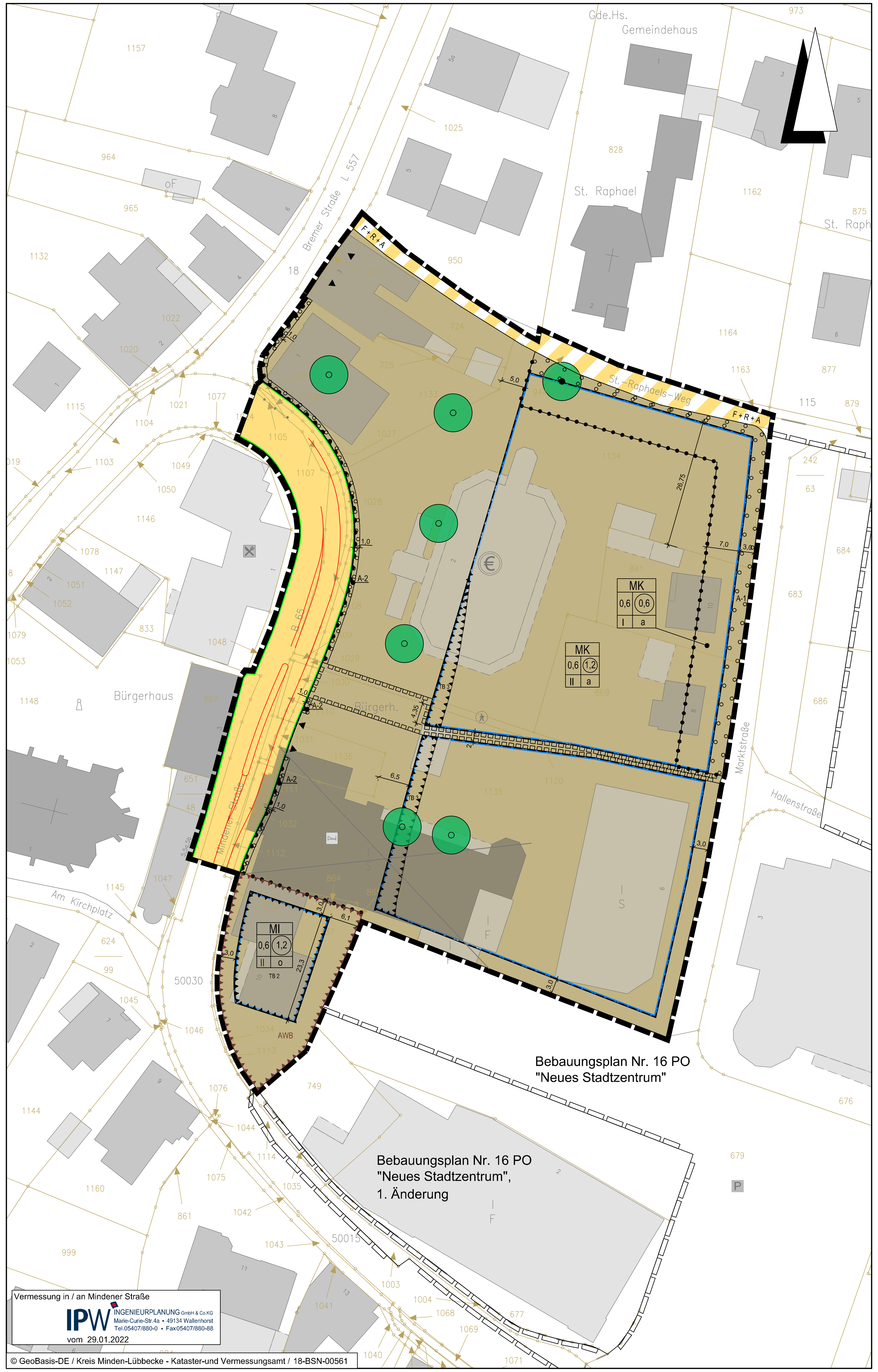


Planzeichenerklärung

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 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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
- MI Mischgebiete

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

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R+A Fuß- und Radwege mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrten

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
- anzupflanzende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrechten (und Fahrrechten für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- TB 2 Umgrenzungen der Flächen (Teilbereiche) für passiven Schallschutz i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.8a (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- AWB Umgrenzungen der Flächen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.8b (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Geänderte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
- Gebäude zwischenzeitlich vollständig abgebrochen worden

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
a) Die allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
b) Die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Flächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf eine Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.4 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 0,75 m festgesetzt.

