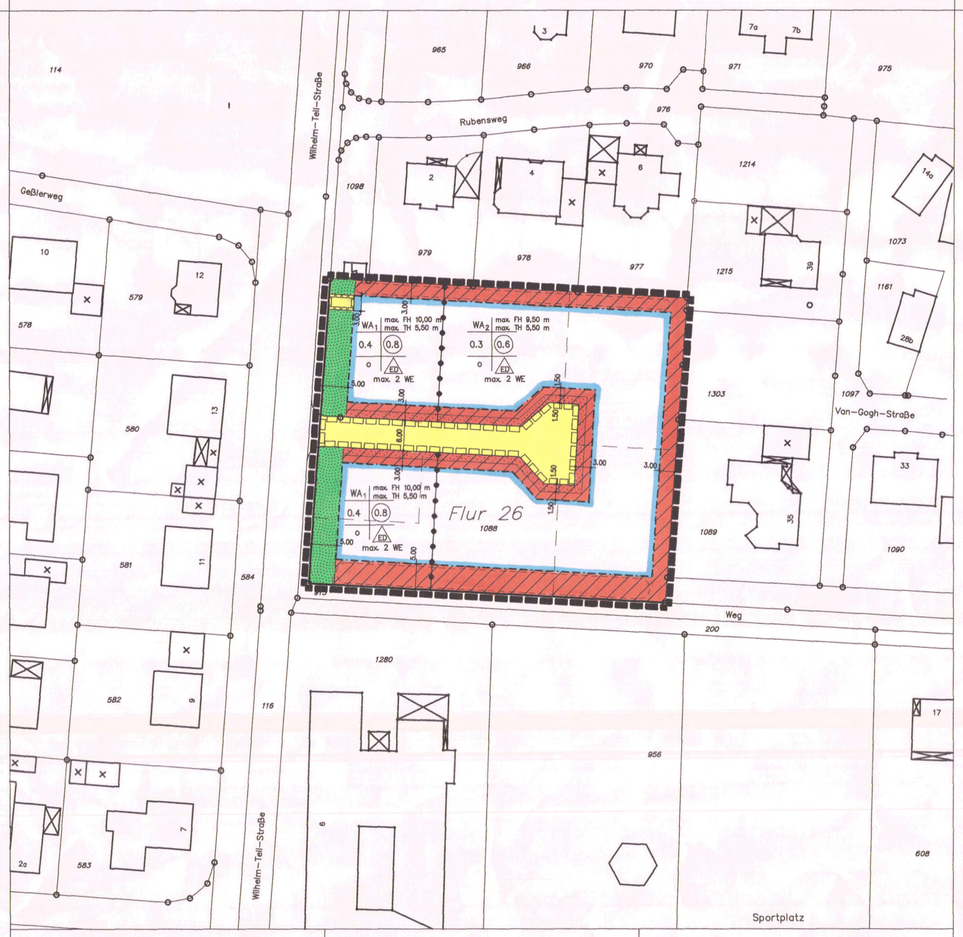
FESTSETZUNGSPLAN M 1:500



Entwurfsexemplar

Gemarkung Minden
Flur 26

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 0,42 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1.500

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 09.02.10

K4 PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
D-32457 PORTA WESTFALICA
FON / FAX: 05722 - 3068 / 27860

.....

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 15.01.2009) übereinstimmt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 25.05.2010

Horst Basta Öffentl. best. Verm.-Ing.

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 29.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
– ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 07.11.2009 –

Minden, den 26.03.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Naujack

Entwurfsbeschluss und Auslegung

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 03.02.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 13.02.2010 im Mindener Tageblatt erfolgt, der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 22.02.2010 bis zum 22.03.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen.

Minden, den 26.03.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Naujack

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 08.07.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 12.07.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Naujack

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.07.2010 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt:

Minden, den 21.07.2010

Der Bürgermeister
.....
Buhre

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 23.07.2010 in Kraft getreten.

Minden, den 26.07.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Naujack

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL. I S 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.06.2005 (BGBL. I S. 1818), m. W. v. 01.07.2005

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN (GO NW) IN DER ZURZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER ZURZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN (BauO NW) IN DER ZURZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

LANDESWASSERGESETZ NORDRHEIN–WESTFALEN (LWG NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. §§ 9,10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und gem. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) werden die nachstehenden Festsetzungen getroffen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank– und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

0.3 / 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) GEM § 19 BAUNVO

(0.6) / (0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) GEM. § 20(2) BAUNVO

Höhe der baulichen Anlagen

max. FH 9,50 m — MAXIMALE FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

max. TH 5,50 m — MAXIMALE TRAUFHÖHE BAULICHER ANLAGEN gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für das Baugebiet werden neben der zulässigen Dachneigung Höhenfestlegungen für Trauf– und Firsthöhen, gemessen ab OK Bezugshöhe, im einzelnen festgelegt.

$WA_{1,2}$: Traufhöhe TH = max. 5,50 m

WA_1 : Firsthöhe FH = max. 10,00 m WA_2 : Firsthöhe FH = max. 9,50 m

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe für Gebäude ist Oberkante Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche.

Sockelhöhe

Als Sockelhöhe sind max. 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Anzahl der Wohneinheiten (WE) für EFH DHH

WA : max. 2 WE max. 2 WE

WE MAX. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO HAUSEINHEIT (EH, DH)

2. Bauweise, Baugrenzen

o — OFFENE BAUWEISE

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

ED — NUR EINZEL– UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG GEM. § 22 BAUNVO

Für das Baugebiet werden gem. § 9 (1) 3. BauGB Unter– und Obergrenzen der Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:

	Mindestgröße	Maximalgröße
Einzelhaus	550 m²	800 m²
Doppelhaus	250 m²	400 m²

BAUGRENZE

Bei max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 und max. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

GEH–,FAHR– UND LEITUNGSRECHT ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

GEH–,FAHR– UND LEITUNGSRECHT ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE ZUGUNSTEN DES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4. Grünordnerische Maßnahmen

PRIVATE GRÜNFLÄCHE gem. § 9(1)15 BauGB

Private Freiflächen / Private Grünflächen

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu begrünen / gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1. Ordnung (2 x v. 150/200):

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Bergahorn	(Acer pseudo–platanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia latyphyllos)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Esche	(Fraxinus excelsior)		

Baumarten 2. Ordnung (2 x v. 125/150):

Sandbirke	(Betula verrucosa)		
Hainbuche	(Carpinus betulus)		
Eberesche	(Sorbus aucuparia)		
Alt. Eibe	(Taxus baccata)	(70/80)	

Straucharten (2 x v. 60/100):

Kornelkirsche	(Cornus mas)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purea)	Hasel	(Coryius avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)	Liguster	(Lugustrum vulgare)

Versickerung

RIGOLENVERSICKERUNG (DARSTELLUNG NACHRICHTLICH)

In den nachrichtlich dargestellten Flächen für Rigolenversickerung sind nur Ziergehölze und niedrig wachsende Straucharten zulässig. Folgende Arten sind möglich:

Ziergehölze (2 x v. 40/60):

Johannisbeere	(Ribes nigrum/alpinum)
Heckenrose	(Rosa canania)
Fingerkraut	(Potentilla fructiosa)
Besenginster	(Cytisius scoparius)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO

FLÄCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 12 ABS. 6 UND § 14 ABS. 1 BAUNVO

Auf Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur Stellplätze und Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig.
Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.
Innerhalb dieser Flächen dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder –verkleidungen aufweisen. Straßenseitige Einfriedungen sollen –abgesehen von Hecken– in Vorgärten nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind Einfriedungen (z.B. Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,00 m und Hecken, sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

Abstellschuppen (–räume) sind als Nebenanlagen zulässig.

