STADT MINDEN

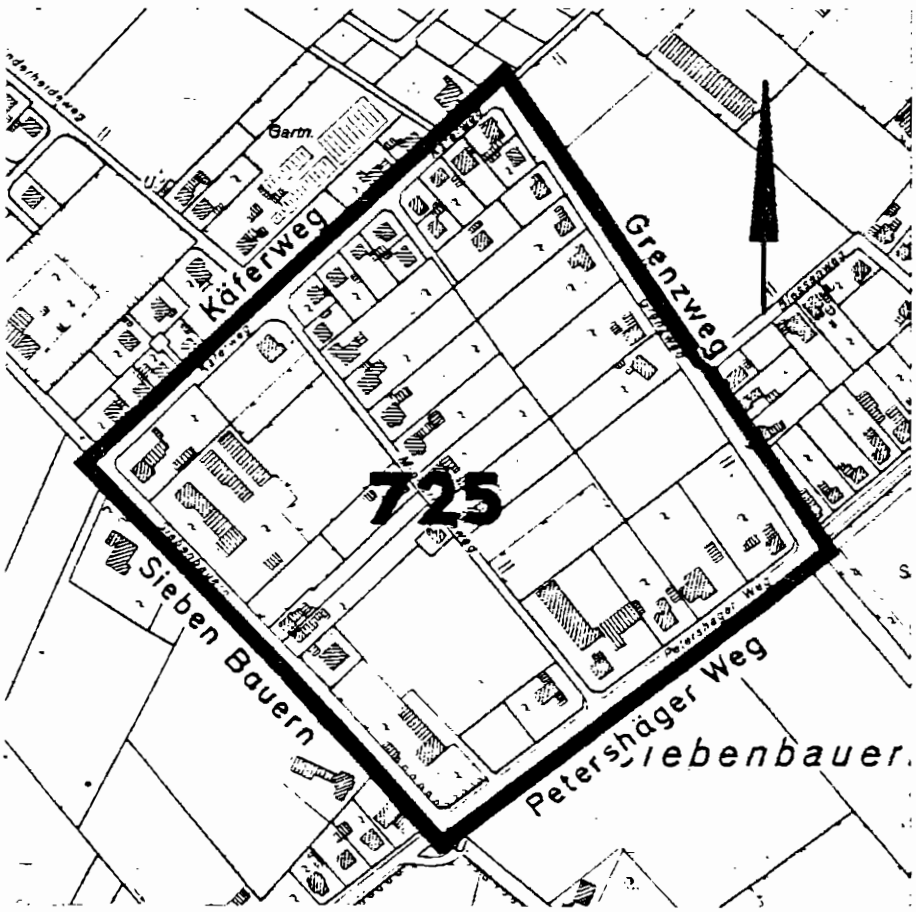
BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 725 .....

STADTGEBIET ..... Minden-Minderheide .....

BEREICH ..... Käferweg .....

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



1. Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 im Bundesgesetzblatt (BGBl. L, 2253).

Die Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW, S. 475).

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 1984 (GV 1984, S. 419).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gebildet:

im Nordosten	durch die Nordgrenze des Grenzweges;
im Südosten	durch die Ostgrenze des Petershäger Weges;
im Südwesten	durch die Südgrenze der Straße Sieben Bauern;
im Nordwesten	durch die Westgrenze des Käferweges.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Die Grenze des Plangebietes ist auf dem Vorblatt (Übersichtsplan M. 1 : 10.000) dargestellt.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Das Bauland umfaßt:

WS Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO,
Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

MD 1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO;
sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) 3, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

MD 2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO;
landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe nach § 5 (2) 1. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 (2) 4. und Tankstellen nach § 5 (2) 10., sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstückflächen

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a BauNVO verbind-

lich. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gem. § 16 (3) BauNVO festgesetzt.

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgrenze der neu zu parzellierenden Grundstücke auf 600 qm festgesetzt.

2.3 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.
Es ist die offene Bauweise, eingeschränkt nur Einzelhäuser für das Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Für das festgesetzte Mischgebiet nordöstlich des Minderheideweges sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen auch über 50,00 m zulässig.

2.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den "Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten

Als "Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten" gelten gemäß § 81 (1) Nr. 4 BauO NW alle an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,00 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen an,

sofern durch Baugrenzen und Baulinien nichts anderes festgesetzt ist.

2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen, oder wenn nicht gesondert ausgewiesen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenzen errichtet werden, wobei die hintere Gebäudeflucht bis zu 3,00 m überschritten werden kann.

Ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen wegen bestehender baulicher Anlagen, eines ungünstigen Grundstückszuschnittes oder einer ungünstigen Lage des Grundstücks nicht möglich, dann ist die Errichtung innerhalb der sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

2.7 Pflanzgebot

Auf der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen zwischen dem Mischgebiet und dem Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 9 (1) 25 BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Je 10 qm Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:

a) 2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer oder ähnliche) und
b) 6 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn oder ähnliche).

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

Im Zuge von zu erteilenden Baugenehmigungen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan mit einzureichen.

Pflanzgebot innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Petershäger Weg

In der Ausbauplanung für den Petershäger Weg im Bereich dieses Plangebietes ist auf der Nordseite dieser Straße ein 1,75 m breiter Grünstreifen vorgesehen.
Es wird allgemein festgesetzt, daß in dem Grünstreifen alle 10 m je ein hochstämmiger heimischer Baum und dazwischen jeweils 3 Stück strauchartige heimische Gehölze anzupflanzen sind.

Siebenbauern

Für die Straße "Siebenbauern" wird eine alleeartige Bepflanzung mit Lindenbäumen im Abstand von 12 m auf der zur freien Landschaft gelegenen Straßenseite festgesetzt.

Auch für die übrigen Straßen dieses Plangebietes sind Straßenbegrünungen vorgesehen, die dann in der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.
Siehe hierzu auch Begründung, Belange des Verkehrs!

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 BauO NW gärtnerisch anzulegen.

Auf den gemäß § 81 (1) Nr. 4 BauO NW festgesetzten "Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten" sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen sowie der Beseitigung der Abwässer dienen. Garagen, befestigte Stellplätze und Lagerflächen (mit Ausnahme genehmigter Zufahrten) sind nicht zulässig.

Anlagen der Außenwerbung und von Warenautomaten im Sinne des § 13 BauO NW sind in den "Nichtüberschaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten" unzulässig.

Gemäß § 81 (1) 4 und § 10 BauO NW wird für die Einfriedigung der Vorgärten eine Höhe bis zu 0,70 m über der ausgebauten Verkehrsfläche - ab Oberkante Fahrbahn bzw. Bürgersteig gemessen - festgesetzt.

3.2 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 81 (1) Nr. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig.

Für die festgesetzten Baugebiete gilt: Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,50 m Länge eine Höhe von 0,50 m, bei Einzelschildern bis 2,50 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen können gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

4. Nachrichtliche Darstellungen

Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521 / 5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bergwerksfeld

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt über einem auf Erz verliehenen Bergwerksfled und ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Minden, im September 1989

STADT MINDEN i/WESTFALEN

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter