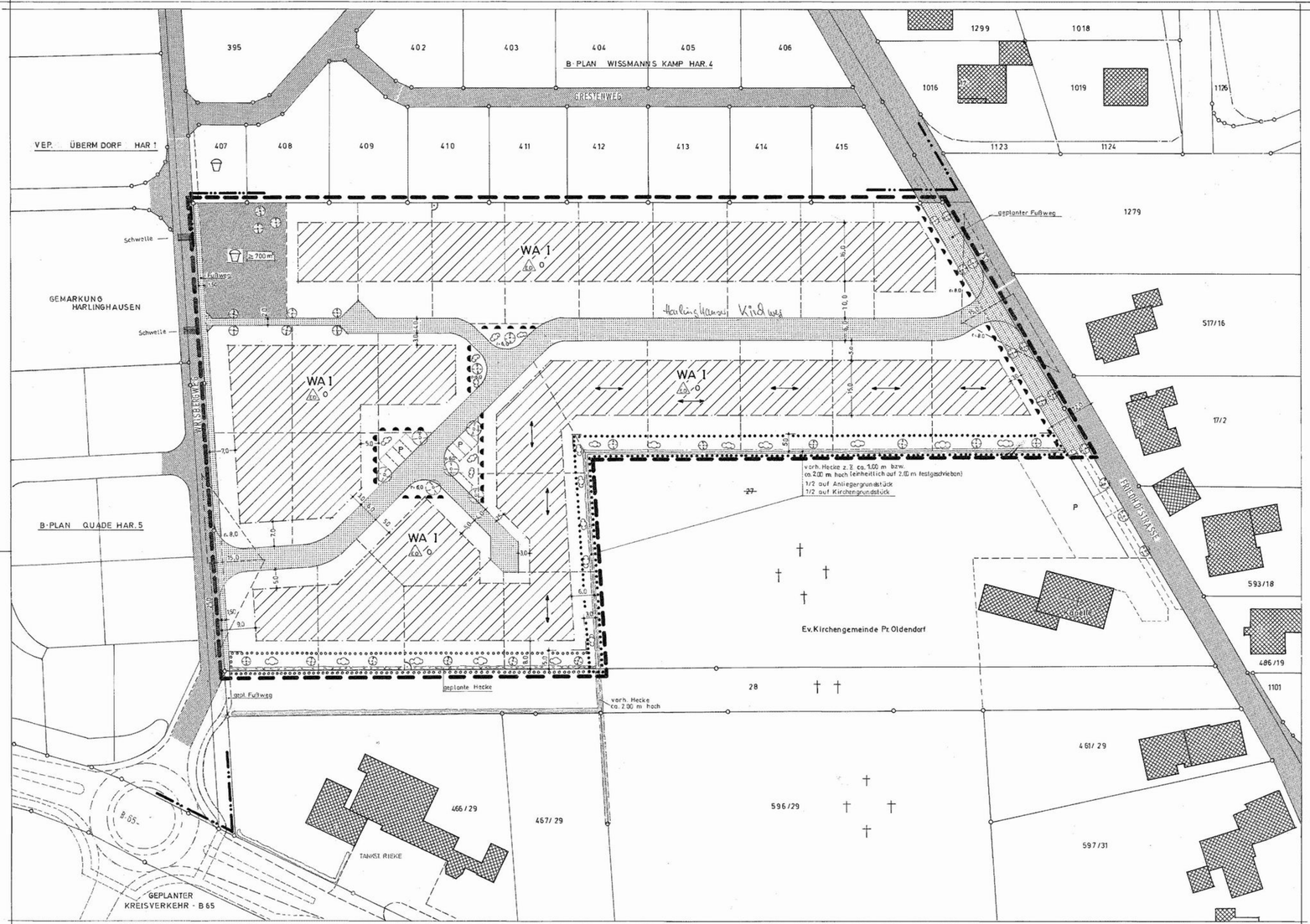


Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und § 16 u. § 17 Bau NVO

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I	als Höchstgrenze
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	0,35	
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,35	
DACHNEIGUNG	30°-50°	
	GARAGEN U. CARPORT AUCH MIT FD MÖGLICH, BEI NEBENGEBÄUDEN SIND GERINGERE DACHNEIGUNGEN ZULÄSSIG	

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA § 4 (1) + (2) Spielhallen sind ausgeschlossen

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ED — EINZEL U. DOPPELHÄUSER

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

VORH. FLURSTÜCKSGRENZE

GEMARKUNGSGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

FLUR GRENZE

VORHANDENE GEBÄUDE

VORH. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRÄUCHER - GEPLANT
BÄUME - GEPLANT } Pflanzgebot

HECKE - VORH.

HECKE - GEPLANT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZGEBOT)

KEINE ZUFAHRT ZULÄSSIG

FIRSTRICHTUNG

SPIELPLATZ

SICHTDREIECK IST BIS 80 CM HÖHE V. BEWUCHS USW. FREI ZU HALTEN, AUSGENOMMEN EINZELBÄUME MIT HOCHSTAMM

GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG V. BÄUMEN, HECKEN U. STRÄUCHERN.

