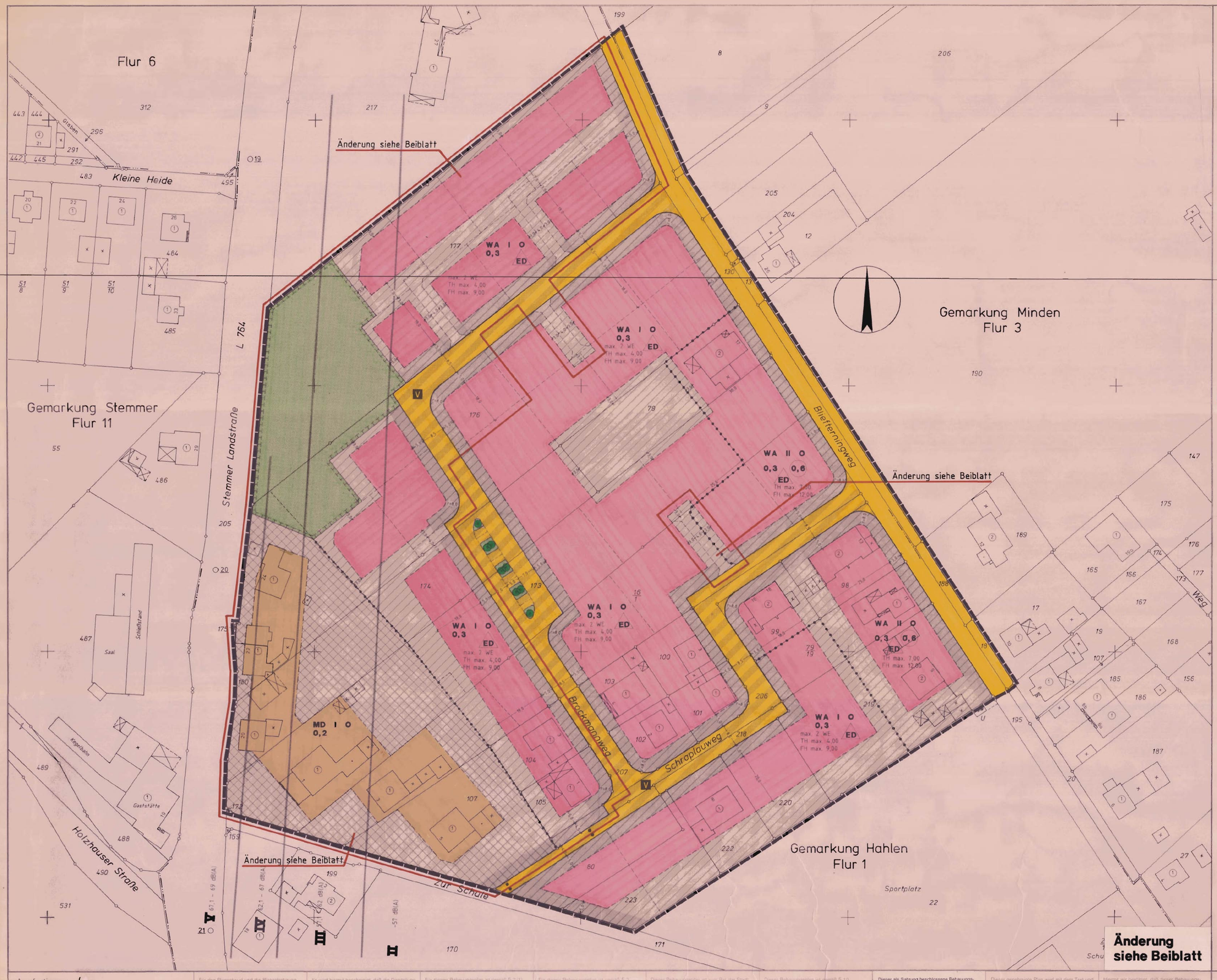

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 4, 5, 7 und 8 sind ausnahmsweise zulässig.
Die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 9 sind nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)
Zur Gestaltung der Vorgärten s.w.u.

Stell- bzw. Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind in allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten (WA und MD) allgemein zulässig, außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen (s.w.u.).
Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen 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 20 lfdm Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 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.

