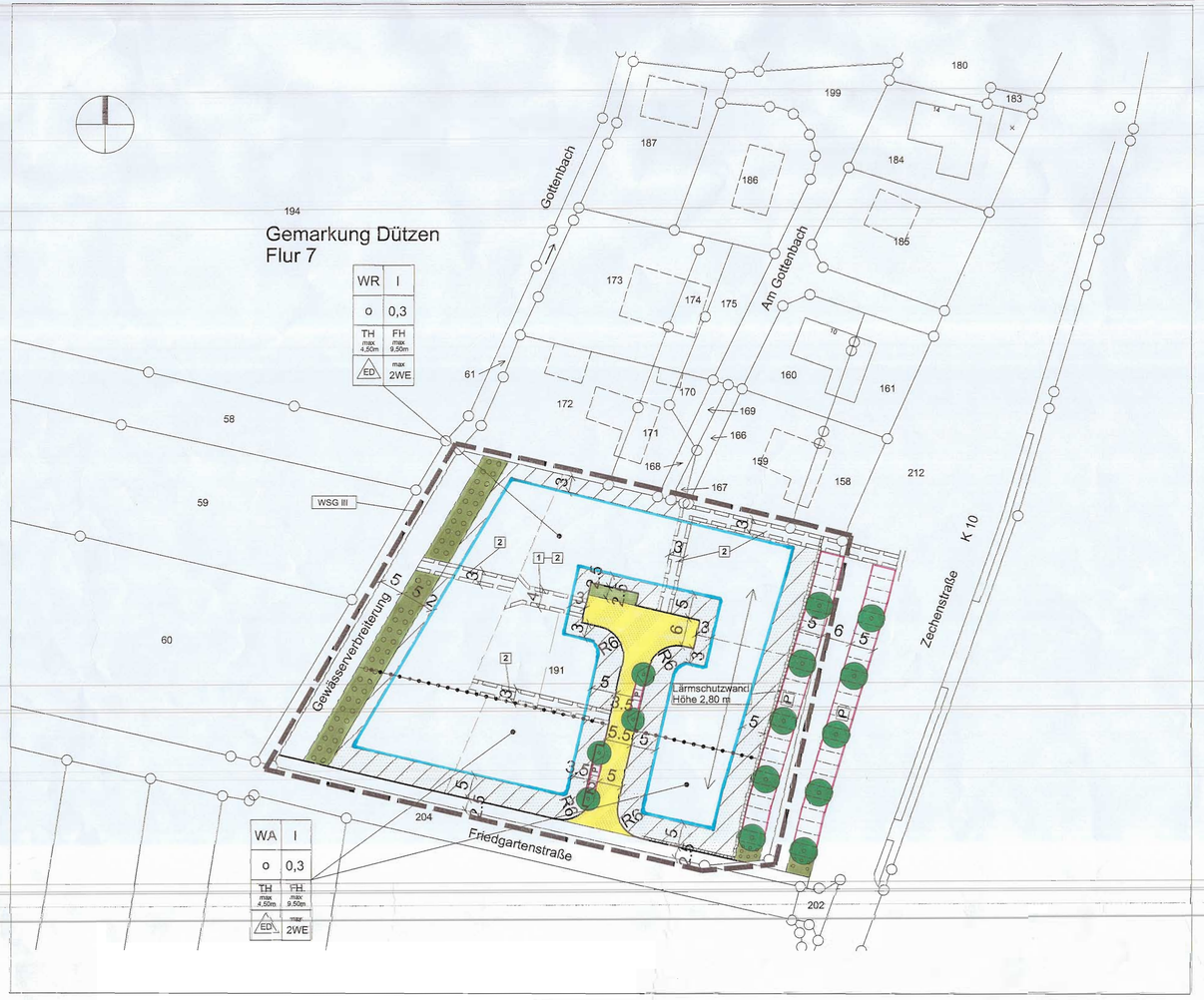
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 9. 2. 1997) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 9.7.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Geier

Für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 12.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 10.07.2002

Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 24.01.2002 durchgeführt worden.

Minden, den 10.07.2002

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 19.06.2002 als Entwurf beschlossen worden. Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 15.07.2002 bis 16.08.2002 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 11.08.2002

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 28.11.2002 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 09.12.2002

Der Bürgermeister
Korte

Der Ort der Bereithaltung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 22.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 23.01.2003

Der Bürgermeister
i. A.
Düster
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, daß dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2002 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 14.01.2003

Der Bürgermeister
i. V.
Kienzle
Erster Beigeordneter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR — **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 3 (3) Nr. 1 - 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Vorgärten - (§ 14 (1) BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder offene Kleingaragen (sog. Carports) einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie erreicht werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf bei Einfamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur 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.