WEITERE FESTSETZUNGEN

DACHFORM	GRUNDFORM SATTELDACH KRÜPPELWALM IST AM KIRCHEN GELÄNDE NICHT ZULÄSSIG
DACHFARBE	ROT, ROTBRAUN U. ANTHRAZIT
DACHEINDECKUNG	BETONDACHSTEIN BZW ZIEGELDACH GLASIERTE OBERFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG
DREMPELHÖHE	MAX. 0,80 M GEMESSEN VON OK. ROHDECKE BIS UK. SPARREN AN DER INNENSEITE DER AUSSENWAND
SOCKEL	MAX. 50CM VON OK. FERTIGER STR BIS OK. FERTIG FUSSBODEN
DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE	FLEDERMAUSGAUBEN SIND SÜDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTR. NICHT ZULÄSSIG. MAX. 1/2 DER DACHFLÄCHE JE SEITE UND MIND. 1,50 M. VON DER AK GIEBELWAND ENTFERNT. GAUBEN SIND IM SPITZBODEN NICHT ZULÄSSIG
FASSADE	PUTZFLÄCHEN MIT HELLEM ANSTRICH VERBLENDER - FARBEN: ROT, ROTGEFLAMMT UND WEISS MISCHMAUERWERK BZW. ANDERSFARBIGE ORNAMENTE SIND NICHT ZULÄSSIG HOLZFLÄCHEN KOMBINIERT MIT PUTZ BZW. VERBLENDMAUERWERK BLOCKHÄUSER SIND NICHT ZULÄSSIG
GARAGEN UND CARPORT	BLECH GARAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG GARAGEN UND CARPORTS DÜRFEN IM RÜCKWÄRTIGEM BEREICH NICHT GEBAUT WERDEN, MAX. 1/2 DER GARAGE DARF ÜBER DAS HAUPTGEBÄUDE HERAUSRAGEN; AUSSERHALB DER BAUGRENZE MÖGLICH
EINFRIEDIGUNG	HOLZZÄUNE ODER LEBENDE HECKEN; ZUM KIRCHENGRUNDSTÜCK 2,00M HOHE HECKE VORGESCHRIEBEN BZW ERHALTUNG
BRUNNEN	SIND NICHT ZULÄSSIG, SIEHE TEXT ABS. 5.3.2. WEGEN FRIEDHOFNÄHE
FIRSTHÖHE	MAX. 10,00M FÜR DIE GEBÄUDE SÜDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTR.



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 15 PO TEIL A

PREUSSISCH OLDENDORF

„Friedhofstraße"

Entwurf
... Ausfertigung

M. 1:500

JULI 1997

PLANENTWURF UND AUSARBEITUNG DES PLANES.

PREUSSISCH OLDENDORF
DEN 27.6.97

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
—BAUAMT—

DER STADTDIREKTOR

IA. STADTBAUAMTSRAT

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 14.10.1996 ÜBEREIN.

MINDEN, DEN 13. August 1997
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Oberkreisdirektor
– Katasteramt –
Im Auftrage:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 13. August 1997
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Oberkreisdirektor
– Katasteramt –
Im Auftrage:

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AUSLEGUNGSEXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.

PREUSSISCH OLDENDORF,
DEN .....

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) BAU GB IN DER FASSUNG VOM 8.12.86 (BG.BL. I S. 2253) IN VERBINDUNG M. § 2 WO BAU. ERL. G. IN DER FASSUNG VOM 28.4.93 (BG.BL. I S. 466) AM _____ AUF GESTELLT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAU GB IN VERBINDUNG MIT § 2 DES WO. BAU. ERL. G. IN DER ZEIT VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

PREUSSISCH OLDENDORF,
DEN _____

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES UND § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW. AM _____ VOM RAT DER STADT PREUSSISCH OLDENDORF, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF,
DEN _____

BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM _____ ANGEZEIGT. SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM _____

DETMOLD, DEN _____
AZ. .....

DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. BEGRÜNDUNG WIRD GEMÄSS § 12 BAU.GB. AB DEM _____ ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PREUSSISCH OLDENDORF
DEN _____

BÜRGERMEISTER

KARTENGRUNDLAGE:
AMTLICHE KATASTER UNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN-LÜBBECKE

GEMARKUNG: PR. OLDENDORF
FLUR : 2
FL. STCK. : 27 z.T.

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS EINEM PLANBLATT UND EINER BEGRÜNDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

Friedhofstr. Do. Nr. 15

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 15 PO

„Friedhofstraße“

im

Stadtteil Preußisch Oldendorf

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 15 PO „Friedhofstraße“ liegt westlich der Friedhofstraße im Stadtteil Preußisch Oldendorf. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Friedhofstraße im Osten, der neuen Erschließungsstraße „Wrisbergweg“ im Westen, dem Friedhof der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf im Süden und dem Baugebiet Nr. 4 Har. „Wißmanns Kamp“ im Norden.

1.2 Ausgangssituation

Nördlich der B 65 in Preußisch Oldendorf sind größere Wohnbauflächen ausgewiesen, die bereits der Wohnbebauung zugeführt sind bzw. zugeführt werden sollen. An der Friedhofstraße ist vor Jahren an der Ostseite eine einseitige Wohnbebauung durchgeführt worden. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde der Bereich westlich der Friedhofstraße wegen der beiden Friedhöfe in eine öffentliche Grünfläche und eine Wohnbaufläche in Nord-Südrichtung aufgeteilt.

