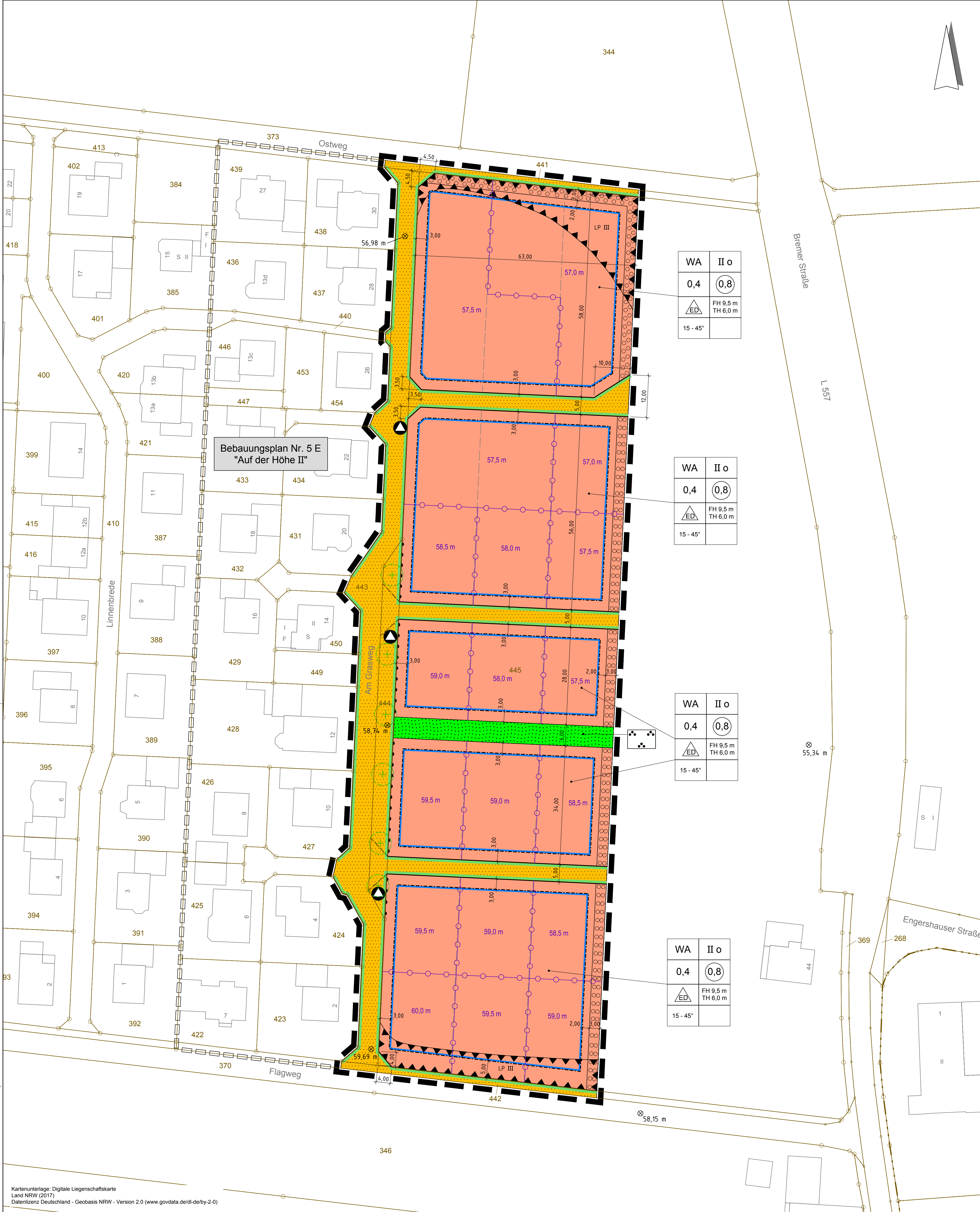


STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. E 6 "Am Grasweg"



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
57,5 m	Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal - in Meter über NHN)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sonstige Planzeichen

✕	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
○	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NRW. S. 256), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NRW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

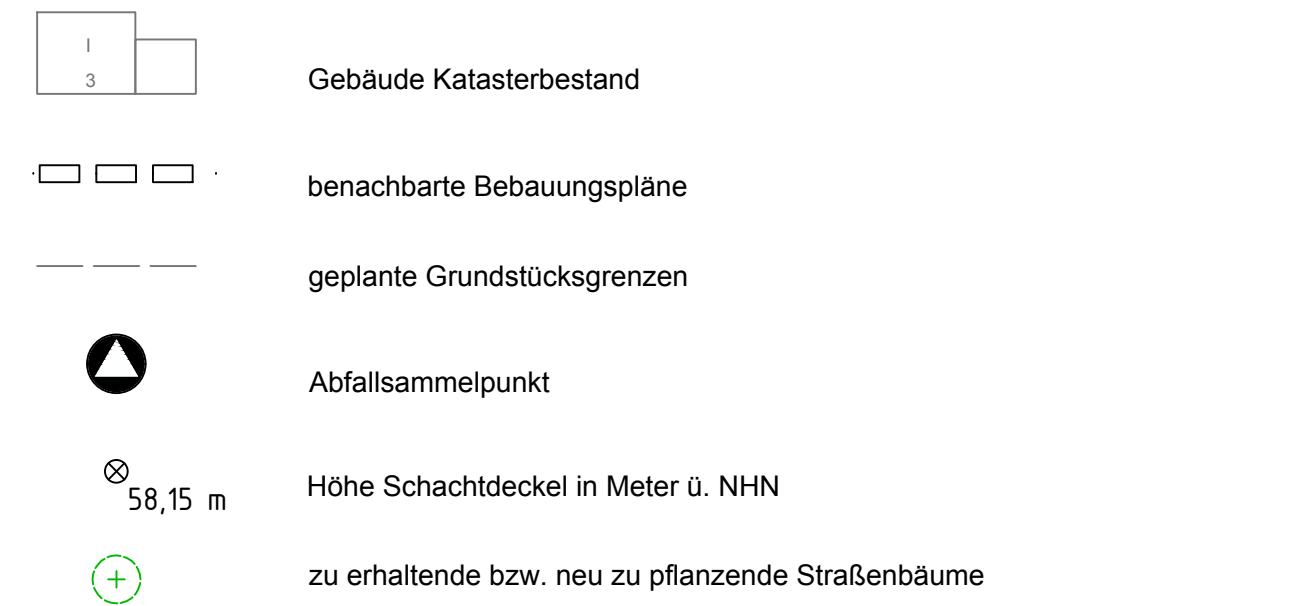
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude / Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. Der Abstand von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen. (§ 23 (5) BauNVO)
- Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:
In den mit LP III gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. R_{w, res} = 25 dB
Bürosräume u.ä.: erf. R_{w, res} = 30 dB
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzen (min. 1 Pflanze pro m², min. 5 unterschiedliche Arten) zu bepflanzen. Unterbrechungen des Pflanzstreifens sind für Grundstückszuwegungen in max. 4 m Breite pro Grundstück zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Die Stellung der baulichen Anlagen hat sich an der jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche parallel oder rechtwinklig zu dieser auszurichten. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)

- An öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzende oder in einem Abstand von max. 3,00 m zu diesen befindliche Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
- Dachanschnitte und Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge des Gesamtdaches einnehmen. Ihr Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m und zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
- Garagen und Nebenanlagen sind mit Dächern in der Form und Neigung des Hauptbaukörpers oder mit Flachdach auszuführen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
- Dacheindeckungen mit glänzenden Materialien und Farben sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von diesem Verbot ausgenommen.
- Holzblockhäuser, bei denen die Stammrundung prägendes Fassadenelement (Naturstammhaus) ist, sind unzulässig. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

