ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



MITTEILUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- VORHANDENE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- LÄNGEN-, BREITEN-U. ABSTANDSMASSE
- WENDEKREIS MIT RADIUS

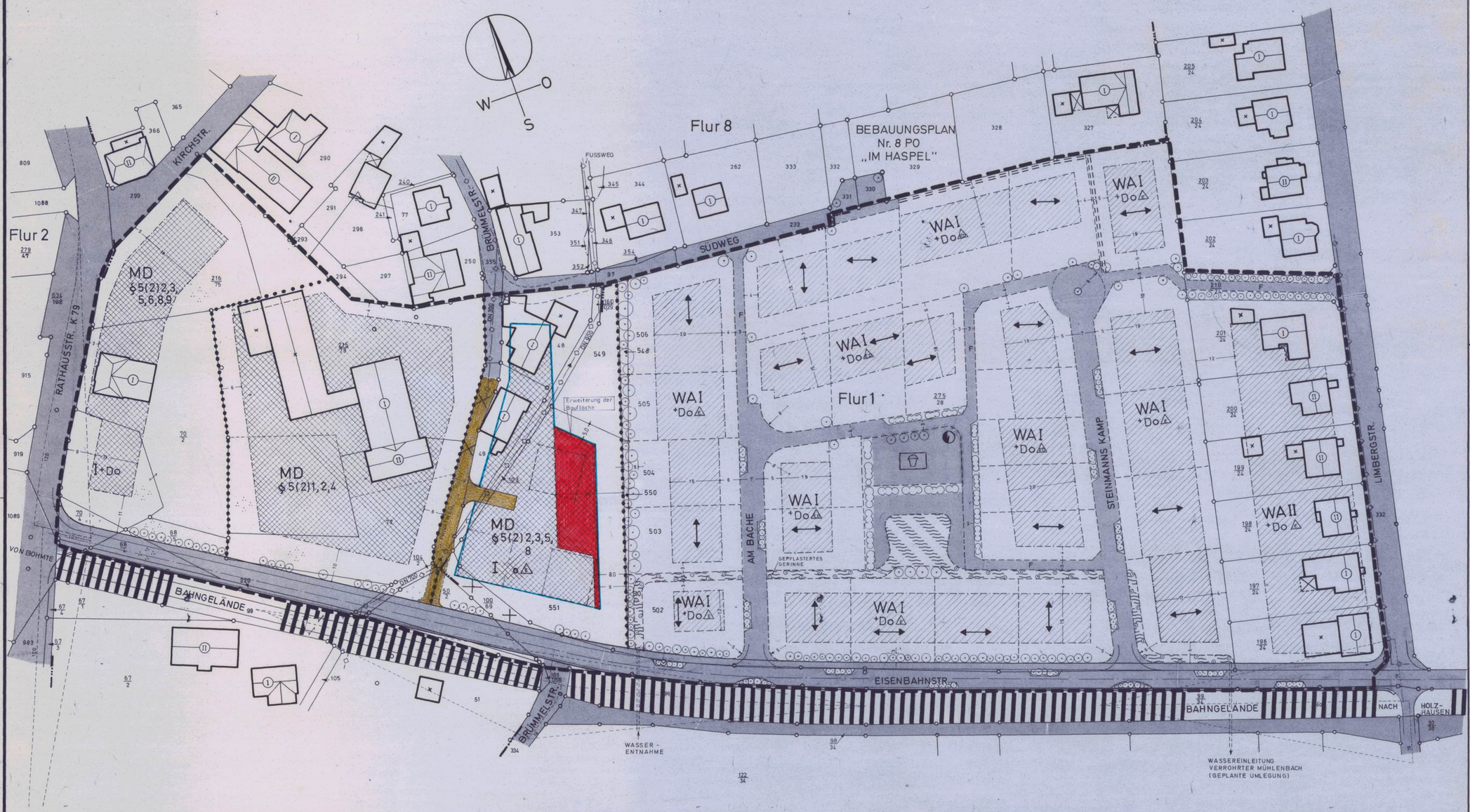
NACHRICHTLICHE ANGABEN

- BAHNANLAGE
- VORHANDENE ABWASSERLEITUNG
- VORHANDENES 10KV-ERDKABEL
- GEPLANTE TRAFOSTATION

FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG							BAUWEISE				BAUGESTALTUNG					
BAUGEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEBÄUDEHÖHE (m): GEBÄUDE	GEBÄUDEHÖHE (m): NEBENGEBÄUDE	DREMPELHÖHE (m)	DACHAUFBAUTEN	DACHNEIGUNG	DACHDECKUNG	SOCKELHÖHE EINFRIEDIGUNG VORGÄRTEN GRENZBEBAUUNG
WA I +Do		1	0,4	0,5	-	O	-	E / ED	-	MAX. 9,00 FH	DIE TRAUFENHÖHE VON GARAGEN, DIE AN DER NACHBARGRENZE ERRICHTET WERDEN, DARF 2,5M NICHT ÜBERSCHREITEN	MAX. 0,80	GAUBEN ZUGELASSEN	30° BIS 45°	ZIEGEL ODER BETONPFANNEN (NICHT GLASIERT) FARBE: ROT - ROTBRAUN ODER ANTHRAZIT	SOCKELHÖHE 0,50 m ÜBER ZUKÜNFTIGER STRASSENHÖHE.
WA II +Do		2	0,4	0,8	-	O	-	E	-	MAX. 11,70 FH		MAX. 0,80		30° BIS 45°		
MD I +Do		1	0,4	0,5	-	O	-	E	-	MAX. 9,00 FH		MAX. 0,80		30° BIS 45°		
MD		1	0,2	0,3	-	O	-	-	-	MAX. 10,00 FH		-		25° BIS 45°		

+D = 2. BZW. 3. GESCHOSS MUSS IM DACHGESCHOSS LIEGEN



LINIEN, FLÄCHEN UND BAULICHE ANLAGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- WA — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD — ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DORFGEBIET
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE GEPLANT
- F — ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FUSSWEG GEPLANT
  Privatweg MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEPLANT
- KINDERSPIELPLATZ
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT VERKEHRSBERUHIGENDEN MASSNAHMEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- WASSERFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- SICHTDREIECK MIT MASSEN

TEILFLÄCHEN ZWISCHEN EISENBAHNSTR., SÜDWEG UND BRÜMMELSTR., DIE INFOLGE DER VERLEGUNG DES MÜHLENBACHES ÜBERBAUT WERDEN KÖNNEN, DÜRFEN IHRER GESTALTUNG NACH DEN FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES NUR UNTER DER VORAUSSETZUNG ZUGEFÜHRT WERDEN, DASS DAS GEMÄSS § 31 WASSERHAUSHALTSGESETZ NOCH DURZUFÜHRENDE VERFAHREN POSITIV ABGESCHLOSSEN UND DER MÜHLENBACH VERLEGT WORDEN IST.

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 1 TEILBLATT UND EINEM TEXTTEIL.