Im 20. Nachtrag zum Flächennutzungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen worden. Die notwendigen Erweiterungsflächen für den Friedhof der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf stehen noch zur Verfügung. Die o. g. Fläche wird für die Erweiterung des Friedhofes nicht benötigt.

Durch Gutachten vom April 1996 hat die ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf den Nachweis erbracht, daß auch in Zukunft bei steigender Bevölkerungsentwicklung ausreichend Friedhofsflächen für das Kirchspiel Preußisch Oldendorf (ohne Harlinghausen) vorhanden sind. Zum Einzugsbereich des Preußisch Oldendorfer Friedhofes gehören die Stadtteile Engershausen, Offelten, Getmold und Schröttinghausen. Aus diesem Grunde kann die ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf einen Teil ihrer Grundstücke der Bebauung zuführen und damit zu einer Entlastung der angespannten Baulandnachfrage beitragen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 15 PO „Friedhofstraße“

Wegen des dringenden Wohnbedarfs besteht insbesondere in den Stadtteilen Preußisch Oldendorf und Harlinghausen 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. Z. keine weiteren Grundstück der Bebauung zugeführt werden können. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden ca. 26 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.

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).

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GVBl. NW. S. 432).

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Bau NVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 PO „Friedhofstraße“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Abs. (1) und (2) ausgewiesen. Spielhallen werden ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen (§§ 16 + 17 Bau NVO)

Vollgeschosse:	(I)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,35

Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser (Begrenzung der Anzahl der Wohnungen siehe Abs. 3.4)
Dachneigung und Firsthöhe:	I 30 - 50° Bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig. Die Höhe der Gebäude wird begrenzt auf 10 m, für die südlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Gebäude.
Dachart:	Grundform als Satteldach Krüppelwalmdächer werden in der südlichen Baureihe nicht zugelassen. bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot, rot-braun und anthrazit Glasierte Oberflächen werden wegen der verstärkten Reflexion nicht zugelassen.
Sockelhöhe = OKF: (Oberkante Fußboden)	max. 0,50 m in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehender bzw. künftiger Straßenoberfläche Einzelheiten werden evt. in einem besonderen Höhenplan festgelegt. Die Höhenfestlegung richtet sich nach der Baustraße (+ 0,15 m).
Drempelhöhe:	max. 0,80 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand (siehe Skizze). Bei der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden.
Breite der Dachaufbauten/-einschnitte:	max. ½ der Dachfläche je Seite. Fledermausgauben werden für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße nicht zugelassen. Gauben sind im Spitzboden nicht zulässig.
Sonstige Gestaltungsfestsetzungen:	Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o. ä.) sind in dem Plangebiet nicht zugelassen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verklinkerung. Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden. Sie dürfen max. um ½ Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.

Außen-Wandfläche: es werden folgende Materialien bzw. Bauweisen zugelassen:

- Putzflächen mit hellen Anstrichen
- rote, rotgeflammte und weiße Klinker ohne andersfarbige Ornamente
- Holzflächen in glatter oder gestrichener Ausführung, auch kombiniert mit Putz und Klinker
- Blockhäuser aus runder (natürlicher oder bearbeiteter) Stammware werden nicht zugelassen.

Firstrichtungen: Für die zum Friedhof angrenzende Baureihe wird die Firstrichtung festgeschrieben (siehe Plan).

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aufgrund der Vollmacht des Rates hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 09.12.1996 beschlossen, daß die Anzahl der Wohnungen je Grundstück auf max. 4 Wohneinheiten beschränkt werden soll. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Begrenzung der Zahl der Wohnungen möglich. Mit den vorgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß im gesamten Siedlungsbereich eine vergleichbare und damit verträgliche Verdichtung realisiert wird. Eine weitere städtebauliche Verdichtung ist an dieser Stelle nicht gewollt.

3.5 Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen. Der Verkehr der Bundesstraße 65 wirkt nicht auf das o. g. Baugebiet ein.

3.6 Zusammenlegung mehrerer Spielplätze für die angrenzenden Baugebiete

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 09.12.1996 für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 Har. (Baugebiet „Quade“ nördlich der B 65) beschlossen, daß im o. g. Baugebiet kein eigener Spielplatz errichtet werden soll. Für die angrenzenden 4 Bebauungsplangebiete ist bereits ein kleiner Spielplatz ausgewiesen worden. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Bauflächen auf dem Gelände der ev. Kirchengemeinde soll eine weitere Ausweisung eines Spielplatzes vorgenommen werden, der dann für alle Baugebiete zur Verfügung steht.

Grundlage für die Bemessung der Spielplatzgröße ist die Spielplatzrichtlinie vom 31.07.1974 (Rd.Erl. des Innenministers VC 2 - 901.11).

Danach ergibt sich ein Bedarf für den Spielplatz

Typ B (schulpflichtige Kinder) von ca. 650 m² und für

Typ C (Kleinkinder und kleinere schulpflichtige Kinder)
(im Baugelände „Wißmanns Kamp“) von 324 m² = Gesamtfläche ca.974 m²

Die mögliche Halbierung der Richtwerte soll wegen anderer Spielmöglichkeiten auf Schulhöfen und Sportanlagen nicht in Ansatz gebracht werden. Der größere Spielplatz im neuen Baugelände wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der Nutzung als Spielplatz.

