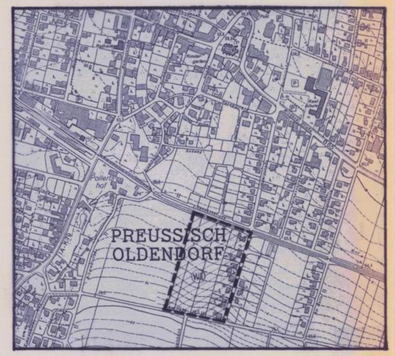
Festsetzungen nach §9 (1) BauGB

Anzahl der Vollgeschoße	Grundflächen-zahl	Geschoß-flächenzahl	Dachneigung
I	0.4	1.2	max. 45°
II	0.4	1.2	max. 45°

WEITERE FESTSETZUNGEN

Dachform	Dacheindeckung	Drempel	Dachaufbauten-einschnitte
geneigte Dächer Garagen auch mit Flachdach möglich	Ziegel- oder Betondachsteine Farbe: Rot, Rotbraun, anthrazit	I-DN bis 30° max 1,70 m, I-DN 30-45 max 0,80 m, II max 0,40 m	max. 1/2 der Dachfläche, je Seite
Sockel	Fassaden	v. OK. Rohdecke bis z. Schnittpunkt AK. Aussenwand u. Dachhaut	Einfriedigung
max. 0,50m i. mittel Gebäudeseite zur Straße über Str.-decke bei II geschoßiger Bauweise 0,20m	Verblender, Putz, o. Holz		Straßenseite Metall-, Holzzaun, o. lebende Hecken H. bis 0.80m sonstige Seiten evtl. Maschendraht bis 1.20 m Höhe
Garagen außerhalb der Baugrenzen möglich Blechgaragen sind nicht zulässig			

Übersichtsplan M.1:5000



WA Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Flächen

I, II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Einzel- und Doppelhäuser

O Offene Bauweise

Baugrenze

geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorh. Gebäude

vorhandene öffentliche Verkehrsfläche

geplante öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)

evtl. Erweiterung der gepl. Erschließungsstr.

Bahngelände

Wasserlauf

Sträucher

Bäume

1 Zufahrt je Grundstück ist durch die Grünfläche zulässig

keine Zufahrten von der Straße (Am Hang) zulässig

Leitungsrecht

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

NUR IM BEREICH DER HANGSTR. MÖGLICH

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 13 PO Teil -A- "Meiers Kamp"

—— Offenlegungsfassung ——

1 AUSFERTIGUNG

August 1994

M. 1:500

Planentwurf und Ausarbeitung des Planes Preußisch Oldendorf den 15.9.94 Stadt Preußisch Oldendorf Bauamt Der Stadtdirektor i.A. Stadtbaurat	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 19.07.1994 überein. Minden, den 09.08.1994 Kreis Minden - Lübbecke Der Oberkreisdirektor — Vermessungsamt — (Beinert) Kreisvermessungsdirektor	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, den 09.08.1994 Kreis Minden - Lübbecke Der Oberkreisdirektor — Vermessungsamt — (Beinert) Kreisvermessungsdirektor	Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt. Preußisch Oldendorf, den 23.8.94 Stadtdirektor	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Bau GB in der Fassung vom 8.12.86 (BG Bl. I S. 2253) i.V. § 2 We Bau Erl G i.d.F.v. 28.4.93 (BG Bl. I S.466) durch Beschluß des Rates vom 25.5.94 aufgestellt worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Wohngsbauerleichterungsgesetzes in der Zeit vom 20.6.94 bis 20.7.94 öffentlich ausgelegen. Preußisch Oldendorf, den 23.7.94 Stadtdirektor	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 27.8.94 vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf als Satzung beschlossen worden. Preußisch Oldendorf, den 28.8.94 Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gemäß § 12 Bau GB ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Preußisch Oldendorf, den Bürgermeister	Ges. Fläche 22.340 m² FL. Stck. 123/35 124/36 142/37 Verkehrsfläche + 3.100 festgesetz. Fläche + 480 17 Bäume + 200 Baufläche 18.100 m² Fläche v. GFZ - 7.240 davon 40% 2896 Verkehrsfl. x 40% 1240 anzurech. Ausgleichsfl. 4136 m² Ausgleich siehe Teil -B-	Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt und einer Begründung mit textlichen Festsetzungen.	Kartengrundlage: Amtliche Kataster Unterlagen von der Kreisverwaltung Minden-Lübbecke Gemarkung Preußisch Oldendorf Flur : 1 Flurstücke : 123/35 — 4.409 m² 124/36 — 9.379 m² 142/37 — 8.552 m² 22.340 m²

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 13 PO

"Meiers Kamp"

Stadtteil Preußisch Oldendorf

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 13 PO "Meiers Kamp" liegt westlich der Limbergstraße im Stadtteil Preußisch Oldendorf der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Wittlager Kreisbahn im Norden, der Straße "Am Hang" im Süden, der Limbergstraße im Osten und der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 1, Flurstück 122/34 im Westen.