0,3 — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
0,6 — Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden gerechnet von der natürlichen Geländeoberkante.

Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bei Neuparzellierungen auf 600 qm und bei Doppelhäusern auf 400 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

ED — Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Wo keine Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt sind, gilt die Straßenbegrenzungslinie als Baugrenze.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Immissionsschutz

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
57,1 – 62 dB(A)
Die Gebäude sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf die Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

5. Grünflächen, sonstige Flächen

Öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. Nr. 20. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Durchführung der Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW §§ 41 - 43 zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - ausgenommen der Vorgartenfläche und den notwendigen Zufahrten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je 150 qm Gartenfläche ein Baum mit mind. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen wie z.B. Stieleiche, Hainbuche oder Feldahorn.

6. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12,5 — 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 zu stellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß §81 Abs. 1 und 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. Vorgartenbegrenzungen sind so zugestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,0 m überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind zulässig. Bei lebenden Hecken darf die Höhe von 1,0 m überschritten werden, sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
Die Vorgartenflächen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und mind. zu 50 % mit bodendeckender Bepflanzung mit Stauden und Einzelgehölze wie z. B. Efeu, Gold- od. Taubnessel als Bodendecker (4-6 St/qm) anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum einer standortgerechten, heimischen Art wie z.B. Vogelkirsche, Eberesche, Gemeiner Apfel od. Birne zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf einem Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen.

Gestaltung von Carports in Vorgärten
Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. §13 BauO sind gemäß §61 Abs. 1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterschlußbank des 1. Obergeschosses zulässig.
Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei baulichen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschriften bis 2,5 m Länge eine Höhe von 0,8 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. § 81 Abs. 1 BauO NW

Dacheneigung/Dachform
Die Dacheneigung 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.

Materialien und Farbgestaltung
Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig.
Für die Außenwandflächen von Gebäuden sind nachfolgend aufgeführte Materialien zu verwenden: - heller Putz - roter bis brauner Verblend Klinker - KS Stein. Ausnahmsweise sind Holzfassaden oder Holzverkleidungen zulässig. Imitate jeglicher Art (z. B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) dürfen keine Verwendung finden. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 68 BauO NW
Ausnahmen und befreiungen von diesen festsetzungen können gem. § 68 BauO NW unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTL. ANGABEN, DARSTELLUNGEN U. HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk und Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit des Bodens) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld(Tel.:0521/520025) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

- Absperrung
- Vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
- Bäume
- Oko- Rinne
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Hinweis: Das Regenwasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.

Ausfertigung 4
Gemarkung Hahlen, Flur 1
Gemarkung Minden, Flur 3

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 6,04ha

Kartengrundlage: Vergrößerung der Katasterkarte (von 1:1000 auf 1:500)

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Vereinbarung mit dem Landkreis Minden – Katasteramt – vom 28. 11. 1957 und 5. 12. 1957

Für den Planentwurf und die Planfertigung.
Minden, den 23.02.1994
Stadt Minden
Stadtplanungs- u. Vermessungsamt
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Kosiek)
Stadtbaurat

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: November 1993, Übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Minden, den 23.02.1994
(Krüger)
Städt. Vermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 16.12.1993 die Aufstellung beschlossen und am 05.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Minden, den 23.02.1994
Der Bürgermeister
(Fleissner)

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 17.02.1994 durchgeführt worden.
Minden, den 30.06.1994
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Bebauungsplan hat vom Rat der Stadt Minden am 16.12.1994 als Entwurf beschlossen und hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 01.02.1995 bis 03.03.1995 öffentlich ausgelegen.
Minden, den 27.04.1995
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 29.08.1996 als Satzung beschlossen worden.
Minden, den 02.09.1996
Der Bürgermeister
(Fleissner)

Dieser als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 2 (6) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nicht der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.
Der Beschluß der Satzung sowie der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind gem. § 12 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 23.09.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Minden, den 23.09.1996
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 23.09.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 23.09.1996 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Minden, den 23.09.1996
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Hiermit wir bestätigt, daß dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.1996 übereinstimmt und daß nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.
Minden, den 23.09.1996
Der Stadtdirektor
(Sieling)

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

Maßstab 1: 500

STADT MINDEN
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 800

Bliefterningweg