3.7 Nutzung der angrenzenden Grundstücke im Bereich des Friedhofes der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf

Nach dem jetzigen Planungsstand ist im Flächennutzungsplan südlich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf für den Friedhof der ev. Kirchengemeinde Preußisch Oldendorf ausgewiesen. In Zukunft ist mit einer vollständigen Belegung der noch nicht genutzten Flächen zu rechnen. Eine nochmalige Reduzierung der Friedhofsflächen ist nicht mehr möglich.

Die angrenzenden Grundstücke und ihre Bewohner haben die ortsüblichen Nutzungen und Handlungen auf und an dem Friedhof zu respektieren. Zur Abgrenzung und Schutz der eigenständigen Atmosphäre auf dem Friedhof sind auf den neuen Baugrundstücken entlang des Friedhofes entsprechende Pflanzstreifen mit Pflanzgeboten ausgewiesen worden.

Die vorhandene Hecke des Friedhofes soll zur Hälfte im Eigentum des Friedhofträgers und zur Hälfte von den nördlich und westlich angrenzenden Grundstückseigentümern übergehen. Die Hecke soll eine Höhe von ca. 2 m erreichen.

Über die Erhaltung und Unterhaltung der gemeinsamen Hecke werden entsprechende Verträge abgeschlossen und Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für das Baugebiet

Die in dem Plangebiet einhergehende Bodenversiegelung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen beträgt 8.600 m². Der betreffende Bereich wird z. Z. 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 mit einem Pflanzgebot belegten Ausgleichsflächen im Baugebiet sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Eine Auswahl der Gehölze ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen (Die Liste wird zur Zeit erarbeitet).

Da die vollständige Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes den Zwekken des Bebauungsplanes - Erschließung von Bauflächen - zuwiderlaufen würde, erfolgt die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise im Plangebiet. Ein Ausgleich erfolgt zusammen mit den angrenzenden Baugebieten (Die Liste wird zur Zeit erarbeitet).

Nach dem vorliegenden Entwurf der Eingriffsbilanzierung müssen ca. 6.300 m Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Nach dem Beschluß des Bauausschusses soll dafür die städtische Fläche am Wasserwerk (Gemarkung Harlinghausen, Flur 2, Flurstück 69) in Anspruch genommen werden.

Auf diesem Grundstück wurde vor einigen Jahren der neue Brunnen für das Wasserwerk gebaut. Die Restfläche kann für weitere Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Die Gesamtgröße des Grundstückes beträgt:	14.521 m²
./. eingezäunte Brunnenfassung	1.500 m²
./. Ausgleichsmaßnahmen Baugebiete Harlinghausen und Preußisch Oldendorf	6.300 m²
noch verfügbar	**6.721 m²**

In der Ausgleichsberechnung wurde auch die städtische Fläche (Obstwiese) an der ehemaligen Schule in Lashorst berücksichtigt. Diese Fläche wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 4 Har. „Wißmanns Kamp“ in Harlinghausen festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1

Die künftigen Bauflächen in dem Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung über die neue Erschließungsstraße ..... zur Friedhofstraße. Im Westen ist auch eine Anbindung an die neue Erschließungsstraße „Wrisbergweg“ vorgesehen.

5.1.2 Verkehrsflächen der Friedhofstraße

Die Friedhofstraße ist z. Z. noch nicht endgültig ausgebaut.

Zusätzlich wird auf der Westseite der Friedhofstraße innerhalb des Plangebietes ein Fußweg ausgewiesen. Vorgesehen ist eine alleeartige Bepflanzung.

5.1.3 Westliche Anbindung

Der im Westen angrenzende „Wrisbergweg“ ist auch Erschließungsstraße für die anderen Baugebiete und wird in diesem Zusammenhang auch in Kürze ausgebaut. Im Süden ist eine Neuanbindung an die B 65 vorgesehen (siehe Erläuterungen zum Baugebiet Nr. 5 Har. „Quade“ in Harlinghausen).

5.1.4 Verkehrsberuhigung

Das geplante Baugebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und gestaltet werden.

Der „Wrisbergweg“ erhält die Höhe der Spielplätze, zusätzliche geschwindigkeitsreduzierende Einbauten (Schwellen oder Kissen), um die spielenden Kinder besonders zu schützen.

Nach dem Beschluß des Bauausschusses am 02.06.1997 soll an der Ostseite des „Wrisbergweges" vom geplanten Kreisel bis zur Straße „Wißmanns Kamp" ein 1,50 m breiter Fußweg angelegt werden.

5.2 Entwässerung

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt z. T. durch Versickerung auf den Grundstücken, in den Verkehrsflächen oder wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Ein entsprechende Eingrünung der Anlage ist vorgesehen. Der anstehende Baugrund läßt keine generelle Versickerung des Niederschlagswassers zu. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist bereits im angrenzenden Baugebiet Nr. 4 Har. „Wißmanns Kamp" erstellt und für das Baugebiet bemessen worden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Leitungsnetze der angrenzenden Straßen.

Einzelheiten werden im aufzustellenden Entwurf festgesetzt.

5.3 Wasserversorgung

5.3.1

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

5.3.2 Untersagung der Grundwassernutzung

Im Baugebiet wird die Grundwassernutzung für Trink- und Brauchwasser wegen der Nähe der beiden Friedhöfe untersagt (gemäß RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.08.1979 - V C 2 - 0265.2. Nach Abs. 3.3 sollen Brunnen zu einem Begräbnisplatz mind. einen Abstand von 100 m haben. Weiter gilt auch Abs. 3.2 für Brunnen-, Betriebs- und Brauchwasser).

