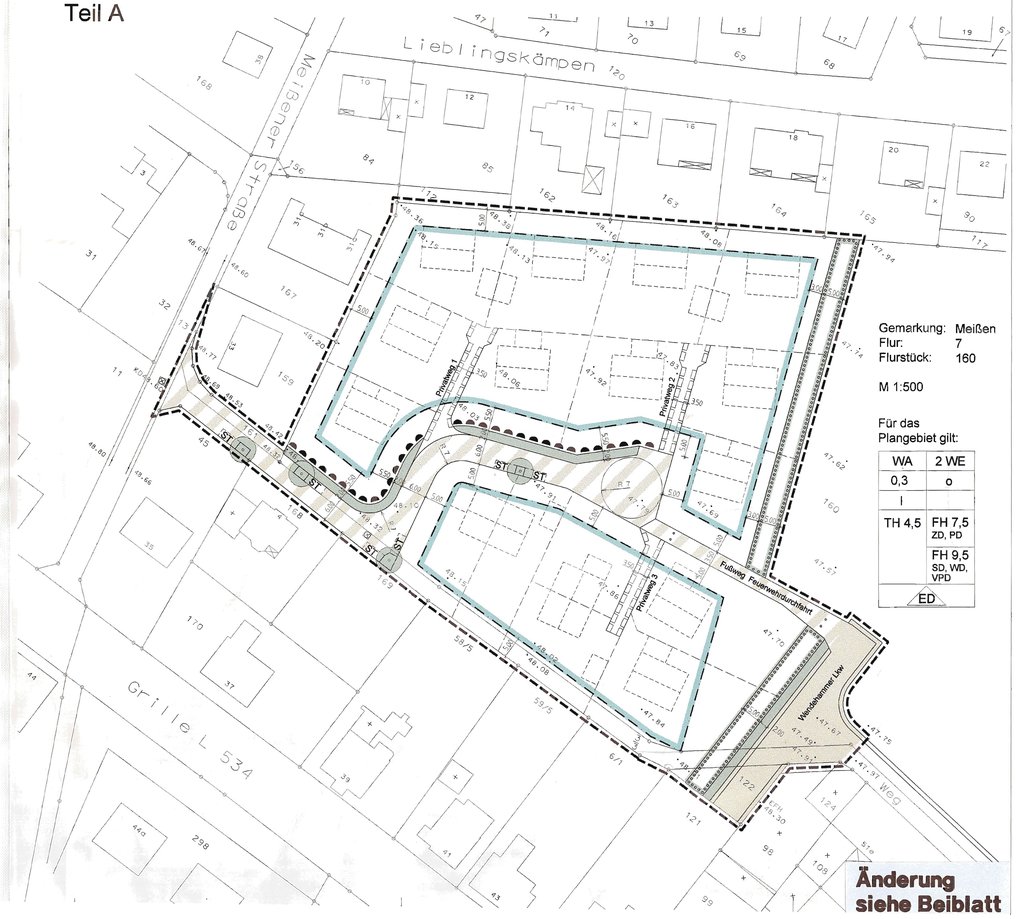
Stadt Minden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 843

"Vor den Driften"

Ortsteil Meißen mit baugestalterischen Festsetzungen

Teil A



Gemarkung: Meißen
Flur: 7
Flurstück: 160

M 1:500

Für das Plangebiet gilt:

WA	2 WE
0,3	o
I	
TH 4,5	FH 7,5 ZD, PD
	FH 9,5 SD, WD, VPD
	ED

Teil B Textliche Festsetzungen

und Planzeichenverordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

2 WE max. Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 Absatz 1 bis 3 BauNVO)
Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO nur ausnahmsweise durch Garagen/Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) z.B. I

TH 4,5 maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in m (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)

FH 7,5 ZD, PD maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen in m für Zeltdächer und einfache Pultdächer (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)

FH 9,5 SD, WD, VPD maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen in m für Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenpunkte der fertiggestellten Fahrbahndecke der dem Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche.
Die maximal zulässige Traufhöhe wird in der senkrechten Ebene bis zu dem Schnittpunkt Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.Die maximal zulässige Firsthöhe wird in der senkrechten Ebene bis zu dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

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

o offene Bauweise
Die Länge der Baukörper ist auf 25,0 m begrenzt.

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,19 und 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer in den Vorgartenbereichen, das heißt in den 5,0/5,5 m breiten Streifen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie; hier sind nur Stellplätze und/oder Carports zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,0 m nicht überschreitet und ein Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.
Die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Nicht zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 19 BauGB.

Solarenergie-Anlagen sind auf und an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 65 Absatz 1 Nr. 44 BauO NRW allgemein zulässig.

Wintergärten sind als untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der bebaubaren Fläche erlaubt, sofern sie nicht der Erweiterung des Wohnraumes dienen.

