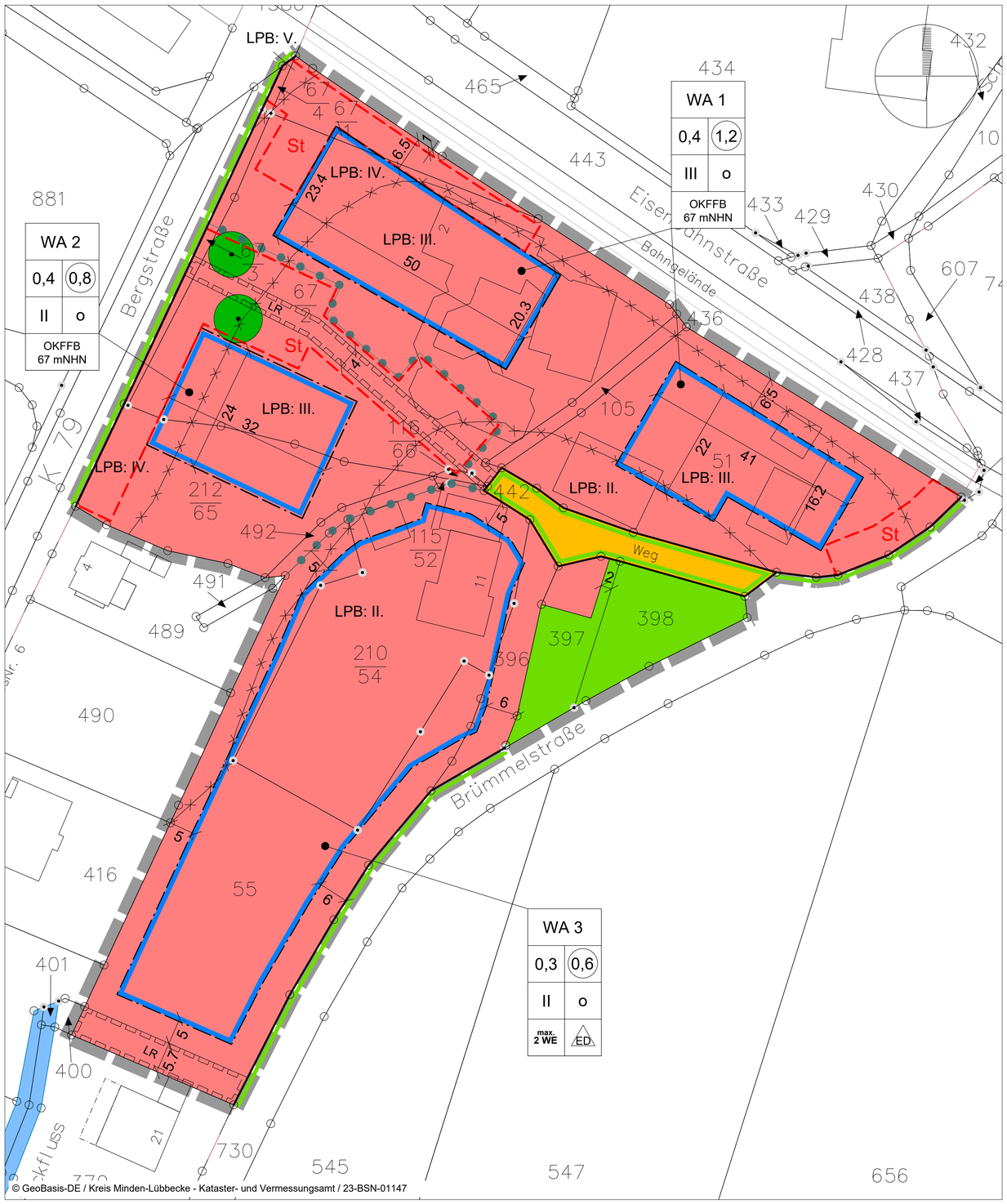
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 17.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. PO 27 "Pollertshof" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den 09.09.2024

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Preußisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 25.01.2024 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 08.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2024 bis einschl. 15.03.2024 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2024 mit Frist bis zum 15.03.2024.

Preußisch Oldendorf, den 09.09.2024

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 25.06.2024 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Preußisch Oldendorf, den 09.09.2024

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 15.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan PO Nr. 27 "Pollertshof" in Kraft getreten.

Preußisch Oldendorf, den 09.09.2024

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den __.__.____

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:

0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
stadtplaner aknw - srl
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

Minden, den 12.08.2024

O. Schramme

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 08.05.2023) übereinstimmt.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Minden, den 12.08.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. K. Sondermann

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 25.06.2024 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Preußisch Oldendorf, den 09.09.2024

Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,6 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 22 (2) BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

max. 2 WE — **max. zulässige Anzahl Wohneinheiten (WE)** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

OKFFB 67 mNHN — **Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) in mNHN** gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

St — **Fläche für Stellplätze**

4. Grünordnerische Festsetzungen

private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Einzelbäume zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

LPB: II. - V. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1**

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

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

3,0 — **Bemaßung in Meter**

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

LR — **mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 12 (1), 14 BauNVO)
(1) Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
(2) Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 3 sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

§ 3 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.