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 (RWE-Nike). Die Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Leitungstrassen sind zu beachten.

5.5 Bau- und Bodendenkmäler

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 Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: (05 21) 5 20 02 50; Fax: (05 21) 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

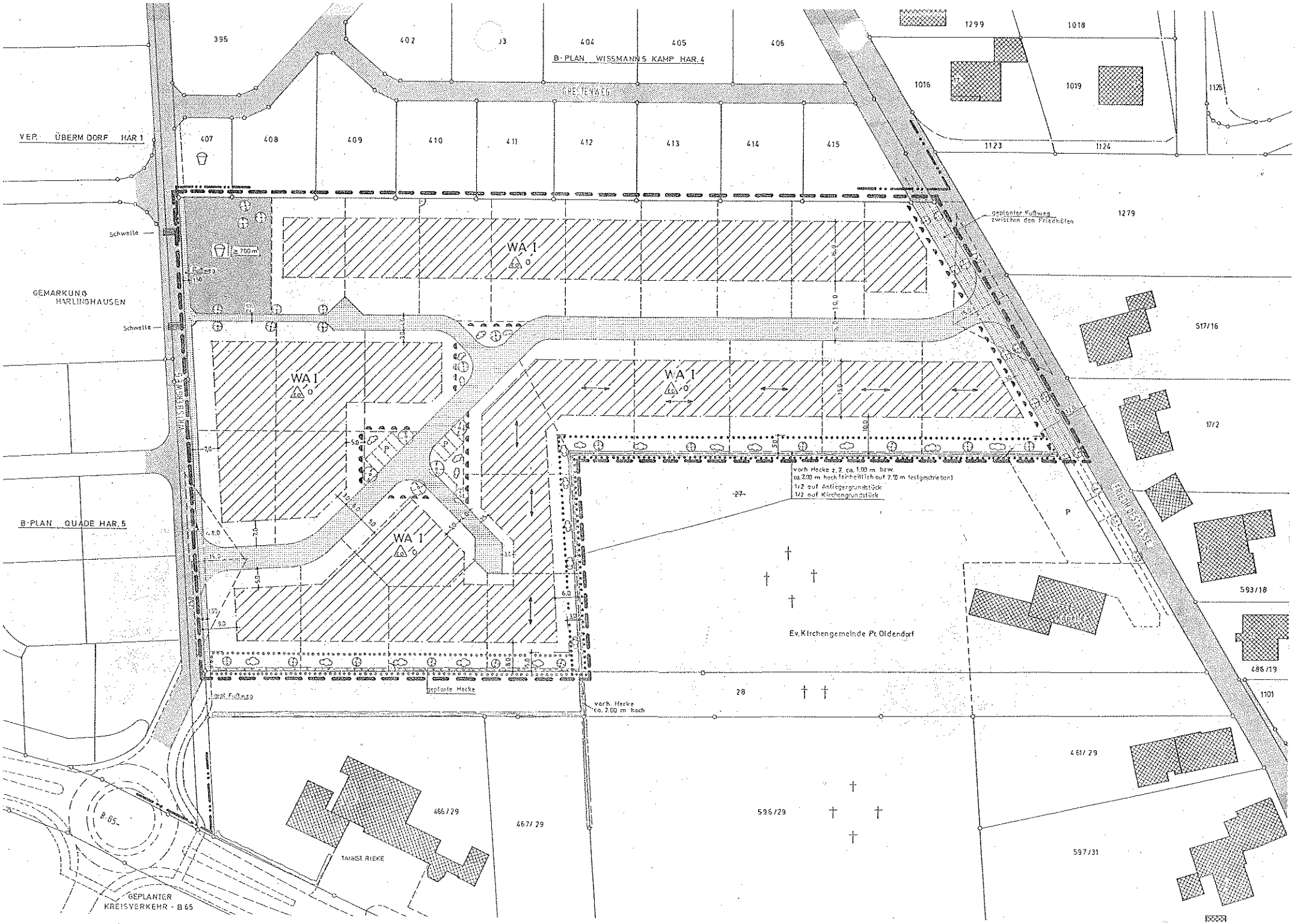
6. Ordnungswidrigkeiten

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, 30.09.1997

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)


B-PLAN WISSMANNS KAMP HAR. 4
KRESTENWEG
V.E.P. ÜBERM DORF HAR 1
GEMARKUNG HARLINGHAUSEN
B-PLAN QUADE HAR. 5
WHISTERHOF
FRIEDHOFSTRASSE
WA I
o
≥ 700 m²
Schwelle
geplanter Fußweg zwischen den Friedhöfen
vorh. Hecke z. Z. ca. 1,00 m bzw. ca. 2,00 m hoch (erforderlich auf 2,00 m festgeschrieben) 1/2 auf Anliegergrundstück 1/2 auf Kirchengrundstück
Ev. Kirchengemeinde Pf. Oldendorf
Kapelle
geplante Hecke
vorh. Hecke ca. 2,00 m hoch
geplanter Fußweg
GEPLANTER KREISVERKEHR - B 65
B 65
TANNST. RIEKE
395
402
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
1299
1018
1016
1019
1123
1124
1126
1279
S17/16
17/2
593/18
486/19
1101
27
28
465/29
467/29
596/29
461/29
597/31