1.2 Ausgangssituation

Südlich der Wittlager Kreisbahn sind größere Wohnbauflächen ausgewiesen, die nunmehr der Wohnbebauung zugeführt werden sollen. An der Limbergstraße ist inzwischen eine beidseitige Wohnbebauung durchgeführt worden. Die westlich zum Plangebiet gehörende Bebauung ist in den 30er und 50er-Jahren errichtet worden. Im dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist diese Fläche weiterhin als Siedlungsfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Um dem weiteren Siedlungsdruck zu entsprechen, sieht sich die Stadt Preußisch Oldendorf gezwungen, die verfügbaren Grundstücksteile der Bebauung zuzuführen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 13 PO "Meiers Kamp"

Wegen des dringenden Wohnbedarfs besteht insbesondere im Stadtteil Preußisch Oldendorf eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Der Siedlungsdruck zur Beschaffung neuer Wohnbauflächen wird dadurch verstärkt, daß die in den letzten Jahren ausgewiesenen neuen Bauflächen inzwischen restlos bebaut sind und im Kernbereich von Preußisch Oldendorf z.Zt. keine weiteren Grundstücke der Bebauung zugeführt werden können. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden ca. 30 Grundstücke für den Eigenheimbau erschlossen. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Immissionen von außen her wirken auf das Baugebiet nicht ein. Die im Norden vorhandene Kleinbahntrasse der Wittlager Kreisbahn wird nur gelegentlich in Anspruch genommen und dient z.Zt. überwiegend dem Personenverkehr im Rahmen der Museumseisenbahn.

3. Festsetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GVBl. NW. S. 432)

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 PO "Meiers Kamp" wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen

Vollgeschosse:	I, II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser
Dachneigung:	max. 45° bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig
Dachart:	Geneigte Dächer, bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot bis braun und anthrazit - Oberfläche nicht glasiert -
Sockelhöhe:	max. 0,50 m im Mittel Gebäudeseite zur Straße über bestehener bzw. künftiger Straßenoberfläche

	Einzelheiten werden in einem besonderen Höhenplan festgelegt.
Drempelhöhe:	I-DN bis 30° max. 1,70 m, I-DN 30 - 45° max. 0,80 m, II max. 0,40 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. 1/2 der Dachfläche je Seite
Sonstige Gestaltungs-festsetzungen:	Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o.ä.) sind in dem Plangebiet nicht zugelassen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verklinkerung Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdekkung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Telefon 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.4 Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich. Die Immissionen aus dem Betrieb der Kleinbahntrasse sind derart gering, da nur gelegentlich Museumsfahrten stattfinden. Sie können somit vernachlässigt werden.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße zur Limbergstraße hin.

Eine Erschließung des neuen Baugebietes zur Straße "Am Hang" ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist nur das Flurstück 377 (Limbergstraße 51).

Eine fußläufige Anbindung der Grundstücke zur Straße "Am Hang" ist möglich.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in dem Plangebiet einhergehende Bodenversiegelung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen beträgt 10.340 m².

Der betreffende Bereich wird z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt, Vegetationselemente und tierökologische Lebensräume (Waldinseln, Hecken, Biotope etc.) sind nicht vorhanden.

Durch die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der künftigen Baugrundstücke erfolgt im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine nicht unerhebliche ökologische Verbesserung, die bereits eine Ausgleichsfunktion wahrnehmen kann.

Die Bepflanzungsfläche wird auf Anregung des Forstamtes als Wald festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde.

Da die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Zwecken des Bebauungsplanes - Erschließung von Bauflächen - zuwiderlaufen würde, erfolgt die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen nicht im Plangebiet. Die Ausweisung erfolgt jedoch im Blatt B des Bebauungsplanes auf einem geeigneten Grundstück in der Gemarkung Schröttinghausen und wird dort festgesetzt.

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Sie ist verpachtet. Die Stadt wird das Pachtverhältnis kündigen und die restliche Fläche für zukünftige Ausgleichsflächen vorhalten. Die Gesamtgröße der Fläche beträgt ca. 8.400 m². Davon werden ca. 1.200 m² z.Zt. als Bolzplatz genutzt. Von der verbleibenden Restfläche von 7.200 m² werden als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan ca. 4.140 m² vorgesehen. Die Ausgleichsfläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche		22.340 m²
Flurstück 123/35 124/36 142/37		
Verkehrsfläche	./.	3.100 m²
festgesetzte Fläche	./.	460 m²
	./.	480 m²
17 Bäume	./.	200 m²
Baufläche		18.100 m²
Fläche x GFZ 7.240		
davon 40 %		2.896 m²
Verkehrsfläche x 40 %		1.240 m²
anzurechnende Ausgleichsfläche		4.136 m²

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die künftigen Bauflächen in dem Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung über die neue Erschließungsstraße zur Limbergstraße.

Später ist eine Verlängerung der nördlichen Erschließungsstraße in westlicher Richtung bis zur Brümmelstraße vorgesehen, wenn die unbebauten Nachbargrundstücke der Bebauung zugeführt werden oder sich vorab die Notwendigkeit zum Ausbau der Verbindung ergibt.

5.2. Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt durch Sammlung in einem Regenwasserkanal mit Einleitung in den ausgebauten Mühlenbach.

5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine entsprechende Erweiterung an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Preußisch Oldendorf angeschlossen.

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die dort vorhandenen Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG.

6. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, den 25. Mai 1994

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

Pflanzengröße

a	Jungpflanzen	– 2jährig verschult	–	100 – 140 cm
b	leichte Heister	– 1 mal verschult	–	80 – 100 cm
c	Heister	– 2 mal verschult	–	125 – 150 cm
d	1jährig bewurzelte Steckhölzer		–	80 – 120 cm
e	leichte Sträucher	– 1 mal verschult	–	70 – 90 cm
f	Sträucher	– 2 mal verschult	–	80 – 125 cm
g	Hochstamm	– 2 mal verschult	– Stammumfang	10 – 12 cm

Pflanzenarten

Pflanzstreifen

lfd. Nr.	lateinischer Name	deutscher Name	Stück
1	Acer campestre	Feldahorn	X
2	Alnus glutinosa	Roterle	X
3	Betula pendula	Sandbirke	
4	Betula pubescens	Moorbirke	
5	Carpinus betulus	Hainbuche	X
6	Cornus sanguinea	Hartriegel	X
7	Corylus avellana	Hasel	X
8	Crataegus monogyna	Weißdorn	X
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X
10	Fagus sylvatica	Rotbuche	X
11	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
12	Malus sylvestris	Wildapfel	X
13	Prunus avium	Vogelkirsche	X
14	Prunus padus	Traubenkirsche	
15	Prunus spinosa	Schlehe	X
16	Populus tremula	Zitterpappel	
17	Pyrus pyraster	Wildbirne	
18	Quercus robur	Stieleiche	
19	Quercus petraea	Traubeneiche	
20	Rhamnus frangula	Faulbaum	X
21	Rosa canina	Hundsrose	X
22	Salix alba	Silberweide	
23	Salix aurita	Ohrweide	
24	Salix cinerea	Grauweide	
25	Salix pentandra	Lorbeerweide	
26	Salix purpurea	Purpurweide	
27	Salix viminalis	Hanfweide	
28	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X
29	Sorbus aucuparia	Eberesche	X
30	Tilia cordata	Winter-Linde	X
31	Ulmus minor	Feldulme	
32	Ulmus laevis	Flatterulme	
33	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	X

Anmerkung: Die jeweilige Pflanzengröße ist unter den vorstehenden Buchstaben (a, b, c, d, e, f, g) angegeben.

Die Zahl 15 e im Pflanzenschema bedeutet z.B.:

Nr. 15 der Pflanzenarten = Schlehe

= leichter Strauch, 1mal verschult, 70 – 90 cm

Hecken: Folgende Pflanzen sind geeignet:

a) Liguster,
b) Buxbaum (schwach wachsend),
c) Hainbuche,
d) Stechpalme (Ilex aquifolium)

Einzelbäume:

a) Hainbuche,
b) Eberesche,
c) Winter- oder Sommerlinde,
d) Obstbäume als Hochstamm