§ 4 Immissionsschutz
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts in weiten Teilen > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Haupt- und Nebengebäude mit Dachneigungen unter 20° sind flächig mindestens extensiv auf mind. 75% der Dachfläche zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats muss mind. 12 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 6 Überflutungsschutz/ Niederschlagsentwässerung (gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB)
(1) Innerhalb der WA 1- und WA 2-Gebiete sind die Oberkanten Fertigfußboden (OKFFB) auf eine Höhe von mind. 67 m NHN herzustellen.
(2) Von der unter (1) festgesetzten Höhe OKFFB können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn der Überflutungsschutz durch andere technische oder konstruktive Maßnahmen bis zu der festgesetzten Mindesthöhe gewährleistet wird.
(3) Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ist auf einen Drosselabfluss von max. 10 l/s*ha zur begrenzen. Der Nachweis ist rechnerisch im Entwässerungsantrag zu erbringen.

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 Bebauungsplanes.

§ 2 Einfriedungen, Vorgärten und Gartengestaltung
(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Holzstaketenzäune, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen. Die Verwendung von Sichtschutzbahnen aus Kunststoff ist unzulässig.
(2) Auf den privaten Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

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

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen
Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Stadt Preußisch Oldendorf als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

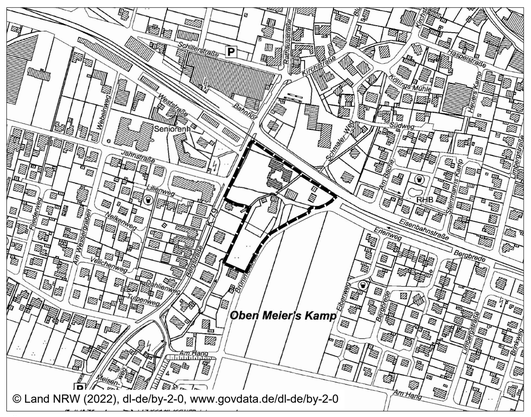
Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Außen- und Straßenbeleuchtung
Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Preußisch-Hedem-Harlinghausen. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Preußisch-Hedem-Harlinghausen vom 17.12.2015 zu beachten.

Immissionsschutz / DIN-Normen
Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden „Schalltechnischen Untersuchung", WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 24.07.2023, bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Hochwassergefahren
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei Starkregenereignissen teilweise überflutet werden kann. Die Gebäude sind daher in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten, um Schäden durch eine Überflutung zu minimieren (z.B. Verzicht auf Kellergeschosse, Hochwasserdichte Fenster und Türen, Anlagen der TGA überhalb der Einstauhöhe). Die Starkregengefahrenkarte des BKG (vgl. Kap. 4.4) gibt Hinweise auf die prognostizierten Einstauhöhen im Plangebiet. www.klimaatlas.nrw.de/Überflutungsschutz/



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan PO Nr. 27 "Pollertshof"

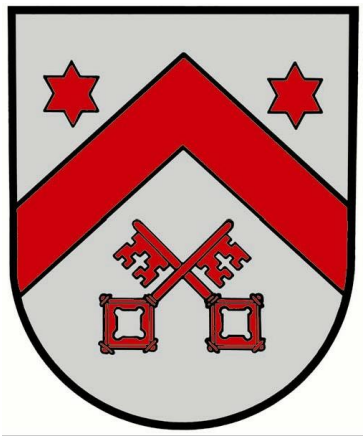
gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung

Stadt Preußisch Oldendorf



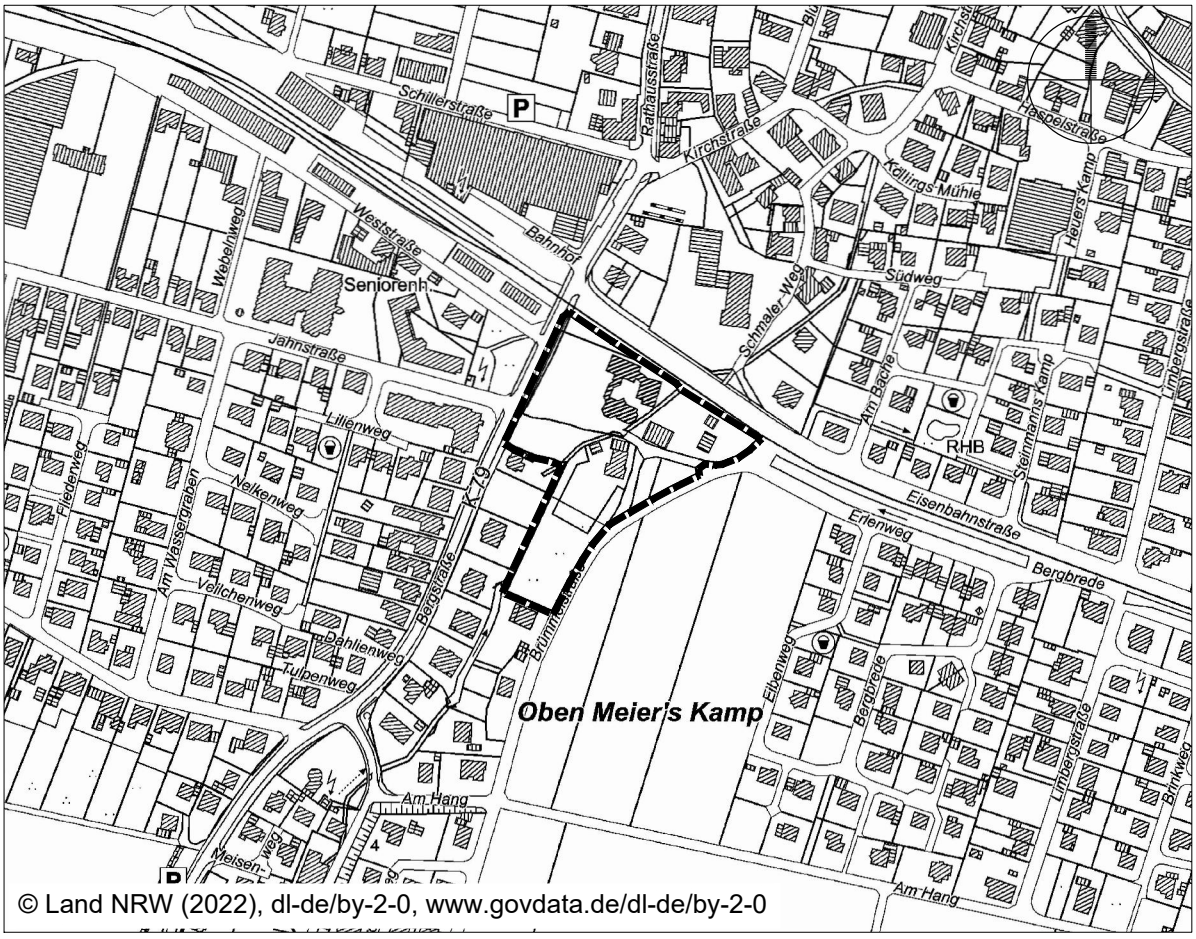
Bebauungsplan PO Nr. 27 "Pollertshof"