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und § 16 u. § 17 Bau NVO

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I	als Höchst-grenze
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	0.35	
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0.35	
DACHNEIGUNG	30°-50°	
	GARAGEN U. CARPORT AUCH MIT FD MÖGLICH, BEI NEBENGEBÄUDEN SIND GERINGERE DACHNEIGUNGEN ZULÄSSIG	

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA § 4 (1) + (2) Spielhallen sind ausgeschlossen

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ED — EINZEL U. DOPPELHÄUSER

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

VORH. FLURSTÜCKSGRENZE

GEMARKUNGSGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

FLUR GRENZE

VORHANDENE GEBÄUDE

VORH. ÖFFENLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRÄUCHER - GEPLANT } Pflanzgebot
BÄUME - GEPLANT }

HECKE - VORH.

HECKE - GEPLANT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZGEBOT)

KEINE ZUFAHRT ZULÄSSIG

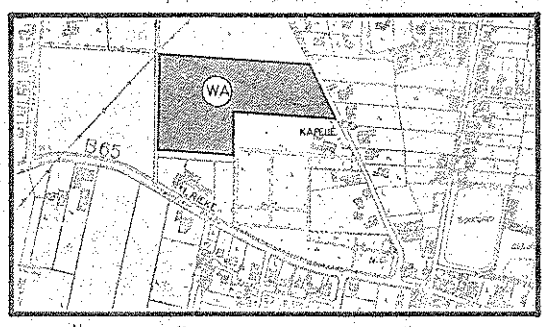
FIRSTRICHTUNG

SPIELPLATZ

SICHTDREIECK IST BIS 80 CM HÖHE V. BEWUCHS USW. FREI ZU HALTEN, AUSGENOMMEN EINZELBÄUME MIT HOCHSTAMM

GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG V. BÄUMEN, HECKEN U. STRÄUCHERN.



ÜBERSICHTS PLAN

N

KARTENGRUNDLAGE: AMTLICHE KATASTER UNTERLAGEN VON DER KREISVERWALTUNG MINDEN-LÜBBECKE

GEMARKUNG: PR. OLDENDORF
FLUR : 2
FL.STCK. : 27 z.T.

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS EINEM PLANBLATT UND EINER BEGRÜNDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

WEITERE FESTSETZUNGEN

DACHFORM	GRUNDFORM SATTELDACH KRÜPPELWALM IST AM KIRCHEN GELÄNDE NICHT ZULÄSSIG
DACHFARBE	ROT, ROTBRAUN U. ANTHRAZIT
DACHEINDECKUNG	BETONDACHSTEIN BZW ZIEGELDACH GLASIERTE OBERFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG
DREMPELHÖHE	MAX. 0,80 M GEMESSEN VON OK. ROHDECKE BIS UK. SPARREN AN DER INNENSEITE DER AUSSENWAND
SOCKEL	MAX. 50CM VON OK.FERTIGER STR BIS OK.FERTIG FUSSBODEN
DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE	FLEDERMAUSGAUBEN SIND SÜDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTR. NICHT ZULÄSSIG. MAX. 1/2 DER DACHFLÄCHE JE SEITE UND MIND. 1,50 M. VON DER AK GIEBELWAND ENTFERNT, GAUBEN SIND IM SPITZBODEN NICHT ZULÄSSIG
FASSADE	PUTZFLÄCHEN MIT HELLEM ANSTRICH VERBLENDER - FARBEN: ROT, ROTGEFLAMMT UND WEISS MISCHMAUERWERK BZW. ANDERSFARBIGE ORNAMENTE SIND NICHT ZULÄSSIG HOLZFLÄCHEN KOMBINIERT MIT PUTZ BZW. VERBLENDMAUERWERK BLOCKHÄUSER SIND NICHT ZULÄSSIG
GARAGEN UND CARPORT	BLECHGARAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG GARAGEN UND CARPORTS DÜRFEN IM RÜCKWÄRTIGEM BEREICH NICHT GEBAUT WERDEN, MAX. 1/2 DER GARAGE DARF ÜBER DAS HAUPTGEBÄUDE HERAUSRAGEN; AUSSERHALB DER BAUGRENZE MÖGLICH
EINFRIEDIGUNG	HOLZZÄUNE ODER LEBENDE HECKEN; ZUM KIRCHENGRUNDSTÜCK 2,00 M HOHE HECKE VORGESCHRIEBEN BZW. ERHALTUNG
BRUNNEN	SIND NICHT ZULÄSSIG, SIEHE TEXT ABS. 5.3.2. WEGEN FRIEDHOFNÄHE
FIRSTHÖHE	MAX. 10.00 M FÜR DIE GEBÄUDE SÜDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTR.

