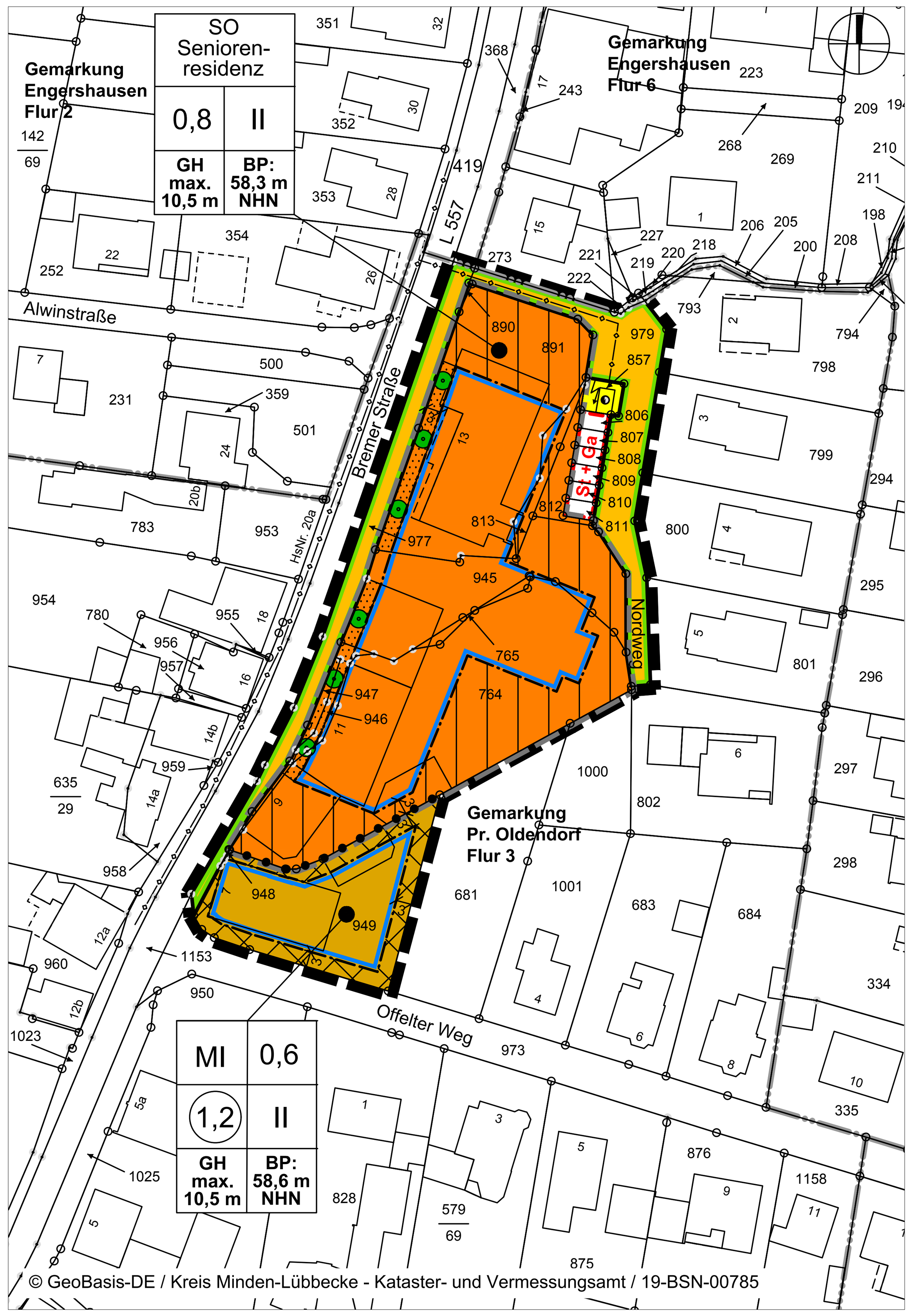
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



TEIL B
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNSPLAN
-Lageplan

M 1 : 500



TEIL B
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNSPLAN -Nord-West-Ansicht



Nord - West - Ansicht

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 PO "Seniorenresidenz Bremer Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2019 bis 12.08.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 08.07.2019.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und textlichen Festsetzungen (Teil C), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 11.12.2019 als Satzung beschlossen worden.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil D) beigefügt.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Bürgermeister

Siegel

Schriftführer

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 26 PO "Seniorenresidenz Bremer Straße" in Kraft getreten.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:

o.9
stadtplanung
olaf schramme
Dipl.-Ing. Stadtplanung
AKNW / SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel. 0571 972695-96
Fax. 0571 972695-98
email: schramme@o-neun.de

Minden, den __.__.____

Planverfasser

Plangrundlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom 02.05.2019 überein.

Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV.

Minden, den __.__.____

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom __.__.____ übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Siegel

Bürgermeister

TEIL C
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenresidenz (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Sondergebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Flächen für Vorgärten (gem. § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW 2018)

2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

z.B. 0,8	**max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
1,2	**max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
II	**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
GH max. 10,5 m	**max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
BP: 58,3 m NHN	**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)
	Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

St + Ga — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB)

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Germarkung

Grenze der Flur

3,0 — **Bemaßung in Meter**

Fläche für Versorgungsanlage - Ortsnetzstation (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Verlauf unterirdischer Hauptversorgungsleitungen -Strom (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB) nachrichtliche Darstellung, nicht Lagegenau

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB), lagegenaue Verortung im Rahmen der Objektplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenresidenz) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenresidenz" dient vorwiegend der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige.
Innerhalb des SO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheim mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Friseur / Massage / Fußpflege,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Café/Kiosk

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhenull).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2 Dachgestaltung

Die Flachdachflächen des ersten und zweiten Obergeschoss sind als Gründächer zu gestalten.

§ 3 Vorgärten

Die Flächen für Vorgärten sind gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

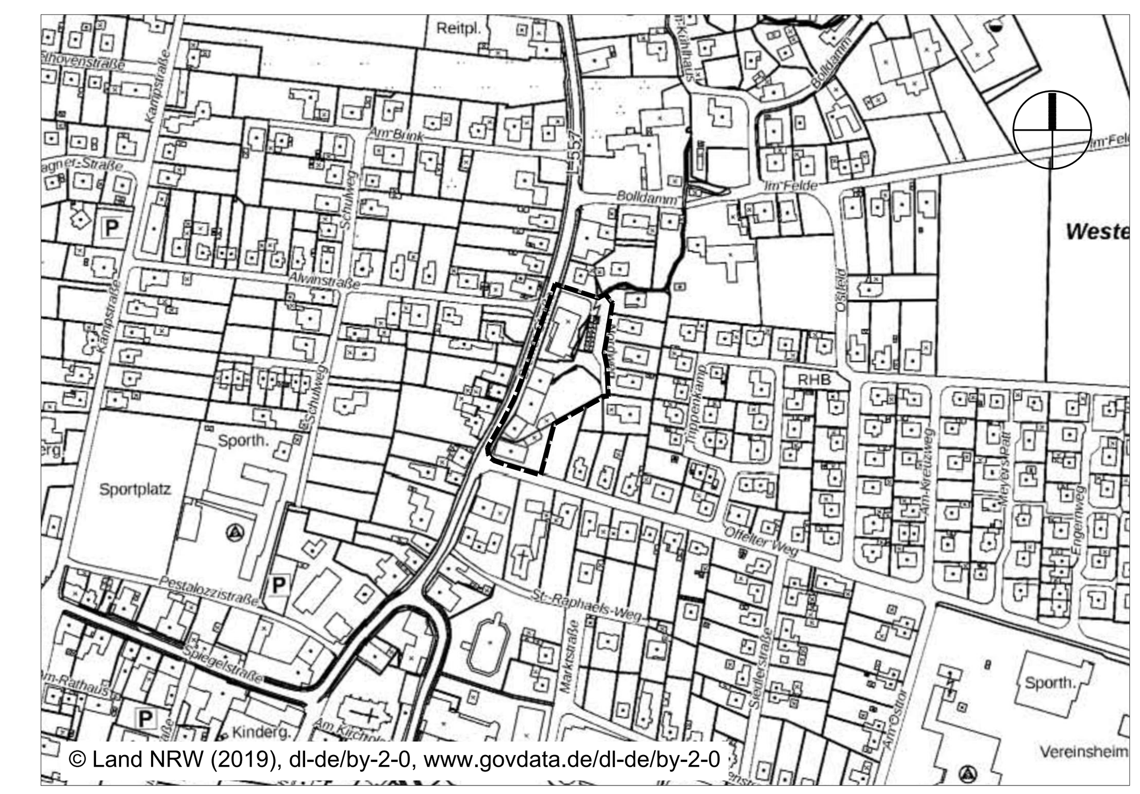
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Preußisch Oldendorf und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen vom 17.12.2015 (ABL: Reg. Dt. 2016, S. 13 - 15) zu beachten.



Übersichtsplan M 1: 5.000

Stadt Preußisch Oldendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 PO "Seniorenresidenz Bremer Straße"

gem. § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und die textlichen Festsetzungen (Teil C).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil D).

o.9 stadtplanung