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsgrün, Mulden-Rigolen-Fläche

Straßenbegrenzungslinie

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten eines begrenzten Personenkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ST öffentlicher Stellplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 und Absatz 6 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51 a bei Baugrundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im gesamten Plangebiet ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik - Regelwerk ATV - über eine straßenbegleitende Mulde zu versickern.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone über Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systeme versickert werden. Sickerschächte sind nicht zulässig. Sollen Rohrrigolen zur Anwendung kommen, ist ein Absetzschacht mit Tauchwand vorzuschalten.

Anmerkung:
Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne - mit Überlauf in die Entwässerungsmulden - und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (zum Beispiel zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung sorgfältig zu beachten.
Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden.
Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichen.
Neben der DIN sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung und der Beitrags- und Gebührensatzung zu beachten.

6. Sonstige Planzeichen

möglicher Baukörper als Hinweis

mögliche Grundstücksgrenzen als Hinweis

9,00 Abstände, Breiten in m, zum Beispiel 9,00 m

79,29 Höhenquoten ü. NN
als vorhandene Höhenlage des natürlichen Geländes

Grünordnerische textliche Festsetzungen

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 NW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.

Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 4 hochstämmige Chinesische Birnen, Pyrus calleryana `Chanticleer`, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.
Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen. Die Muldenbereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Je Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus folgender Liste bzw. ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

An der östlichen Seite des Plangebietes ist auf den privaten Grundstückflächen eine mindestens 5,0 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2xv. 60 - 100 zu pflanzen.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Schneeball

8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 86 Absatz 4 BauO NRW)

Vorgartenbereich:
Innerhalb der Vorgärten, das heißt in dem 5,0/5,5 m breiten Streifen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände bzw. -verkleidungen aufweisen.

Dachform/Dachneigung:
- Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit 30° bis 45° Dachneigung für die Hauptgebäude,
- Zeltdächer und einfache Pultdächer mit 12° bis 25° Dachneigung für die Hauptgebäude
- Flachere Dachneigungen können ausnahmsweise bei der Ausführung von Dachbegrünungen zugelassen werden.
- Garagen und sonstige Nebengebäude sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote bzw. rotbraune und anthrazit bis schwarze Ziegel bzw. Pfannen zugelassen, die sich an nachstehend aufgeführten Farbmuster gemäß Farbregister RAL 840 HR anlehnen.
Solaranlagen und photovoltaische Elemente sind zulässig.

RAL 2001 (rotorange)	RAL 3011 (braunrot)
RAL 2002 (blutorange)	RAL 3013 (tomatenrot)
RAL 3000 (feuerrot)	RAL 7015 (schiefergrau)
RAL 3016 (korallenrot)	RAL 7016 (anthrazitgrau)
RAL 3002 (karminrot)	RAL 7021 (schwarzgrau)

Fassadenmaterial:
Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung.
Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen sind auch Metall-, Glaskonstruktionen und Holz zulässig.
Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe und weiße Klinker/Vormauersteine, bossierte Steine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen oder Kunststoffen und Imitationen jeglicher Art (z. B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen:
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NW sind gemäß § 68 Abs. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,5 m eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

9. Sonstige Anmerkungen zum Planinhalt

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, zum Beispiel Bauspuren, Mauerreste, 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.: 89636) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand April 2003) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Minden,
28. Mai 03
Dipl.-Ing. Wolgang Schumann
Öffentl. bestell. Verm.-Ing.
Rosenstraße 30
32584 Löhne (Gohfeld)

Für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 15.05.1999 die Aufstellung beschlossen und am 09.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Minden, 03.06.2003
Korte
Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 21.09.2000 durchgeführt worden.
Minden, 03.06.2003
Korte
Der Bürgermeister
~~Im Auftrag~~
Korte

Dieser Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.
Minden, den 30.03.2004
Korte
Der Bürgermeister
~~Im Auftrag~~
Korte

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.2004 übereinstimmt und das nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NW vorgeschriebene Verfahren durchgeführt worden ist.
Minden, den 06.04.2004
Korte
Der Bürgermeister
Korte

Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Dirk Fischer, 23212 Lübbecke, Alsweder Straße 35.
Lübbecke,
Dirk Fischer

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 04.06.03 als Entwurf beschlossen worden. Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom 23.06.2003 bis 24.07.03 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Minden, 28.07.2003
Korte
Der Bürgermeister
Korte

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung ab 16.04.2004 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Ort der Bereithaltung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 16.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Minden, den 20.04.2004
Korte
Im Auftrag
Korte
Der Bürgermeister
Dezernat Bereichsleiter

Stadt Minden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 843

"Vor den Driften" im Ortsteil Meißen

M 1 : 500

4. Ausfertigung



Übersichtsplan M 1:5000

aufgestellt:	geändert:
23.01.2003	26.03.2003 14.05.2003

Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Planzeichnung (Teil A) und die Textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan.

Planverfasser:
Architekturbüro Dirk Fischer,
Alsweder Str. 35, 32312 Lübbecke
Tel. 05741/ 34100 Fax: 341020
e-mail: architekturbuero-dirk-fischer@t-online.de