Die vorstehenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie im Vorgartenbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwege) ist mit den Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

5. Sonstige Zeichen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9(7) BAUGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

5.00 — ABSTANDE, BREITEN IN .....M

6. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gem. § 31 BauGB unter den dort genannten Vorraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die bauaufsichtsbehörde zu stellen.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 86 Abs. 1 u. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NW) werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

* Verblendmauerwerk im Farbton "rot" und "sandsteinfarben";
* Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
* Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
* Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm–Elemente.

Unzulässig sind:

* Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine
* Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen
* Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (imitate aus Bitumen und Kunststoffen).
* Verspiegelte Gläser

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Dachgestaltung

Zulässig sind:

* Als Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, und versetztes Pultdach.
* Neigung der Dachflächen von 30° bis 45°, bei Garagen und Nebengebäude sind geringere Neigungen und Flachdächer zulässig.
* Zinkbedachungen oder Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen, nicht glänzend, in den Farbtönen rot bis rotbraun. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
* Flächen für erneuerbare Energien (Solar– und Photovoltaikelemente)
* Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

* Einhüftige Pultdächer, Krüppelwalm– und Mansarddächer
* Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

Vorgärten

Als Vorgärten gelten Flächen in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Vorgartenflächen entlang der Planstrasse (Geh–, Fahr– und Leitungsrecht, Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche zugunsten der Allgemeinheit) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; Stellplätze und Zufahrten sind zulässig.

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser– und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen; Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/ Nachweis.
Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden.

Hinweis:
Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden.
Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelten Endausbau), maximal 0,90 m betragen. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.
Hecken sind auch über einer Höhe von 0,90 m zulässig, wenn dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können gem. § 73 BauONW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauausichtsbehörde zugelassen werden.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND ANGABEN

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können kultur– oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. 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 LWL–Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36 (Tel. 0521/ 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

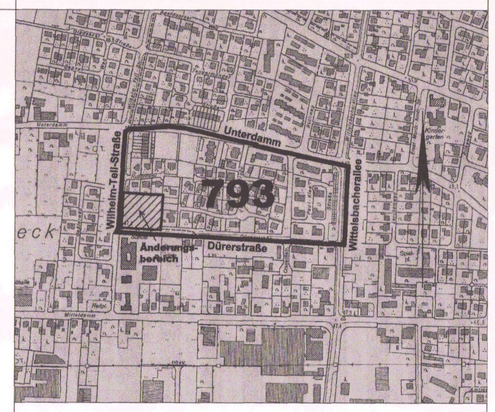
Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 8099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) zu verständigen.

Elektrizitätsversorgung

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße ist eine Trasse für Versorgungsleitungen einzuplanen, die durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, wird der Erschließungsträger gebeten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene Trennkanalisation einzuleiten. Die Erstellung bzw. wesentliche Änderung des Kanalnetzes ist der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist grundsätzlich gemäß Aussage des Ingenieurbüro Steinbrecher und Gohlke (Anlage zur textlichen Begründung) über eine Rgolenentwässerung abzuleiten.

33 — Hausnummer außerhalb des Plangebietes
1088 — Flurstück
Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksteilung
Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes

KREIS MINDEN – LÜBBECKE

STADT MINDEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 793 "DÜRERSTRASSE" MINDEN M 1 : 500

4. AUSFERTIGUNG

PROJEKT NR.: 367
DATUM: 05.02.2010
GEMARKUNG MINDEN
FLUR 26
FLURSTUCK 1088

ERSCHLIESSUNGSTRAGER:

FI IMMOBILIEN
GEORG FLINTZAK
WARTHESTRASSE 4
32427 MINDEN
TEL.: 0571/9424717
FAX.: 0571/4049629

i-Immobilien
Flintzak
Warthestr. 4
32427 Minden
0571-9424717

ELMAR KUHLMANN
STADTPLANER AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/8290070
FAX.: 0571/8290080
IN

K4 PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722/3068
FAX.: 05722/27860