Gemarkung Stemmer
Flur 11

Gemarkung Minden
Flur 20

Gemarkung Hahlen
Flur 4

Gemarkung Hahlen
Flur 5

Flaggenweg
Käferweg
Hämelstraße
Hahlener Heide
Himpfenweg
Hummelweg
Mindenhedeweg
Stehen Bauern
Pagenriege
Grundbach
Lagerplatz
Biesenweg
Petershäger Weg K 10

WA 1	I
0,3	0,5
o	-
max TH 4,75 m	
max FH 9,50 m	
max 2WE	

WR	I
0,3	0,5
o	-
max TH 4,75 m	
max FH 9,50 m	
max 2WE	

MI	II
0,4	0,6
o	

WA 2	II
0,3	0,6
o	0,5

Änderungen:

Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 18.03.2004 beschlossen worden.

Minden, den 30.03.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Reinhard Korte

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WA1 — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauGB nicht zulässig.

WA2 — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauGB nicht zulässig.

MI — **Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 (5) BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gemäß § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO)

Stell-, bzw Gemeinschaftsstellplätze (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in WR und WA allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Im MI sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen anzuordnen.
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. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m 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. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.
- Die Anfahrtsbreite zu den Grundstücken darf hierbei max. 3 m betragen. Entlang der mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Privatweg) sind Carports und / oder Garagen nur in einem Abstand von mind. 1,5 m zulässig.
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 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.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs.1-3 BauNVO)
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ um bis zu 0,1 zulässig

I — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschosszahl um ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

0,8 — **Geschossflächenzahl** (§19 (1) BauNVO)

First- und Traufhöhen (gemäß § 18 Abs.1 BauNVO)
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First oder Traufe gemessen. Der maßgebliche Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.
Gem. § 16 (5) BauNVO gilt diese Festsetzung nicht für Wohngebäude und deren Einrichtungen, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung errichtet worden sind.

max FH 9.5 m — **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

max TH 4.75 m — **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

max. 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB)
Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung errichtet worden sind, sind gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise auch mehr als 2 WE zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

ED — **nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max 1/3 der Gebäudelänge und max 1,50 m Tiefe.
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung errichtet worden sind, ist gem. § 23 (3) BauNVO ein Überschreiten der Baugrenze im Bereich der Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu 5 m zulässig.

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — **Zweckbestimmung** "Verkehrsberuhigter Bereich"

Einfahrtbereich (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4, 11 BauGB)

St — **Fläche für Stellplätze** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Minden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

4. Grünordnerische Maßnahmen (gem. §§ 1a u. 9 (1a) BauGB)

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

Je 10 qm Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:
2 baumartige Gehölze
6 strauchartige Gehölze
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen

Auswahl an Baumarten:
Eberesche
Spitzahorn
Vogelkirsche
Linde
Birke
oder ähnliche

Auswahl der Sträucher:
Liguster
Feldahorn
Hainbuche, Schlehe, Hartriegel
Hasel
Weißdorn
und ähnliche

5. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

24,3 — **Abstände, Breiten in ..... m**

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

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN U. HINWEISE

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

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 (☎ : 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

Versickerung des Niederschlagswassers
Die Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen erfolgt über ein Mulden/Rigolensystem mit nachgeschalteter punktueller Versickerung. Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. durch Poller ist das M/R-System vor Verdichtung d.h. Abnahme der Versickerungsfähigkeit zu schützen. Ein ausreichend Platz für das M-R-System gewährleisten zu können, sind auf Grund hydraulischer Bemessungen die im M/R Bereich an der Südwestgrenze des Bienenweges liegenden Grundstücke nur über die im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten zu erreichen.

Das auf den befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Dachflächenversickerung erfolgt über einen Sickerschacht mit vorgesetztem Absetzschacht. Die Schachttiefe ist abhängig von der angetroffenen Bodenschicht.

Bodenbeschaffenheit
Zur Prüfung der Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserversickerung ist ein Versickerungsgutachten (Scheu & Partner, Lübbecke) erstellt worden. Hierbei wurde für den anstehenden Boden ein Durchlässigkeitsbeiwert von $kf = 1 \times 10^{-5}$ festgestellt (stichpunktartig). Aufgrund dieser eingeschränkten Versickerungsleistung des Boden sind bei Erd- und Aushubarbeiten die hydrologischen Gegebenheiten entsprechend zu prüfen und im Rahmen der Bauplanung auf diese abzustimmen. Alle näheren Angaben zur Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsmöglichkeit sind dem Gutachten zu entnehmen. Ebenso sind die Empfehlungen zur Bauausführung der Kanalarbeiten sowie zur Herrichtung der Gründungssohle zu berücksichtigen. Während der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN-Normen 18300 "Erdarbeiten" und 18916 "Bodenarbeiten" entsprechend zu berücksichtigen.

Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Flurstücksgrenze
M-R Mulde-Rigole
vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Bäume
Parkplätze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen, die unter Pkt. 1 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgarteneinfriedungen sind so zugestalten, dass sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Caports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sollen -abgesehen von Hecken- nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind Einfriedungen (z.B. Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,0 m und Hecken. Hecken dürfen die Höhe von 1,0 m überschreiten, sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des Dachgeschosses zulässig. Die Größe von Werbeanlagen und Schriften darf in der Regel bei bandartigen Anlagen eine Höhe von 0.5 m und eine Länge von 1.5 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0.25 qm ausnahmsweise zulässig.

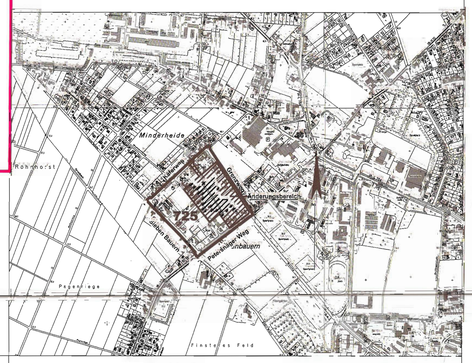
Gestaltung der baul. Anlagen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 1 BauO NW)

Dacheindeckung/Dachform
Die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden ist mit 30 bis 45 Grad als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch 2.50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0.50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Abweichungen (gemäß § 73 BauO NW)
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 68 (5) BauO NW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Bestehende Anlagen und Einrichtungen (gemäß § 87 BauO NW)
Entsprechen rechtsmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung errichtet worden sind, nicht den Vorschriften, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden. Dieses ist im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.



Ausfertigung 4

Gemarkung Hahlen Flur 4

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca 4,40 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 09.10.2003

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Düster
Bereichsleiter

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand Juni 2002) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 10.10.2003

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 14.08.2002 die Aufstellung beschlossen und am 09.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 15.10.2003

Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Offenlegung vom 18.11.2002 bis 02.12.2002 durchgeführt worden.
Die Bürgerbeteiligung wurde am 09.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 09.10.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 24.09.2003 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am 04.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat gem § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 13.10.2003 bis 13.11.2003 öffentlich ausgelegen.
Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Minden, den 17.11.2003

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 30.03.2004

Der Bürgermeister
Korte

Der Beschluss der Satzung sowie der Ort der Genehmigung des Bebauungsplanes sind gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung am 14.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht ab 14.04.2004 bereitgehalten.

Minden, den 20.04.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Ben Kreuter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.2004 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 02.04.2004

Der Bürgermeister
Korte

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

Maßstab 1: 1000

STADT MINDEN

Bebauungsplan Nr. 725 1. Änderung Käferweg