gem. § 13a BauGB

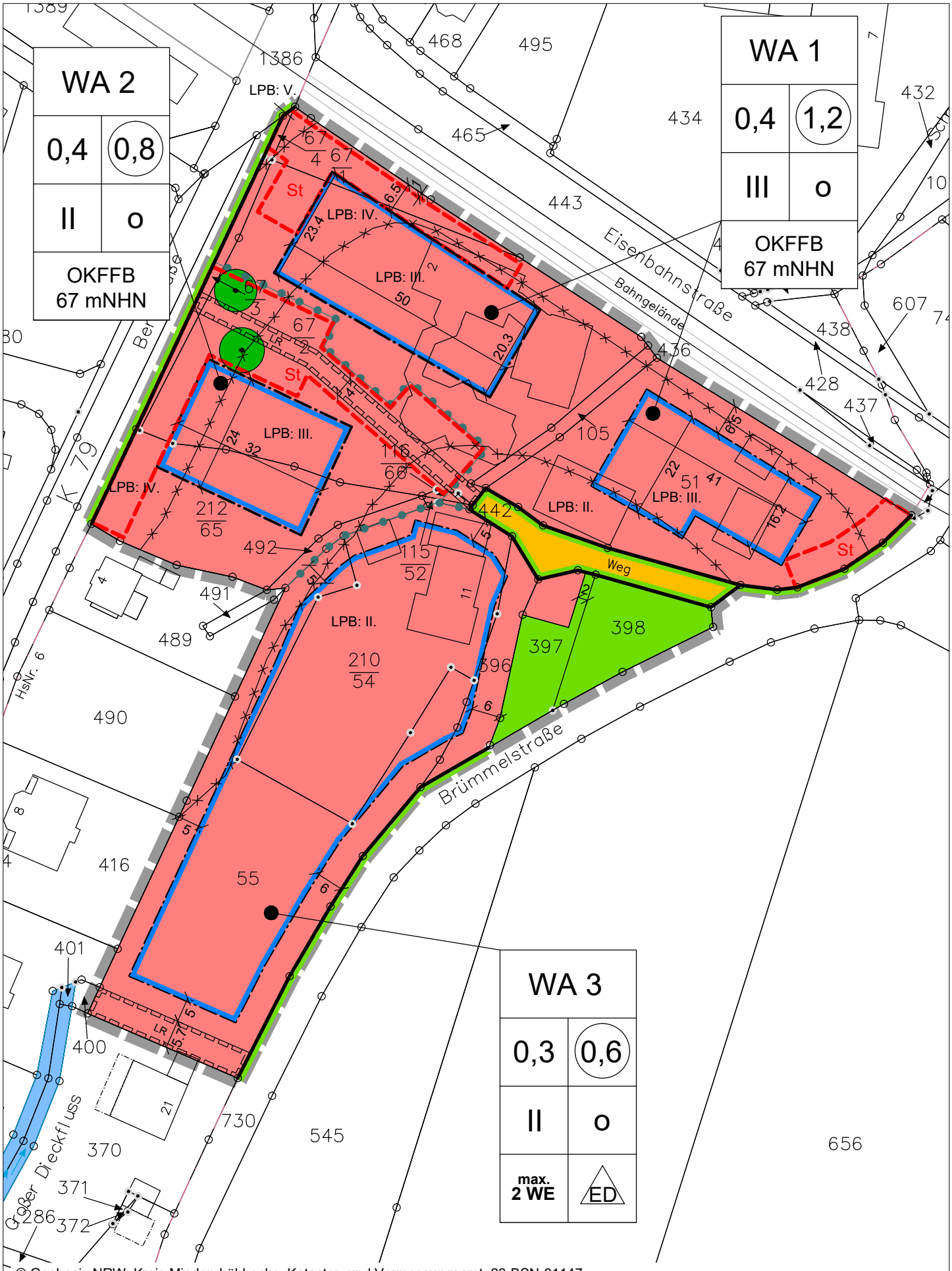
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan **M 1: 5.000**



© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 23-BSN-01147

Teil A Planzeichnung

M 1: 1.000

Stand: 05.06.2024

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan PO Nr. 27 "Pollertshof"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,6 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 22 (2) BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

max. 2 WE — **max. zulässige Anzahl Wohneinheiten (WE)** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

OKFFB 67 mNHN — **Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) in mNHN** gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

St — **Fläche für Stellplätze**

4. Grünordnerische Festsetzungen

private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Einzelbäume zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

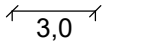
5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

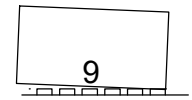
LPB: II. - V. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1**

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

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



Bemaßung in Meter



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 12 (1), 14 BauNVO)
(1) Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
(2) Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 3 sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

§ 3 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.

§ 4 Immissionsschutz
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts in weiten Teilen > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Haupt- und Nebengebäude mit Dachneigungen unter 20° sind flächig mindestens extensiv auf mind. 75% der Dachfläche zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats muss mind. 12 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 6 Überflutungsschutz/ Niederschlagsentwässerung (gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB)

(1) Innerhalb der WA 1- und WA 2-Gebiete sind die Oberkanten Fertigfußboden (OKFFB) auf eine Höhe von mind. 67 m NHN herzustellen.

(2) Von der unter (1) festgesetzten Höhe OKFFB können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn der Überflutungsschutz durch andere technische oder konstruktive Maßnahmen bis zu der festgesetzten Mindesthöhe gewährleistet wird.

(3) Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ist auf einen Drosselabfluss von max. 10 l/s*ha zur begrenzen. Der Nachweis ist rechnerisch im Entwässerungsantrag zu erbringen.

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 Bebauungsplanes.

§ 2 Einfriedungen, Vorgärten und Gartengestaltung

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Holzstaketenzäune, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen. Die Verwendung von Sichtschutzbahnen aus Kunststoff ist unzulässig.

(2) Auf den privaten Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen

Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Stadt Preußisch Oldendorf als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Preußisch-Hedem-Harlinghausen. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Preußisch-Hedem-Harlinghausen vom 17.12.2015 zu beachten.

Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden „Schalltechnischen Untersuchung“, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 24.07.2023, bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei Starkregenereignissen teilweise überflutet werden kann. Die Gebäude sind daher in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten, um Schäden durch eine Überflutung zu minimieren (z.B. Verzicht auf Kellergeschosse, Hochwasserdichte Fenster und Türen, Anlagen der TGA überhalb der Einstauhöhe). Die Starkregengefahrenkarte des BKG (vgl. Kap. 4.4) gibt Hinweise auf die prognostizierten Einstauhöhen im Plangebiet. www.klimaatlas.nrw.de/ Überflutungsschutz/