0,3 — **Grundflächenzahl** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I — **maximale Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH max 4,50 m — **maximale Traufhöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
Die Traufhöhe wird definiert als Schnitthöhe der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

FH max 9,50 m — **maximale Firsthöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

max. 2 WE — **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche über die die verkehrliche Erschließung erfolgt.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

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

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen ect. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325/326 StVO

1 — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Allgemeinheit
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

2 — **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Stadt Minden
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

P — **Flächen für das Parken**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegleitgrün / Mulden-Rigolen-System

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

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

7 — **Bemaßung in m**

Firstausrichtung

Lärmschutzwand, Höhe 2,80 m gem. schalltechnischer Untersuchung

6. Immissionsschutz

Für Außenbauteile von Wohngebäuden sind folgende Schalldämm-Maße R'w bzw. Schallschutzklassen für Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzuhalten:

Außenwände : R'w ≥ 62 dB für alle Wände
Fenster : R'w ≥ 32 dB = Schallschutzklasse 2
Rolladenkästen : R'w jeweils 2 dB geringer als sie oben angegebenen R'w für die Fenster
Dächer : R'w ≥ 45 dB sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist

7. Nachrichtliche Übernahme

10 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Gebäudebestand (nicht eingemessen)

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

1. Für die im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Mit Ausnahme der unter Punkt 6 festgesetzten privaten Grünfläche sind die Grenzabstände nach dem nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

2. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 4 hochstämmige Robinien, "Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'", Stammumfang von 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² sind mit Rindenmulch abzudecken bzw. mit Extensivrasen einzusäen.

3. Im Bereich der Parkplatzfläche an der östlichen Seite des Plangebietes sind mindestens 5 hochstämmige Spitzahorne, "Acer platanoides", Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Die Baumstandorte mit einer Größe von je ca. 10 m² sind mit Extensivrasen einzusäen.

4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist ein Obstbaum bzw. ein Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, soweit nicht eine Heckenpflanzung nach Punkt 6 festgesetzt ist:

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

5. Für die Renaturierung des "Gottenbaches" ist die Gewässerparzelle um 5 m in östlicher Richtung zu verbreitern und als "Gewässerfläche für den naturnahen Gewässerausbau" auszuweisen. Bodenabtragungen und Auffüllungen sind hier nicht zulässig.

6. Parallel zur neuen Gewässerparzelle des Gottenbaches ist auf einer Breite von 5 m eine private Grünfläche festgesetzt. Hier ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern aus folgender Liste anzupflanzen (Mindestqualität der Sträucher bzw. Heister: 2x verpflanzt, 60-100 cm). Bei eventuellen Geländemodellierungen im Bereich des Pflanzstreifens sind keine Stützwände, sondern allenfalls Geländeneigungen von gleich oder kleiner 1:4 zulässig.

Erle	Alnus glutinosa	Kornelkirsche	Cornus mas
Esche	Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Feldahorn	Acer campestre	Sandbirke	Betula pendula
Grauweide	Salix cinera	Salweide	Salix caprea
Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehdorn	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus	Vogelkirsche	Prunus avium
Holunder	Sambucus nigra	Weißdorn in Arten	Crataegus spec.
Holzbirne	Pyrus communis	Wildapfel	Malus sylvestris
Hundsrose	Rosa canina		

7. Regenwasserbeseitigung
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.

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

§ 1 Geltungsbereich
der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Zechenstraße"

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Begrünte Dächer sind mit einer Neigung von 15° - 48° zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig.
Zulässig sind nur Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot" bis "rotbraun" und "schwarz".
Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auf zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, diese müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen ist Gebäude sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot" bis "rotbraun" sowie "weiß"
- Putz mit Anstrich im Farbton "beige" und "weiß" bis "weißgrau"
- Holz in Breitstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich und in der für Putze genannten Farbgebung
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzanlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.
Für Einzelelemente wie z.B. Tür- und Fensterelemente, Blenden, Läden, Stützen o.ä. sind neben den o.g. Farbtönen auch andere Farbtöne zulässig.

§ 4 Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

§ 5 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf maximal 0,70 m betragen. Maßgebend ist der Bezugspunkt: Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlüpfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

§ 6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß, bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fenstersohlbänken des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Vorhaben bezogener Bebauplanes können gemäß § 37 (1) und (2) BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

10. Hinweise

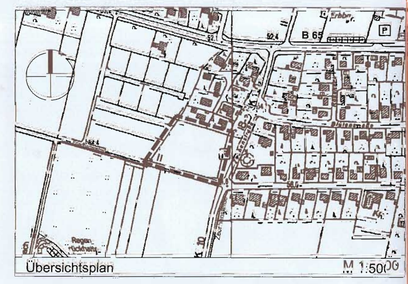
Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bausspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel.: 0571/89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 52002250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Während der Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" zu beachten.

WSG III — Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III. Es gelten die Verbote, Genehmigungs-, Anzeige- und Duldungspflicht der Wasserschutzgebietsverordnung "Minden-Haddenhausen".

- 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.



Übersichtsplan M 1:5000

STADT MINDEN

VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 874

"ZECHENSTRAßE"

~~Offenlegungsausfertigung~~

4. AUSFERTIGUNG

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 Planungsziele sowie ein Grünordnungsplan.

Vorhabenträger:
Meyer

Planer:
i. A.
Schramme