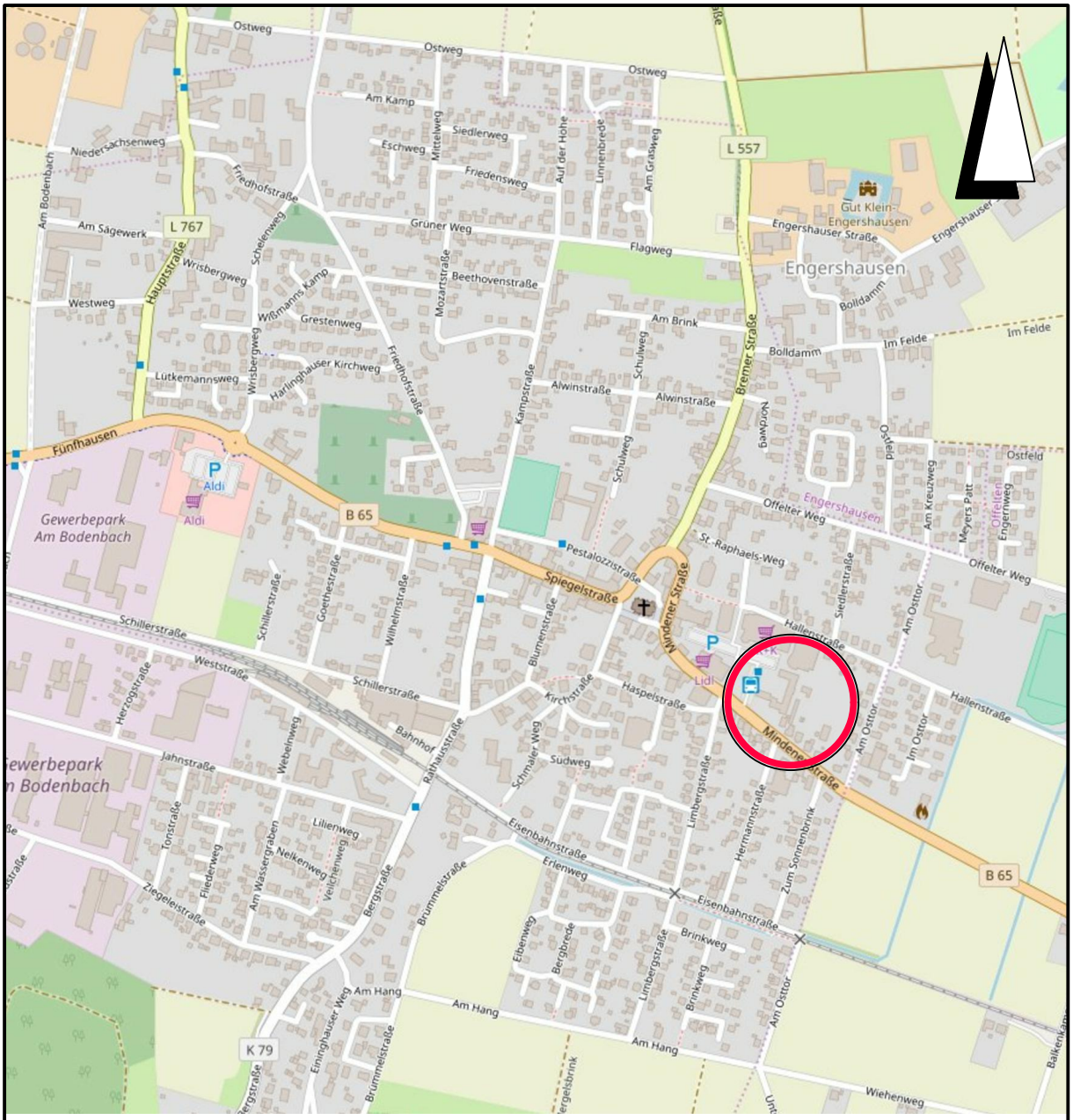


Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

gez. ppa. Desmarowitz

Wallenhorst, 2020-08-19

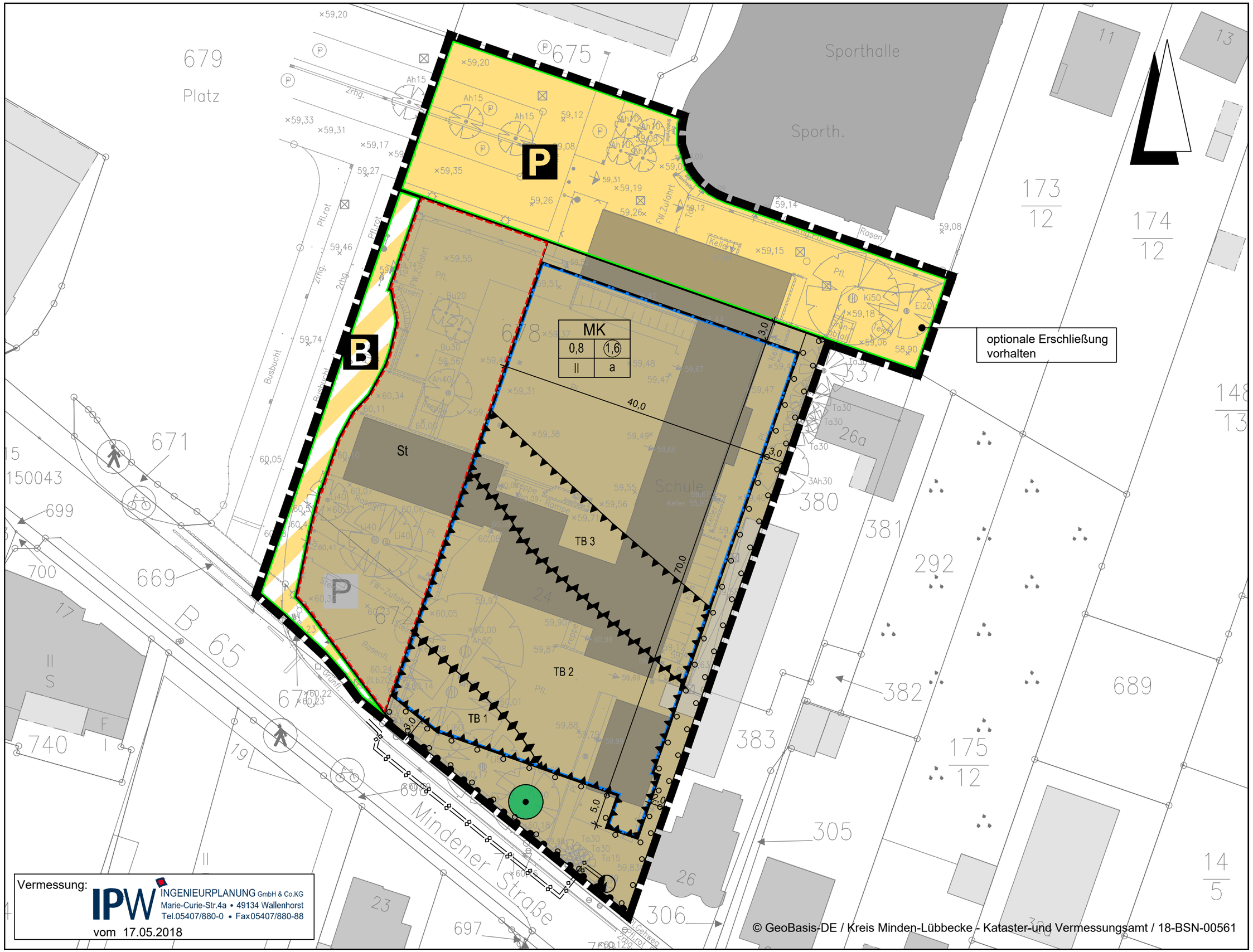
	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-08	Rl
gezeichnet	2020-08	Rs/Hd
geprüft	2020-08	Rl
freigegeben	2020-08	Dw

Plan-Nummer: H:\PR-OLD\219001\PLAENE\BP\bp_bplan-16-2aen_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 PO
"Neues Stadtzentrum", 2. Änderung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500


P
B
MK
0,8
(1,6)
II
a
TB 1
TB 2
TB 3
St
Schule
Sporthalle
Sporth.
optionale Erschließung vorhalten
40,0
70,0
3,0
5,0
Mindener Straße
B 65
679
Platz
675
678
672
671
669
699
700
740
380
381
292
383
689
305
306
697
173/12
174/12
175/12
148/13
14/5
26a
Vermessung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
vom 17.05.2018
© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 18-BSN-00561

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

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

MK Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,8 Grundflächenzahl

(1,6) Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

P öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

B Busverkehr / Busbahnhof

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

10 kV-Erdkabel (Westnetz)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TB 2 — Teilbereiche für passiven Lärmschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß §§ 9 und 31 BauGB)

1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

a) Die allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
b) Die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
c) Wohnungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die max. Sockelhöhe = Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, wird auf 0,5 m festgesetzt.