1.5 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.6 Naturschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
a) Die Räumung des Baufeldes, der Abriss der Gebäude und die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.
b) Die abzubrechenden Gebäude sind im Vorfeld durch Fachgutachter auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren bzw. der Rückbau der Gebäude sollte unter Einbeziehung einer biologisch-ökologischer Baubegleitung erfolgen. Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der potenziell betroffenen Lebensstätten, sind für jede der 4 Fledermausarten je zwei Ersatzquartiere entweder an Bäumen oder an Gebäuden innerhalb des Planungsraumes oder im direkten Umfeld anzubringen. Die Anbringung hat bereits vor dem Gebäudeabriss zu erfolgen.
c) Für die Beleuchtung des Außenbereichs im Kerngebiet sowie für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln zu verwenden (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe).

1.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Flächen ist zwischen der Mindener Straße im Westen und der Marktstraße im Osten durchgängig eine mindestens 2,0 m breite Fläche mit Gehrechten (und Fahrrechten für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.

1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passiver Lärmschutz) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
a) 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.

		Geschoss	Teilbereich	
			TB 2	TB 3
Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassaden zur Mindener Straße B 65 *)	EG u. OG	LPB V	LPB IV
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	LPB V	LPB IV
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	LPB III	-

Erläuterung/Definition:
Fassaden zur Straße B 65 — *Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden*
Seitenfassaden — *Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden*
Rückseiten der Gebäude — *Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden*

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster an Fassaden ohne Festsetzungen besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße „Mindener Straße" abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der B 65 bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

b) Für Außenwohnbereiche, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gilt:
Im Mischgebiet sind Außenwohnbereiche an den Fassaden zur B 65 nicht zulässig. An den Seitenfassaden und Rückseiten der Gebäude ist die Anordnung von Außenwohnbereiche möglich, sofern nachgewiesen wird, dass durch zusätzlichen aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden bzw. andere bauliche Lösungen (als schallabschirmende Maßnahmen), ein ausreichender Schallschutz erreicht wird, so dass an den Außenwohnbereichen der Tages-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
a) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A-1 ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
b) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A-2 ist ein geschlossener Sichtschutz durch Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern mit einer Höhe von mindestens 80 cm und maximal 120 cm anzulegen. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der angrenzenden Straße in der Mitte der Straße.
c) Im Kerngebiet sind mindestens 15 großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m² / Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Bei dieser Gesamtzahl sind die nach Planzeichnung im Kerngebiet anzupflanzenden Einzelbäume mitzurechnen, sofern den vorstehenden Mindestvorgaben für die Größe der Baumscheibe und die Pflanzqualität entsprochen wird.
d) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen, Flächen mit technischen Einrichtungen, Flächen ohne hinreichend bemessene Tragkonstruktion und Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik).

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

2.1 Stadtumbau
Das Plangebiet liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Stadtumbaugebiets.

2.2 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Preußisch Oldendorf - Hedem - Harlinghausen".

2.3 Straßenverkehrslärm
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 65 (Mindener Straße) im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlage können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.4 Bodendenkmal
Das Plangebiet tangiert zweifelsfrei und in vollem Umfang ein vermutetes Bodendenkmal, welches neue und weitergehende Aufschlüsse zur Stadtgeschichte zulassen könnte, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können. Im Falle eines Bauvorhabens ist daher grundsätzlich von der Notwendigkeit einer stratigraphischen Flächengrabung im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen auszugehen.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigen Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

2.5 Pflanzliste
Für festgesetzte Anpflanzungen dieses Bebauungsplans wird die Verwendung von Arten dieser Liste standortgerechter, heimischer Arten empfohlen:

Straucharten (Hecken):

Kornellkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Holunder	*Sambucus nigra*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Baumarten:

Großkronige Laubbäume, Baumarten I. Ordnung
Mindestpflanzgröße: H 3xv mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang min. 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals

Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Walnuss	*Juglans regia*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*

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

2.7 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.

