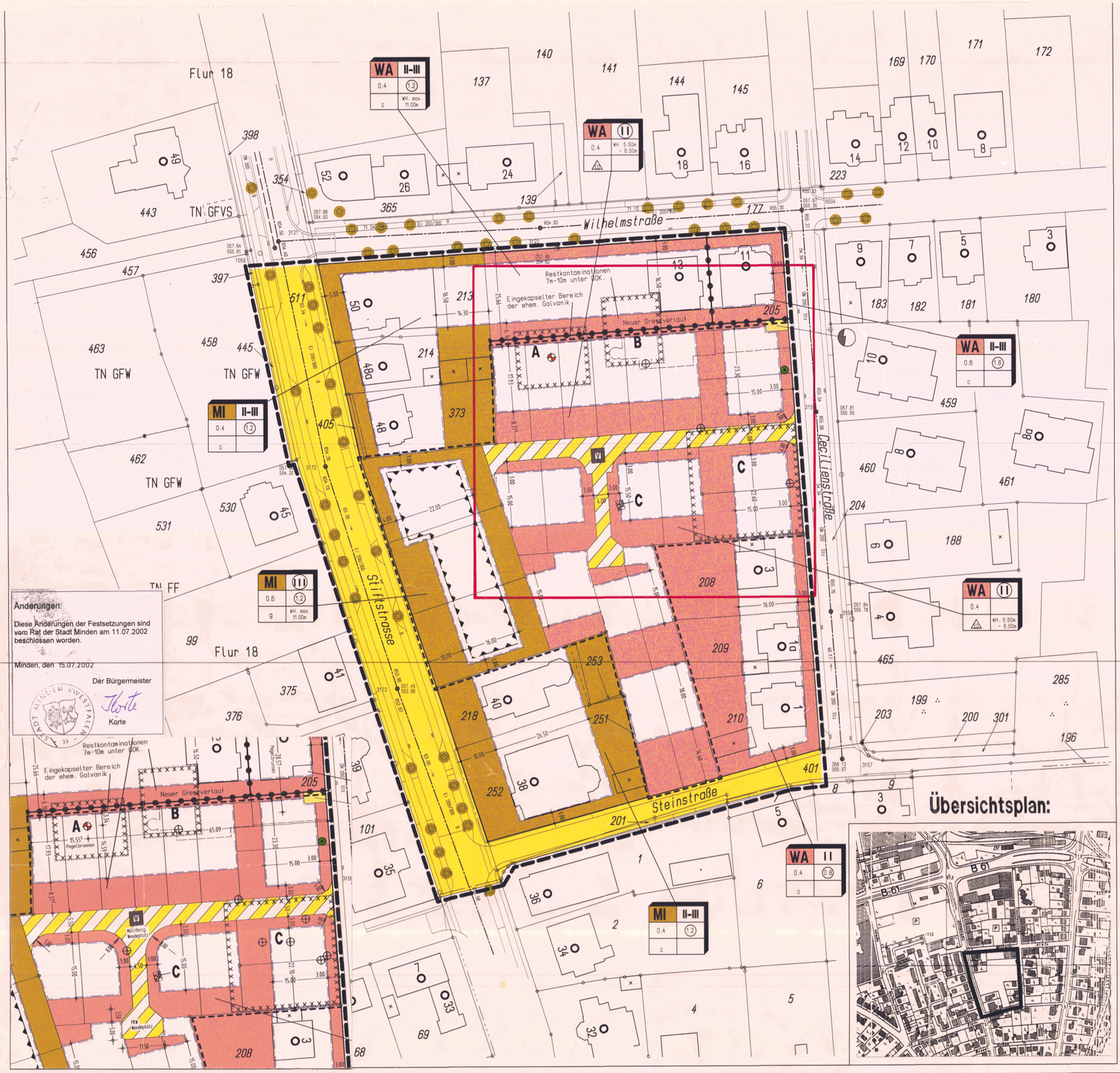

Übersichtsplan:

Änderungen:

Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 11.07.2002 beschlossen worden.

Minden, den 15.07.2002

Der Bürgermeister

Korte

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit den amtlichen Katasternachweis (Stand **24.07.01**) übereinstimt.

Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den **26.10.02**

Öffentl. bestellt. Verm.-Ing. Adam

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Helmut Adam Öffentlich best. Vermessungsingenieur Viktorstr. 49 - 33602 Bielefeld Tel. 0521/56077-0 · Fax 56077-66

Für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am **07.03.2001** die Aufstellung beschlossen und am **07.04.2001** ortsüblich bekannt gemacht worden

Minden, den 15.07.2002

Der Bürgermeister

Korte

Dieser Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß §10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am **11.07.2002** als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 15.07.2002

Der Bürgermeister

Korte

Dieser Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß §10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab den **30.09.2002** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Ort der Bereithaltung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am **30.09.2002** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 07.10.2002

Der Bürgermeister

Korte

Planungsrechtliche Einordnung des Geländes:

Flächennutzungsplan Nr. 125
Teilaufhebung eingeleitet

Stiftsstr. im Stadtbez. Innenstadt

Dieser Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am **24.10.2001** als Entwurf beschlossen worden. Dieser Vorhaben bezogenen Bebauungsplan hat gem. §3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gült. Fassung vom **12.11.2001** bis **11.12.2001** öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
03.11.2001

Minden, den 15.07.2002

Der Bürgermeister

Korte

Für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am **19.04.2001** durchgeführt worden.

Minden, den 15.07.2002

Der Bürgermeister

Korte

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **11.07.2002** übereinstimmt und das nach §2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 24.09.2002

Der Bürgermeister

Korte

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNBO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV. 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist erfolgt durch die

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH

i.A. Blecke / i.V. Krumme

Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
33699 Bielefeld
Tel. 0521/92447-0

Detmolder Str. 598-598
Fax 0521/9244744

LEG

Textfestsetzungen für den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Stellplätze und Garagen (S 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Stellplätze und / oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,5m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Stellplätze gemäß S 21a BauNVO unberücksichtigt.

Nebenanlagen (S 14 BauNVO)
Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen 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 untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle die Flächen im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige Einfriedungen sollen - abgesehen von Hecken - nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,7m zulässig. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes.

Bereichsabgrenzung des Vorhabenträgers

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes nach §1 (4) und §16 (5) BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

MI — Mischgebiet gem. §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr.1 BauGB

0.4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anl. gem. §9 (1) Nr.2 BauGB

Bauweise gem. §22 BauNVO

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

VB — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr. 12

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation der EMR

Baugestalterische Festsetzungen gem. §86 BauONW

WH. 5.50m - 6.50m — Wandhöhe der Fassade mind. 5.50m - max. 6.50m

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

A — Eingekapselter Bereich (s. Textfestsetzung 2.2 und 2.3)

B — Verbleibende unbedenkliche Restkontamination in 7-10m Tiefe; oberflächennahe Restkontamination, die bei Bebauung gemäß Stellungnahme des Gutachters zu sanieren ist (s. Textfestsetzung 2.4)

C — Oberflächennahe Restkontamination, die bei Bebauung gemäß Stellungnahme des Gutachters zu sanieren ist (s. Textfestsetzung 2.4)

Grundwasser-Pegelbrunnen — Lage unveränderbar !! nicht überbaubar !!

Grundwasser-Pegelbrunnen — Lage veränderbar

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Strassenverkehrslärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Erhaltenswerter Baum

Sonstige Darstellungen

o 3 — Gebäudebestand, Hausnummer übernommen aus dem Liegenschaftskataster

Textfestsetzungen für den gesamten Bereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten ist die Errichtung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.(S 6 (2) Nr. 6,7 und 8 und S 6 (3) BauNVO).

Textfestsetzungen für den Bereich innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

1. Garagen und Carportanlagen

1.1. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

1.2. Carportanlagen sind mit einem Mindestabstand von 1.50m zur öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubarenGrundstücksflächen zulässig. Diese Carportanlagen sind so offen zu gestalten das maximal eine geschlossene Begrenzungswand zulässig ist.

Textfestsetzungen für den Bereich innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

1.3 Auf der Mischgebietsfläche an der Stiftstr. sind Carportanlagen unzulässig.

2. Bodensanierung

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine uneingeschränkte Wohnnutzung.

2.1. Unabhängig davon ergehen sich für das Grundwasser folgende Auflagen:

Ein Grundwassermonitoring wird zweimal im Jahr durchgeführt. Die Grundwassernutzung ist untersagt.

Für die Nachfolgenutzung sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:

2.2. Der vorhandene Grundwasserpegel innerhalb der mit "A" gekennzeichnten Fläche ist unbedingt zu erhalten, da ein Ersatz nicht möglich ist.
Er darf auch nicht beschädigt werden. Die übrigen Grundwasserpegel sind ebenfalls zu erhalten. Falls dieses infolge der Neubebauung nicht möglich ist, sind diese zu ersetzen.

2.3. Die Kellertiefe innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche darf nicht mehr als 3.00 m unter GOK betragen. Durch die Bebauung darf die horizontalvertikale Einkapselung nicht beschädigt werden.

2.4. Sämtliche künftige Erdbewegungen sind generell von einem sachverständigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Auf den mit "B" und "C" gekennzeichneten Teilflächen, auf denen sich noch oberflächennahe geringe Bodenverunreinigungen befinden, ist durch eine Abschlussbeprobung der Nachweis zu erbringen, dass die Sanierungszielwerte für den oberflächennahen Bereich eingehalten werden. Dieses erübrigt sich, wenn diese Flächen komplett überbaut werden. Die Dokumentationen sind dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke und dem Staatlichen Umweltamt Minden vorzulegen.

3. Lärmschutzmaßnahmen

Diese Anforderungen beziehen sich auf die der Straße zugewandten Fassadenseite sowie auf die Schmalseiten der geplanten Bebauung an der Stiftstraße.

3.1. Um in den Wohnungen nachts einen maximalen Innenpegel von 30 dB(A) zu gewährleisten sind die folgenden passiven Schallschutzmassnahmen einzuhalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

- Massive Aussenwände	R'w > 62 dB für alle Wände
- Rolladenkästen	R'w jeweils 2 dB geringer als die angegebenen R'w für die Fenster
- Fenster	R'w > 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3 für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59dB(A) nachts.
- Dächer	R'w > 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ab Fensterschallschutzklasse 3 wird empfohlen, da die Fenster geschlossen bleiben müssten, den Einbau von schallgedämmten Lüftern ggf. mit mechanischem Antrieb zur Belüftung von Wohn- und Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen.

3.2. Planungsempfehlungen

- Optimierung der Grundrissgestaltung. Die Lage der Schlaf- und Kinderzimmer sollte auf der Lärm abgewandten Seite erfolgen.
- Wohnräume müssen gegebenenfalls zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

4. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Für Dacheindeckungen dürfen nur Materialien in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit verwendet werden. Die Verwendung von reflektierenden Beschichtungen der Dacheindeckung ist unzulässig.

Es sind nur Dachflächen mit einer Neigung von 15 - 45 Grad zulässig. Die Errichtung von Pultdächern ist unzulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen und 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 / 89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum füt Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel. 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG).

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

STADT MINDEN

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 845

" Drabert I "

4. Ausfertigung

Datum: 14.09.2001

~~**ENTWURF**~~

NORD

0 10 20 30

im M. 1 : 500

Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
33699 Bielefeld — Detmolder Str. 598 - 598
Telefon 0521 / 92447- 0 — Telefax 0521/9244744
LEG