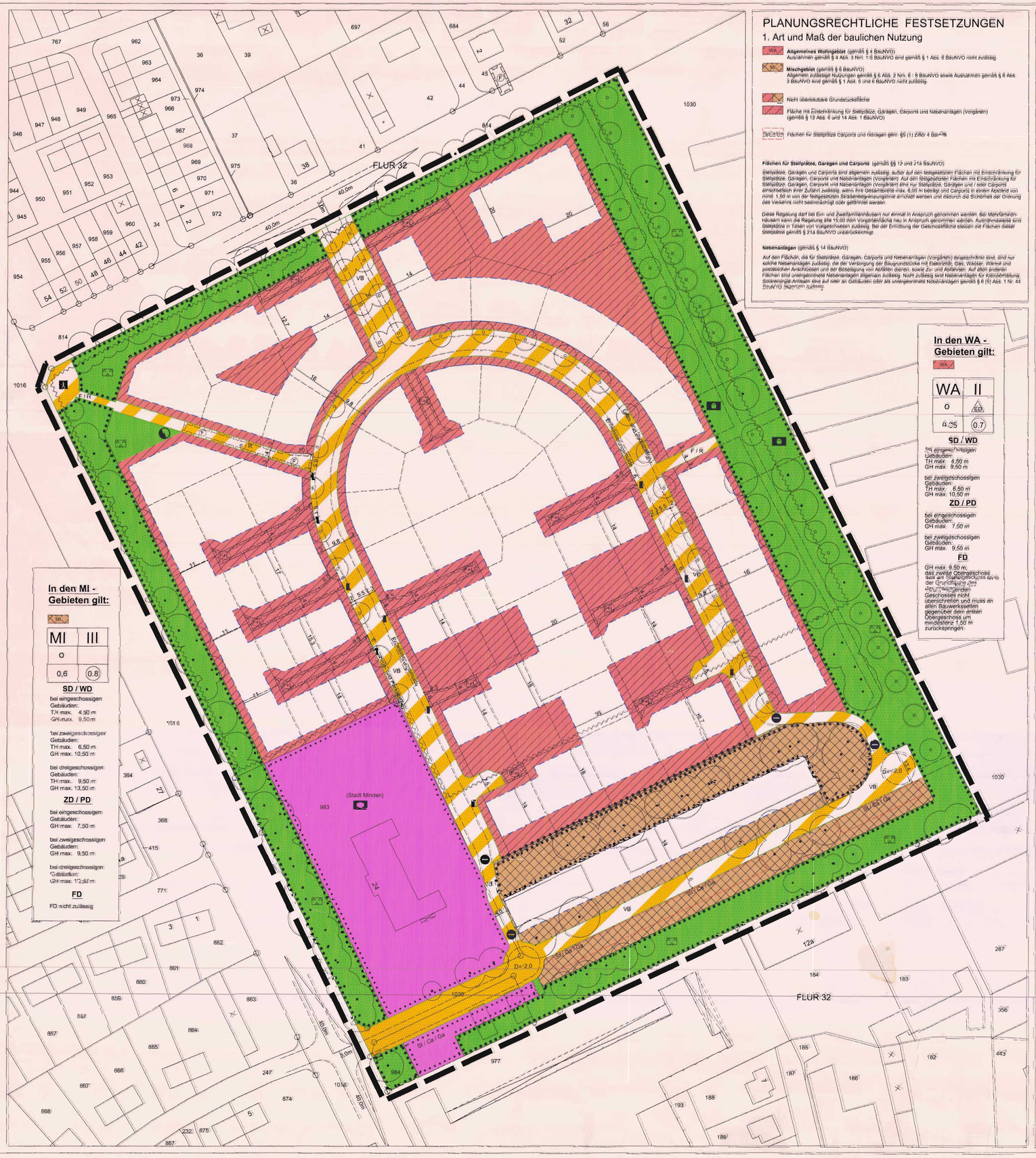


In den MI - Gebieten gilt:

MI

MI	III
o	
0,6	0,8

SD / WD

bei eingeschossigen Gebäuden:
TH max. 4,90 m
GH max. 9,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden:
TH max. 6,50 m
GH max. 10,50 m

bei dreigeschossigen Gebäuden:
TH max. 9,50 m
GH max. 13,50 m

ZD / PD

bei eingeschossigen Gebäuden:
GH max. 7,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden:
GH max. 9,50 m

bei dreigeschossigen Gebäuden:
GH max. 12,50 m

FD

FD nicht zulässig

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

MI **Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)
Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) (gemäß § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

St/ Ca/ Ga Flächen für Stellplätze Carports und Garagen gem. §§ (1) Ziffer 4 BauNVO

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (gemäß §§ 12 und 21a BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten). Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Stellplätze, Garagen und / oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamttiefe max. 6,00 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit der Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung bis 15,00 lfdm Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden. Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Stellplätze gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind unterirdische Nebenanlagen allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung. Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 6 (5) Abs. 1 Nr. 44 BauNVO allgemein zulässig.