2.8 Beleuchtung
Unnötige Lichtimmissionen in den Nachthimmel sind zu vermeiden.

2.9 Dachbegrünung
Bei der Ausbildung großer Flachdächer (> 50 m²) wird eine extensive Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verlangsamung des Niederschlagsabflusses empfohlen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den ....

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrage:
....

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den 17.10.2024

gez. Marko Steiner
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den 17.10.2024

gez. Marko Steiner
Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt am 23.02.2023 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den 17.10.2024

gez. Marko Steiner
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Preußisch Oldendorf, den 17.10.2024

gez. Marko Steiner
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 24.09.2024 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 17.10.2024

gez. Marko Steiner
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 PO "Marktstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.11.2024 im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.11.20214 rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den 11.11.2024

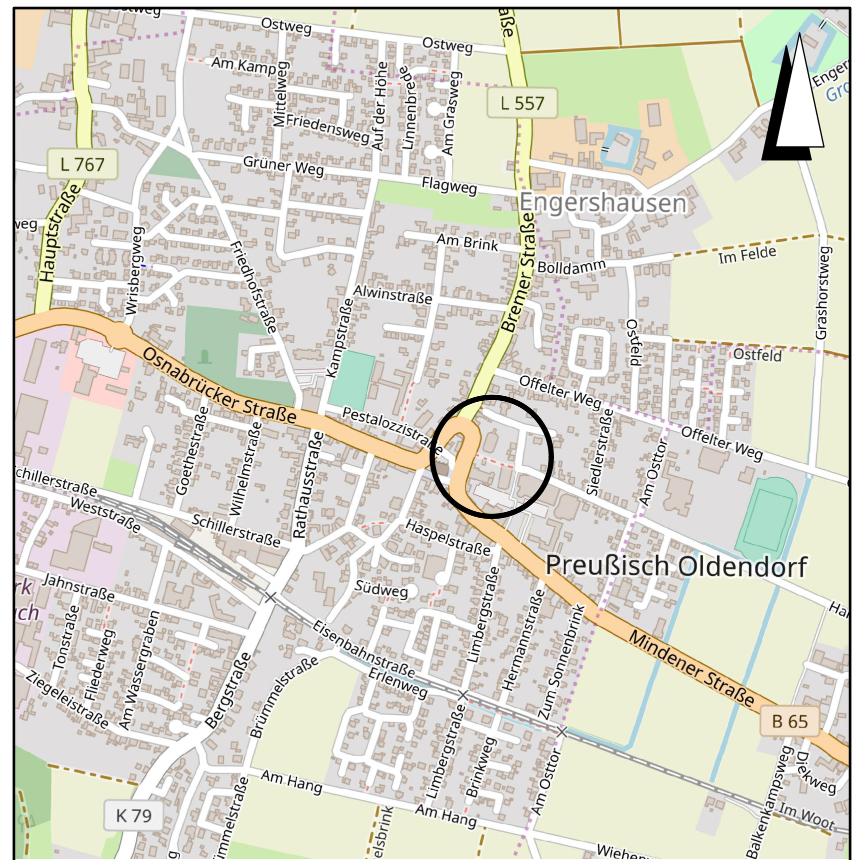
gez. Marko Steiner
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verhahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den ....

....
Bürgermeister



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		Datum	Zeichen
gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	01.2024	Rl
	gezeichnet	01.2024	Hd
	geprüft	09.2024	Rl
Wallenhorst, 24.09.2024	freigegeben	09.2024	Dw

Plan-Nummer: H:\PR-OLD\220177\PLAENE\BP\bp_bplan-25PO_07_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Kreis Minden-Lübbecke
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 PO
"Marktstraße"

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 500