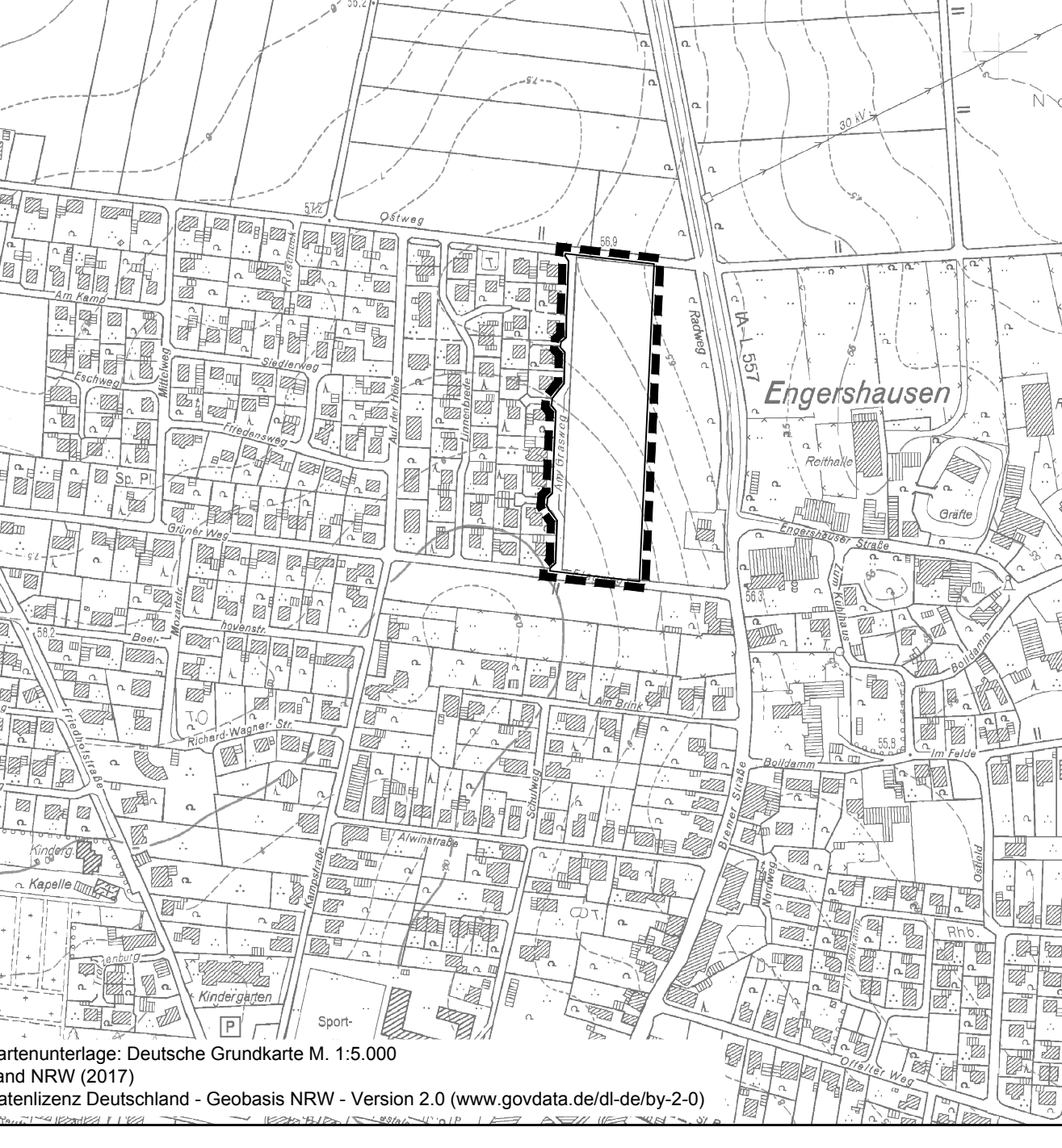
BODENKUNDLICHE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodenkundliche**
Bei Bodeneingriffen können Bodenkundliche (kulturgeographische Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelmauer aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkundlichen ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungslage drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Stadt Preussisch Oldendorf, Fachbereich Bauen, Rathausstraße 3, öffentlich auslegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung verbindlich geworden.
Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Artenschutz**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten.
- Einschichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausliegt, eingesehen werden.



Stadt Preussisch Oldendorf Bebauungsplan Nr. E 6 "Am Grasweg"

Urschrift 1:500



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
Land NRW (2017)
Datenlizenz Deutschland - Geobasis NRW - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)