AUSSERDEM IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 4,83 HA.
KARTENGRUNDLAGE: AMTLICHE KATASTERUNTERLAGE VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN-LÜBBECKE.
GEMARKUNG: PREUSSISCH OLDENDORF
FLUR: 1 + 8

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 11 PO „Steinmann"

2. NACHTRAG

M.=1:500

Maßstab der Katasterkarte: Flur 1 1:2000
Flur 8 1:1000

.....AUSFERTIGUNG

Planentwurf und Ausarbeitung des Planes
Preußisch Oldendorf, den 15. 11. 1985
Stadt Preußisch Oldendorf
— Bauamt —
Der Stadtdirektor
i. A.
Stadtbauamtsrat

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 4.10.1985 überein.
Minden, den 27. März 1986
Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
— Vermessungsamt —
i. A.
(Beinert)
Kreisobervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Minden, den 27. März 1986
Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
— Vermessungsamt —
i. A.
(Beinert)
Kreisobervermessungsrat

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.
Preußisch Oldendorf, den 22.08.1996
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 -BGBL. I S. 2253- durch Beschluß des Rates der Stadt Preußisch Oldendorf vom 15.09.1993 gemäß §4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW. S. 594) aufgestellt worden.
Preußisch Oldendorf, den 22.8.1996
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes in der Zeit vom 03.01.96 bis zum 30.01.1996 öffentlich ausgelegen.
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Preussisch Oldendorf am 21.08.1996 als Satzung beschlossen worden.
Preußisch Oldendorf, den 22.08.1996
Stadtdirektor

Diese Planänderung wurde gem. §11 des Bundesbaugesetzes am 27. SEP. 96 angezeigt.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung v. 28. NOV. 96
Detmold, den 28. NOV. 96
AZ. 35.21.11-409/PO.XI
Bezirksregierung
i. A.

Dieser genehmigte Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gemäß §12 BBauG. ab..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Planänderung ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Preußisch Oldendorf, den
Bürgermeister

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 11 PO

„Steinmann“

- 2. Änderung -

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 PO „Steinmann“ liegt südlich des Stadtkerns und ist begrenzt durch die Trasse der Wittlager Kreisbahn (WKB) im Süden, die Rathausstraße (K 3979) und die Kirchstraße im Westen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 PO „Im Haspel“ im Süden und die Limbergstraße im Osten.