In den WA - Gebieten gilt:

WA

WA	II
o	ED
0,35	0,7

SD / WD

bei eingeschossigen Gebäuden:
TH max. 4,50 m
GH max. 9,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden:
TH max. 6,50 m
GH max. 10,50 m

ZD / PD

bei eingeschossigen Gebäuden:
GH max. 7,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden:
GH max. 9,50 m

FD

FD nicht zulässig

ED **Grundflächenzahl maximal** (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO)

II **Zahl der Vollgeschosse maximal** (gemäß § 20 BauNVO)

0,7 **Geschossflächenzahl maximal** (gemäß § 20 BauNVO)

TH max. 4,50 m **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

GH max. 9,50 m **maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gebäude- und Traufhöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe wird im festgesetzten Gebäude am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Die maßgebliche Bezugshöhe (Punkt) ist die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentliche Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zu öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.
Kommen bei nachstehenden Dächern Dachterrassen zur Ausführung, kann die maximal zulässige Gebäudehöhe zusätzlich um 0,80 m für die Brüstung überschritten werden.
(Hinweis: Für die Bestimmung des Maßes der Nutzung der Baugebiete gilt jeweils der Eintrag in der Planzeichnung.)

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o offene Bauweise

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen, Windfängen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1,50 m Tiefe.

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:
Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
VB **Verkehrsberuhigter Bereich**
F / R **Fuß- und Radweg**
Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Zweckbestimmung:
Elektrizität

6. Grünflächen, Wasserflächen und sonstige Flächen

Öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

Anmerkung:
Die Wege innerhalb der Grünfläche sind in ihrer Führung und Lage als Vormerkung eingeplant. Die genaue Lage und Dimensionierung wird im Rahmen der Wegeplanung festgelegt. Ihre Sicherung erfolgt über ein Wegerecht.

Für die Baugrundstücke unmittelbar südlich der Fasanenstraße ist eine direkte Erschließung von der / zur Fasanenstraße über die öffentliche Grünfläche zulässig. Es ist maximal eine Zufahrt pro Baugrundstück in einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.

Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die zum ordnungsgemäßen Abfluß des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken erforderlichen Veränderungsmaßnahmen sind auf allen Flächen zulässig, die nicht als Baugrenze, Grünfläche und als Straßenbegrenzungslinie und in sonstiger Weise anderweitig festgesetzt sind.

In gesamten Plangebiet ist dafür zu sorgen, daß Niederschlagswasser, das nicht für den Regenwasserbrauchbarkeitsanlagen gehalten Wasserhaushalt) in offenen Muldensystem zu versickern bzw. dezentral zurückzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung und schwächerenden Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Versickerungsmulde einzuhalten. Der Abstand zwischen mittelhartig gesonnenden Nadelhölzern bei zu einer Höhe von 0,80 m und Versickerungsmulden hat mindestens 0,50 m zu betragen.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf der Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne - mit Überlauf in die Mulden - und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung zu beachten. Eine Brauchwasserleitung darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Hause verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) sind naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (zu verwendende Arten s. Gründordnungsplan). Je angefangene 400 qm eines jeden Baugrundstückes ist entweder ein Hochstamm-Obstbaum oder ein Baum 2. Größe mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm in 1,00 m Höhe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anhalten im Bereich der Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hier darf die Länge der einzelnen Anpflanzung 15 m nicht überschreiten. Der Abstand der Kletterpflanzen darf max. 2,50 m betragen. Die Kletterpflanzen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Kletterpflanzen darf max. 6,00 m betragen.

anzupflanzender Baum
Anmerkung: Standortvormerkung. Der genaue Standort wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ergänzen, sofern nicht andere Festsetzungen und Maßgaben dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

zu erhaltender Einzelbaum

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

F Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen, Entsorgungsfahrzeugen und Anliegern

8. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, bei der trotz Untersuchungen unentdeckt gebliebene Schadstoffherde nicht ausgeschlossen werden können. Daher muß bei allen Eingriffen in den Erdkörper grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruche, alte Abfälle etc.) geachtet und ggf. unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Kreises Minden-Lübbecke benachrichtigt werden.