1.3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte für Kerngebiete der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden tags und nachts in Teilbereichen überschritten. Es werden maximal rd. 71 / 65 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Teilbereiche:		
	Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	**Alle**	LPB VI	LPB V	LPB IV

Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Für Außenwohnbereiche, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gilt: Innerhalb des Plangebiets sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 28 m von der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht zulässig.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen.
Die Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.
Auf den 2 m breiten Abschnitten ist eine 1-reihige Bepflanzung als Hecke aus der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen. Auf den 3 m breiten Abschnitten ist eine 2-reihig versetzte Pflanzung vorzunehmen. Um schnell eine Sichtschutzfunktion zu erreichen, sind die Gehölze in einem Abstand von maximal 1 m zu pflanzen. Es sind Heister bzw. Sträucher standortgerechter, heimischer Arten zu verwenden.
Im Süden des Plangebietes ist die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Linde durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei natürlichen Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf der östlich angrenzenden Pflanzfläche sind Strauchgruppen mit standortgerechten, heimischen Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Für die vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des 3 m breiten Pflanzstreifens im Osten des Plangebietes sind aufgrund des Nachbarrechtsgesetztes NW (neben strauchartigen Gehölzen) ausschließlich kleinkronige Baumarten 3. Ordnung zu verwenden.

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

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 PO

Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

2.2 Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

2.3 Stadtumbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Stadtumbaugebiets.

2.4 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 65 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.5 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.

2.6 Artenschutz

- Vor dem Abbruch von Gebäuden und dem Roden von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm ist daher eine Kontrolle auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Arbeiten am Gebäude (Abriss) erfolgen im günstigsten Fall im Oktober, da dann die Wochenstubenzeit abgeschlossen ist und ggf. vorhandene Fledermausindividuen vor der Winterruhephase noch ausreichend mobil sind, eigenständig ein neues Quartier aufzusuchen. Der Verlust von Quartieren ist über entsprechende Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.
- Die Baufeldräumung (Entfernen von Gehölzen) darf nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten, und somit zwischen Ende August und Ende Februar erfolgen. Soll diese zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob in den betroffenen Bereichen aktuell besetzte Nester vorhanden sind.

2.7 Verkehrliche Erschließung (Lkw-Anlieferung)

Für die Anbindung des Plangebietes an die B 65 bzgl. des Lieferverkehrs durch ALDI-Lkw sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Zufahrt der ALDI-Lkw zum Parkplatz ALDI erfolgt über die heutige Ein-/Ausfahrt des ZOB direkt östlich der Kreuzung B 65 / Marktstraße. Das Verbot der Einfahrt außer für Busse ist für die Anlieferung durch ALDI-Lkw anzupassen.
- Für die ALDI-Lkw ist nur eine Zufahrt zulässig, eine Ausfahrt über diese Anbindung ist nicht zulässig. Die Lkw fahren nach Norden und dann über die Marktstraße ab.
- Die Zufahrt ist durch eine technische Sicherung (z. B. Poller oder Schranke) gegen Fehlbenutzung durch Kunden-Pkw oder andere Lkw abzusichern. Da alle ALDI-Lkw mit Transpondern ausgestattet sind, kann eine entsprechende Anforderung zur Poller- oder Schrankenöffnung ausgelöst werden, die nur für ein Fahrzeug mit Transponder öffnet. Nach Durchfahrt ist der Poller hochzufahren bzw. die Schranke zu schließen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Preußisch Oldendorf Oldendorf und dem Vorhabenträger gesichert.

Die Umsetzung bedarf der vorherigen verkehrsbehördlichen Anordnung der zuständigen Verkehrsbehörde.

2.8 Vorhandene Leitungen

Im Plangebiet und in dessen Nachbarschaft befinden sich Leitungen von verschiedenen Versorgungsträgern. Erforderliche Abstimmungen von Baumaßnahmen im Zuge der weiteren Planungen (Erschließungsplanung, Bebauung) sind vorzunehmen.

2.9 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.

2.10 Beleuchtung

Unnötige Lichtimmissionen in den Nachthimmel sind zu vermeiden.

2.11 Linden an der Mindener Straße

Im Bebauungsplan waren zunächst 2 Linden zum Erhalt festgesetzt. Die westliche Linde konnte nicht erhalten und musste gefällt werden. Die Planzeichnung wurde daher zum Satzungsbeschluss entsprechend geändert.