TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:500

Änderungen:
Diese Änderung der Festsetzungen ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 22.03.2004

Der Bürgermeister
Korte



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Vorgärten (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

0,25 / 0,4 — **Grundflächenzahl** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 17 und 19 BauNVO)

I — **maximale Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 17 und 20 BauNVO)

max. 2 WE — **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Bauweise, Baugrenzen

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 BauNVO)

ED — **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Stellung der Gebäude / Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Erhalt von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 15 und § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 15 und § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Versickerungsfläche für Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern.
- *Bei Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage kann der Ablauf dieser Anlage über eine* Rigole/Rohrrigole abgeleitet werden.
- Eine punktuelle Versickerung, z.B. durch Sickerschächte, ist nicht zulässig.
- Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern.

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

14 — **Bemassung in m**

6. Nachrichtliche Übernahme

22 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

bestehende Flurstücksgrenze

Landesgrenze

7. Textliche Festsetzungen

Die in § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch *nicht ausnahmsweise zulässig.*

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur solche Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zufahrten.

Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mulden-/ Rohr-/ Rigolen-System, die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zu entwässern.

2. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsgesetz NRW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.

3. Auf der Versickerungsmulde sind 4 hochstämmige Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm als Baumreihe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Bäume sollen im Abstand von ca. 5 Metern unter Freihaltung der Grundstückszufahrten gepflanzt werden. Der Standort im Bereich der Bäume ist auf einer Breite von 1,5 m (Muldenbreite) und einer Länge von 2 m durch das Einbringen von Versickerungsfähigem humosen Oberboden zu verbessern. Die Bepflanzungen der Baumscheibe ist mit aus bodendeckenden Rosen und Stauden vorzunehmen. Die übrigen Muldenbereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Geeignete Rosensorten

Rosa 'Dagmar Hastrup'	Rosa 'White Hedge'
Rosa 'Fiona'	Rosa 'Moje Hammarberg'
Rosa 'IGA 83 München'	Rosa 'Pink Meidiland'
Rosa 'Immense'	Rosa 'Yellow Fleurett'
Rosa 'Bonica'	Rosa 'Mirato'

Geeignete Staudensorten

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Carex sylvatica	Waldsegge
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorhizum	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Vinca major, V. minor	Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

4. Aus der Versickerungsfläche ist 1 hochstämmiger Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus* mit einem Stammumfag von mindestens 14 - 16 cm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Versickerungsfläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

5. Der Obstbaumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu einer Obstwiese zu entwickeln. Durch Sukzession angesiedelte Gehölze sind zu entfernen. Die Obstwiese ist wie folgt zu pflegen:
- Die Fläche ist als ein- bis zweischürige Wiese (1. Schnitt frühestens ab 15. Juni) zu mähen
- Die Fläche ist bei Wiesennutzung in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu mähen
- Walzen, Schleppen und ähnliche Bodenbearbeitungsmaßnhmen dürfen *nur im September und* Oktober durchgeführt werden
- Die Obstbäume sind alle 5 Jahre zu schneiden
- Nicht zulässig ist die Verwendung von anorganischen Düngemittel, sowie Gülle (Stallmist zulässig) und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizide/Biozide)

Beim Abgang von Bäumen ist Ersatz mit hochstämmigen Obstgehölzen mit einem Stammumfang von 8/10 cm aus folgender Liste zu pflanzen.

Apfelbäume:
'Kaiser Wilhelm'
'Schöner aus Boskoop'
'Bohnapfel'

Birnbäume:
'Gute Graue'
'Gellerts Butterbime'
'Köstliche aus Carneux'

Kirschbäume:
'Hedelfinger Riesenkirsche'
'Große schwarze Knorpelkirsche'

Zwetschgenbäume:
'Hauszwetschge'
'Wangenheims Frühzwetschge'

6. Die zu entwickelnde Obstbaumwiese (Pkt. 5) ist nach Osten zu erweitern. Hierfür sind 4 *Obstbäume als Hochstamm mit einen Stammumfang von 8 - 10 cm zu pflanzen (siehe Pkt. 5).* Pflege siehe Punkt 5, davon abweichend sind die Obstbäume über einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich zu schneiden (Erziehungsschnitt), ab dem 10. Standjahr sind die Obstbäume alle 5 Jahre zu schneiden.
Beim Abgang von Bäumen ist Ersatz mit hochstämmigen Obstgehölzen mit einem Stammumfang von 8/10 cm aus der Liste Pkt. 5 zu pflanzen.

7. Die Kirsche *hinter* den bestehenden Gebäuden soll bestehen bleiben. Beim Abgang des Baumes ist ein neuer hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 8/10 cm aus der Liste Pkt. 5 zu pflanzen.

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß § 86 (4) BauO NRW)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Klus"

2. Auf den Hauptgebäuden sind nur symetrische Satteldächer mit Giebelausbildung mit Dachneigungen von 30 - 48 Grad zulässig.

3. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist auf maximal 30 cm über der Oberkante des Fuß- und Radweges an der L 534 begrenzt.

Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, oder Befunde d.h. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel.: 0571/ 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0521/ 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

10. Nachrichtliche Hinweise

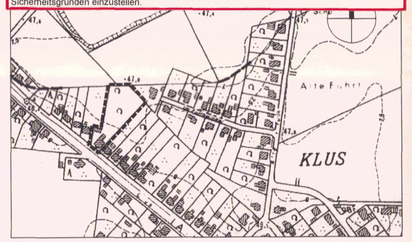
Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Tonscherben, *Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen,* Fossilien etc. entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Minden (Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0571 89636) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu diesem Planverfahren wurde nicht durchgeführt.

Bodenschutz
Bei Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18300 "Erdarbeiten" und 18916 "Bodenarbeiten" zu berücksichtigen.

Grundwasser
Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen sind.

Kampfmittel
Kampfmittelfunde können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und / oder Kampfmittelfunde sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen und die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen.



Übersichtsplan M 1:5000

STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 828

"KLUS"

4. Ausfertigung

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand März 1997) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Minden, den 23.07.2003

Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Geier

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 16.07.2003 die Aufstellung beschlossen und am 25.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 28.07.2003

Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 12.06.1997 durchgeführt worden.

Minden, den 28.07.2003

Der Bürgermeister I. A.
Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 16.07.2003 als Entwurf beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom 04.08.2003 bis 05.09.2003 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 09.09.2003

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) der Baubesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 22.03.2004

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung ab 25.06.2004 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes während dieser Dienststunden ist am 25.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 01.07.2004

Der Bürgermeister
Korte

Hiermit wird bestätigt, daß dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.2004 übereinstimmt und das nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsveroordnung NRW verfahren worden ist.

Minden, den 16.04.2004

Der Bürgermeister
Korte

Bestandteil dieses Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan.

Vorhabenträger: Sassenberg

plan.ZEICHEN
32457 PORTA WESTFALICA, ROSENTAL 14
22.07.2003 SCHr

Planer: i.A. Dipl.-Ing. O.Schramme