Altlastverdachtsfläche (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist eine fachgutachterliche Begleitung in Abstimmung mit dem Umweltamt Minden-Lübbecke erforderlich. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und fachgerecht zu separieren und vor der Entsorgung fachgerecht zu beproben und zu analysieren. In Abhängigkeit von den Ergebnissen ist auf Boden gemäß den Anforderungen der technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zu verwerten oder zu entsorgen. Belastetes Material ist zu separieren und bei der Entsorgung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeit getrennt - ggf. gesichert - zu lagern.

9. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(Es gilt die Festsetzung in der Planzeichnung)

Dachform: Ausfolgende Dachformen für Hauptgebäude:

FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
ZD Zeltdach

Dachaufbauten und -einschnitte: Bei Pult- und Zeltdächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Bei Satteldächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig.
Die Gauben müssen die folgende Abstände einhalten:
vor der Giebelseite mindestens 1,50 m
von dem First mindestens 0,75 m gemessen in der Dachebene
Die Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:
vor der Giebelseite mindestens 2,00 m
von der Traufe mindestens 0,75 m gemessen in der Dachebene
vom First mindestens 1,50 m gemessen in der Dachebene

Sockel: Sockel sind bis „0 ehen Höhe von 0,60 m zulässig. Die Sockelhöhe bemisst sich ab der Oberkante der maßgeblichen Verkehrsfläche und zwar im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes bis Oberkante Erdgeschoss-Rohdecke.

10. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7,5 Abstände, Breiten in ... m

Sichtfeld (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Sichtfeld eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehinderndem Einfriedigung, Aufschüttung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Ausnahmen und Befreiungen (gemäß § 31 BauGB)
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 u. 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde z.B. Bäuspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenschichtenbild, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, Minden (Tel.: 0571 89331 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0521 5201250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 DSchG).

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Portastraße". Die entsprechenden Bestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 04.11.1975 sind zu beachten.

Kampfmittelräumkommen
Tiefbauarbeiten im Bebauungsplan Nr.791A "Gartenstadt" sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelräumkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze - Bestand
vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Abzubrechende Gebäude
Spannung für den Durchgang von Kfz, Fuß- und Radverkehr und Einsatzfahrzeuge
Standort für Mülleimer für Grundstücke in Sackstraßen, die nicht von der städtischen Müllabfuhr angefahren werden (nähere Angaben siehe Durchführungsvertrag)

Hinweis:
Für die im Plan eingetragenen Leitungsrechte wird bezgl. der Lage der Leitungen keine Gewähr übernommen. Für das Übereinstimmen der Lage der Leitungen kann nur ein Rasterblau verwendet werden, das nicht exakt mit der digitalen Planungsgrundlage in Übereinstimmung gebracht werden kann.

Ausfertigung

Gemarkung Minden

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 6,88 ha

Kartengrundlage:
Vervielfältigung der Katasterkarte von 1:1000 auf 1:500

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Vereinbarung mit dem Landkreis Minden
- Katasteramt: vom 28.11.1957 u. 5.12.1957

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand ... 1.) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den 8.APR.03
Hiltl, ÖbV

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am ... 06.07.2002 ... die Aufstellung beschlossen und am ... 06.07.2002 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 31.01.2003
Der Bürgermeister I.A.
Duster Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung am ... 06.11.2002 ... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold Nr. ... 46 ... Seite ... 1 ... Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ... 20.11.2002 ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom ... 09.12.2002 bis ... 17.01.2003 ... öffentlich ausgelegen.
Es ist eingegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Minden, den 31.01.2003
Der Bürgermeister
Der Stadt Minden
Kort

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am ... 27.05.2002 ... die Aufstellung beschlossen und am ... 27.05.2002 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 31.01.2003
Der Bürgermeister I.A.
Duster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am ... 27.02.2003 ... als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 05.03.2003
Der Bürgermeister
Kort

Diese als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie der Ort der Einsichtnahme des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind gem. § 10 (3) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ... 22.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung am ... 27.03.2003 ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Minden, den 27.03.2003
Der Bürgermeister
Duster Beigeordneter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan inhalt Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 27.02.2003 ... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Minden, den 17.03.2003
Der Bürgermeister
Kort

4. Ausfertigung

Änderung siehe Beiblatt (Satzungsfassung)

Für den Planentwurf und die Plananfertigung im Auftrag der MEW GmbH, Minden

Drees Huesmann
Stadtplaner
Bahnhofstraße 32
33602 Bielefeld
Telefon 0521/17 30 00
Telefax 0521/17 30 01
www.drees-huesmann.de

Bielefeld, den 27.01.03
Huesmann
ppa.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen (Siehe Begründung). Die Begründung ist beigefügt.

Stand: 29.10.2002

Maßstab 1:500

STADT MINDEN

1. Änderung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes

Nr. 791 A

"Gartenstadt "

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

VB-791 a