materialien und Farben sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von diesem Verbot ausgenommen (§ 89 (2) BauO NRW)
5. Holzblockhäuser, bei denen die Stammrundung prägendes Fassadenelement (Naturstammhaus) ist, sind unzulässig. (§ 89 (2) BauO NRW)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 PO "Brümmelstraße" - 1. Erweiterung gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 31.10.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister)

Der Aufstellungsbeschluss und die Offenlegung dieses Bebauungsplanes sind am 28.11.2019 im Rundblick Nr. 12/2019 der Stadt Preußisch Oldendorf bekannt gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister)

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2019 bis einschließlich 06.01.2020 bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Fachbereich Bauen, Rathausstraße 3, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preussisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am .... die erneute öffentliche Auslegung (verkürzte Auslegung) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den ....

(Der Bürgermeister)

Die erneute öffentliche Auslegung ist am .... im Rundblick Nr. .../...... der Stadt Preußisch Oldendorf bekannt gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den ....

(Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1g der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. 5 PO "Brümmelstraße" - 1. Erweiterung als Satzung beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.4.21 im Rundblick Nr. 23/2021 der Stadt Preußisch Oldendorf bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Fachbereich Bauen, Rathausstraße 3, öffentlich ausliegt.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister)

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Preußisch Oldendorf, den 04.05.21

(Der Bürgermeister)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 07.08.2019
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den ....

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
2. **Artenschutz**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten.
3. **Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

Empfehlungen zur baulichen Realisierung:

4. Dachbegrünungen für die Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen.
5. Einbau von Zisternen zum Zwecke der gärtnerischen Nutzung von gesammeltem Regenwasser.
6. Zur Grundstücksterrassierung erforderliche Stützwände sollten eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
7. Gartengestaltungen mit Gesteinen (Kies, Split, Schotter etc.) in Verbindung mit Kunststofffliessen oder vergleichbaren Abdichtungen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

	Gebäude Katasterbestand
	benachbarte Bebauungspläne
82,40 m	Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 5 PO "Brümmelstraße" - 1. Erweiterung

1:500

Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 19 063 011
Osnabrück, 12.03.2021

Unterschrift