Der Geltungsbereich des 2. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 11 PO umfaßt das Grundstück Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 1, ehemals Flurstück 448, heute Flur 1 Flurstücke 550, 607 und 608 sowie Flur 8, Flurstück 438.

1.2 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 11 PO „Steinmann“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten am 08. Mai 1987 – Az.: 35.21.11 - 609/PO 19 – genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05. Juni 1987 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan weist im Osten ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus, der westliche Bereich zwischen Brümmelstraße und Rathausstraße sowie östlich der Brümmelstraße ist als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung MD im westlichen Bereich erfolgte im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, der zwischen Brümmelstraße und Rathausstraße gelegen ist.

Im Bereich MD wurden im Bebauungsplan Nr. 11 PO „Steinmann“ Bauflächen nach Maßgabe des § 5 BauNVO ausgewiesen.

2. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 PO

Der Eigentümer des im Bereich der MD-Ausweisung gelegenen Grundstückes Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 1, Flurstücke 550, 607 und 608 sowie Flur 8, Flurstück 438 beabsichtigt die Errichtung mehrerer eingeschossiger Mehrfamilienhäuser innerhalb der in dem Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Die ursprünglich geplante zweigeschossige Bebauung wurde auf-

gegeben, da der Bebauungsplan dieses nicht zuläßt. Um dennoch den ursprünglich geplanten Wohnraum schaffen zu können, beabsichtigt der Eigentümer nunmehr, ein drittes Mehrfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Hierzu bedarf es jedoch der Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, daß die überbaubare Fläche auf dem Grundstück in östliche Richtung erweitert wird.

In dem Bebauungsplan ist für den entsprechenden Bereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, bei der das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden darf (MD o I + D). Aufgrund verschiedener zwischenzeitlich ergangener Urteile des OVG Münster ist eine derartige Festsetzung ohnehin nicht zulässig, vielmehr ist eine eindeutige Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu schaffen. Dieser Forderung wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes zudem Rechnung getragen.

Auf den Bebauungsplan Nr. 11 PO aus dem Jahre 1987 ist die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 anzuwenden. Für den Geltungsbereich des 2. Nachtrages zum Bebauungsplan Nr. 11 PO wird ferner die Rechtslage dahingehend aktualisiert, daß die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990/1993 zur Anwendung kommt.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Preußisch Oldendorf und der damit verbundenen verstärkten Wohnungsnachfrage wird die beabsichtigte Schaffung weiteren Wohnraumes begrüßt. Die beabsichtigte Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den betroffenen Flurstücken ist zudem aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Mehrfamilienhausbebauung auf dem Grundstück und unter Berücksichtigung der Urteile des OVG werden durch den 2. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 11 PO „Steinmann“ die Festsetzungen wie folgt geändert:

3. Festsetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, berichtigt GV. NW. S. 982).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das betroffene Grundstück wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

	bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen
Vollgeschosse:	I + D	I

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 PO „Steinmann" bleiben unverändert und gelten auch für die betroffenen Flurstücke. Eine Anpassung der Festsetzungen für die übrigen Gebietsflächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der im Plan (2. Nachtrag zum Bebauungsplan Nr. 11 PO) festgesetzten Baugrenzen.

4. Immissionssituation

Der Betreiber des zwischen der Brümmelstraße und der Rathausstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes - gleichzeitig Eigentümer der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 PO betroffenen Flurstücke und Bauherr der beabsichtigten eingeschossigen Bebauung - hat sich zwischenzeitlich vornehmlich auf die Bodenbewirtschaftung spezialisiert. Die bisherige Schweinemasthaltung wurde aufgegeben, die Viehwirtschaft beschränkt sich auf ca. 20 Stück Großvieh sowie ca. 25 Stück Jungvieh. Eine Intensivierung der Viehwirtschaft ist nicht beabsichtigt.

Eine Bebauung der Flurstücke ehemals 448, heute 550, 607 und 608 sowie Flur 8, Flurstück 438 nach Maßgabe der 5. BauNVO war nach dem Bebauungsplan Nr. 11 PO „Steinmann" ohnehin möglich.

Aufgrund der Einstellung der Schweinemast des landwirtschaftlichen Betriebes hat sich die Immissionssituation seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 11 PO sogar verbessert.

5. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der z. Zt. geltenden Fassung in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung von Baulichkeiten werden nach § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, 21.08.1996

Der Stadtdirektor

(Beermann)