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

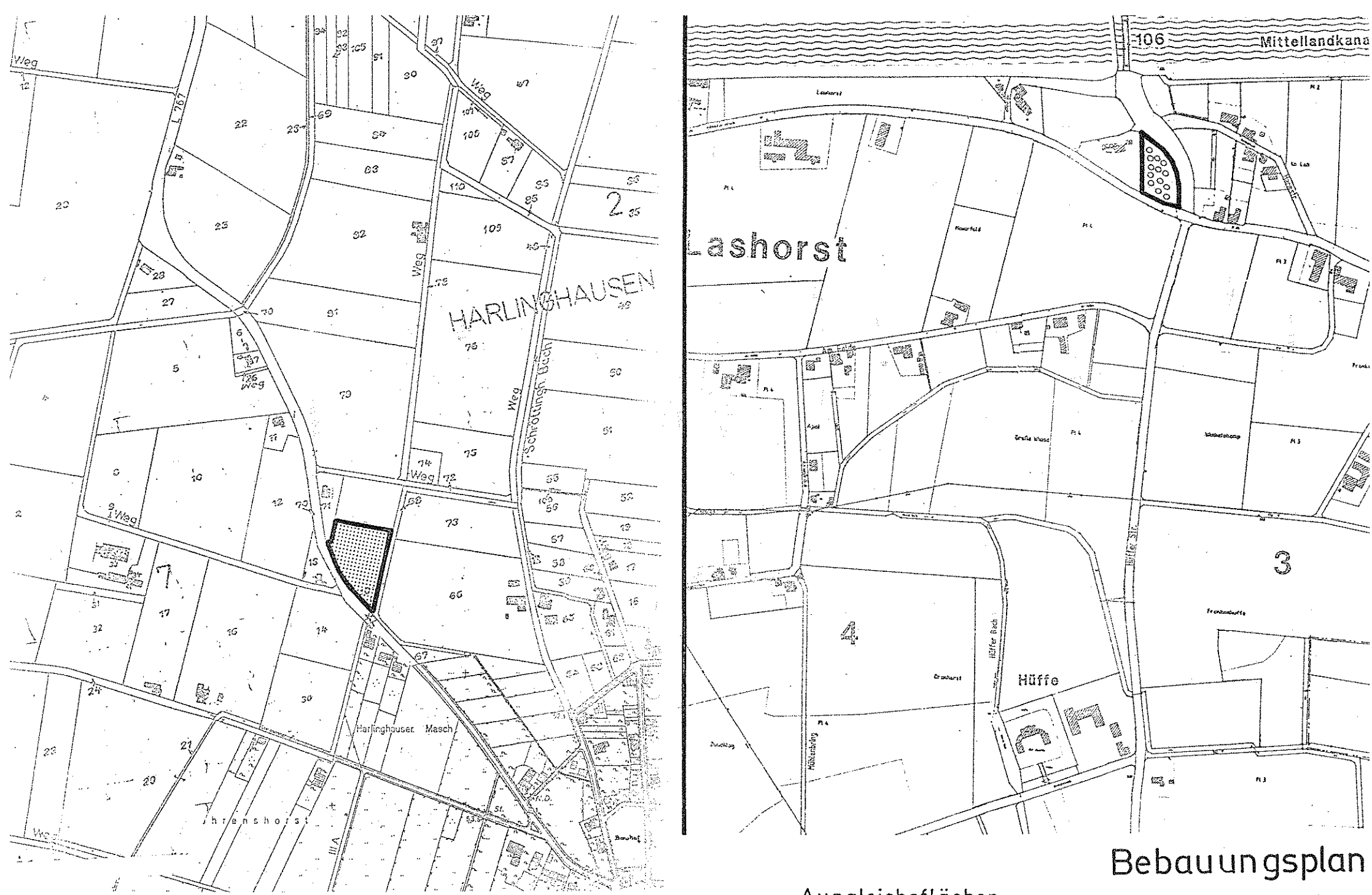
Bebauungsplan Nr. 15 PO TEIL -A-

PREUSSISCH OLDENDORF

„Friedhofstraße"

Entwurf
.. Ausfertigung

JULI 1997



Bebauungsplan Teil-B

Ausgleichsflächen

FRIEDH STRASSE PO 15

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Blatt 1 a

zum Bebauungsplan Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp", Stadtteil Harlinghausen Planungsstand: rechtskräftig

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	2 Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m^2)	5 Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	8 Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1		Ackerfläche	20.878	2		2	41.756
2		Grasweg Anteil Wests: 70 x 2	140	2		2	280
zu 1:		Baufläche 17.011 Straße 2.056 Fußweg 883					
		RRHB+Spielpl. 928 20.878					
			21.018			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**42.036**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Blatt 1 b

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m²	%				
1		Spielplatz + Rückhaltebecken	928		3,0		3,0	2.784
2		Straßenflächen 2.056 + (70x3=210)[1)]+441[2)]	2.707		0,5		0,5	1.354
3		Randstreifen[3)] 883 : 2	442		2,0		2,0	884
4		Pflanzstreifen Nordseite	600		4,0		4,0	2.400
5		Bauflächen [4)] 17.587 x 0,35	6.155		0		0	0
		Gartenflächen u.a. (17.587 - 600) x 0,65	11.041		2,0		2,0	22.082

[1)] Hälfte des Wrisbergweges (70m x 3,0) [2)] Hälfte des Fußweges befestigt

[3)] Hälfte als Randstreifen [4)] Baufläche 20.878 m² - Pflanzstreifen 120x5=600

Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8) **29.504**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	29.504	-42.036	**-12.533**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes — Blatt 2 b

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m²	%				
1	1.2	neue Straßenflächen mit Rückhaltung	2.362		0,5		0,5	1.181
2	1.2	neue Bauflächen 13.282 x 0,35 (GFZ)	4.648		0		0	0
3	4.1	neue Gartenflächen ohne Wall- und Sichtdreieck 10.435 x 0,65	6.782		2		2	13.564
4	4.5	Rückhaltebecken Extensivrasen	459		3		3	1.377
5		bepflanzter Lärmschutz-wall (980 m²) + Sichtdreieck (90 m²)	1.070		4		4	4.280
6								
Gartenfläche 11.505 - 1.070 = 10.435			15.321				**Gesamtflächenwert B:** (Summe Sp. 8)	**20.402**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	20.402	-33.408	=	**-13.006**

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Blatt 2 a

zum Bebauungsplan Nr. 5 Har. "Quade", Stadtteil Harlinghausen, Planungsstand: rechtskräftig

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3.1	Ackerfläche	16.193	2		2	32.386
2	2.2	Grasweg	511	2		2	1.022
			16.704			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**33.408**

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Blatt 3 a

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Har. "Überm Dorfe", Stadtteil Harlinghausen Planungsstand: rechtskräftig

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	2 Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m^2)	5 Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	8 Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
		Ackerfläche	10.248	2		2	20.496
		Grasweg 110,0 x 2,0 m	220	2		2	440
			10.468			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**20.936**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes — Blatt 3 b

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m²	%				
	1	neue Straßenfläche Wrisbergweg anteilig 110 x 6 - 70 x 3 = 450 m² 450 m² + 506 m²	956		0,5		0,5	478
		neue Baufläche 9.742 x 0,4	3.896		0		0	0
		neue Gartenfläche 9.742 x 0,60	5.845		2		2	11.690
		neue Pflanzflächen Zulage zu den Gartenflächen	1.300		2		2	2.600
Acker: 2.352 + 2.493 + 506 + 3.328 + 1.410 + 159 + 200 = 10.448								
Baufläche: 2.352 + 2.493 + 3.328 + 1.410 + 159 = 9.742			11.997				**Gesamtflächenwert B:** (Summe Sp. 8)	**14.768**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	14.768	-20.936	=	**-6.168**

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Blatt 4 a

zum Bebauungsplan Nr. 15 PO "Friedhofstraße", Stadtteil Preußisch Oldendorf, Planungsstand: Entwurf

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	2 Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m^2)	5 Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	8 Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
		Ackerfläche	21.051	2		2	42.102
		Grasfläche 175 x 2	350	2		2	700
			21.401			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**42.802**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes — Blatt 4 b

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m²	%				
		neue Straßenfläche, Stichwege, Stellplätze Fußweg	2.363		0,5		0,5	1.182
		neue Bauflächen 16.368 x 0,35	5.728		0,0		0,0	0
		neue Gartenflächen 16.368 - 7.050	9.336		2,0		2,0	18.672
		neuer Spielplatz mit Begrünung	700		3,0		3,0	2.100
		neue Ausgleichsfläche, Hecken, Grünflächen mit Pflanzgebot	1.486		4,0		4,0	5.944
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8)	**27.898**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	27.898	-42.802	**-14.904**

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Blatt 5 a

für die nachfolgenden Bebauungspläne

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	B-Plan Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp" Harlinghausen			21.018	2		2	42.036
2	B-Plan Nr. 5 Har. "Quade" Harlinghausen			16.704	2		2	33.408
3	VEP "Überm Dorfe" (Quade I) Harlinghausen			10.468	2		2	20.936
4	B-Plan Nr. 15 PO "Friedhofstraße" Preuß. Oldendorf			21.401	2		2	42.802
				69.591			**Gesamtflächenwert A:** (Summe Sp. 8)	**139.182**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne

Blatt 5 b

	1	2	3	4		5	6	7	8
Nr.	Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
				m²	%				
1	B-Plan Nr. 4 Har. "Wißmanns Kamp" Harlinghausen		verschiedene						29.504
2	B-Plan Nr. 5 Har. "Quade" Harlinghausen		verschiedene						20.402
3	VEP "Überm Dorfe" (Quade I) Harlinghausen		verschiedene						14.768
4	B-Plan Nr. 15 PO "Friedhofstraße" Preuß. Oldendorf		verschiedene						27.898
								Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8)	**92.572**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	92.572	-139.182	**-46.610**

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt) <u>für Ausgleichsflächen</u>

Blatt 6 a

zu verschiedenen Bebauungsplänen, Stadtteile: Preußisch Oldendorf + Harlinghausen, Planungsstand _____

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
Vorhandene Ausgleichsflächen							
Lashorst		Wiese	4.500	4		4	18.000
Teilfläche an der ehem. Schule							
Harlinghausen		Acker	8.000	2		2	16.000
Teilfläche am Wasserwerk							
		ursprüngliche Bebauungsplangebiete	gemäß Zusammenstellung Blatt 5 a				139.182
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp. 8)	**173.182**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes — Blatt 6 b

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
			m²	%				
Geplante Ausgleichsflächen								
Lashorst Teilfläche an der ehem. Schule		neue Obstwiese	4.500		7		7	31.500
Harlinghausen Teilfläche am Wasserwerk		Feldgehölz	8.000		6		6	48.000
		Ausgleich in Bebauungsplänen	gemäß Zusammenstellung Blatt 5 b					92.572
PS.: Geringfügige Änderung bleiben vorbehalten								
							Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8)	**172.072**
							Soll	**173.182**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	87.500	-34.000	**WE**	**-1.110**