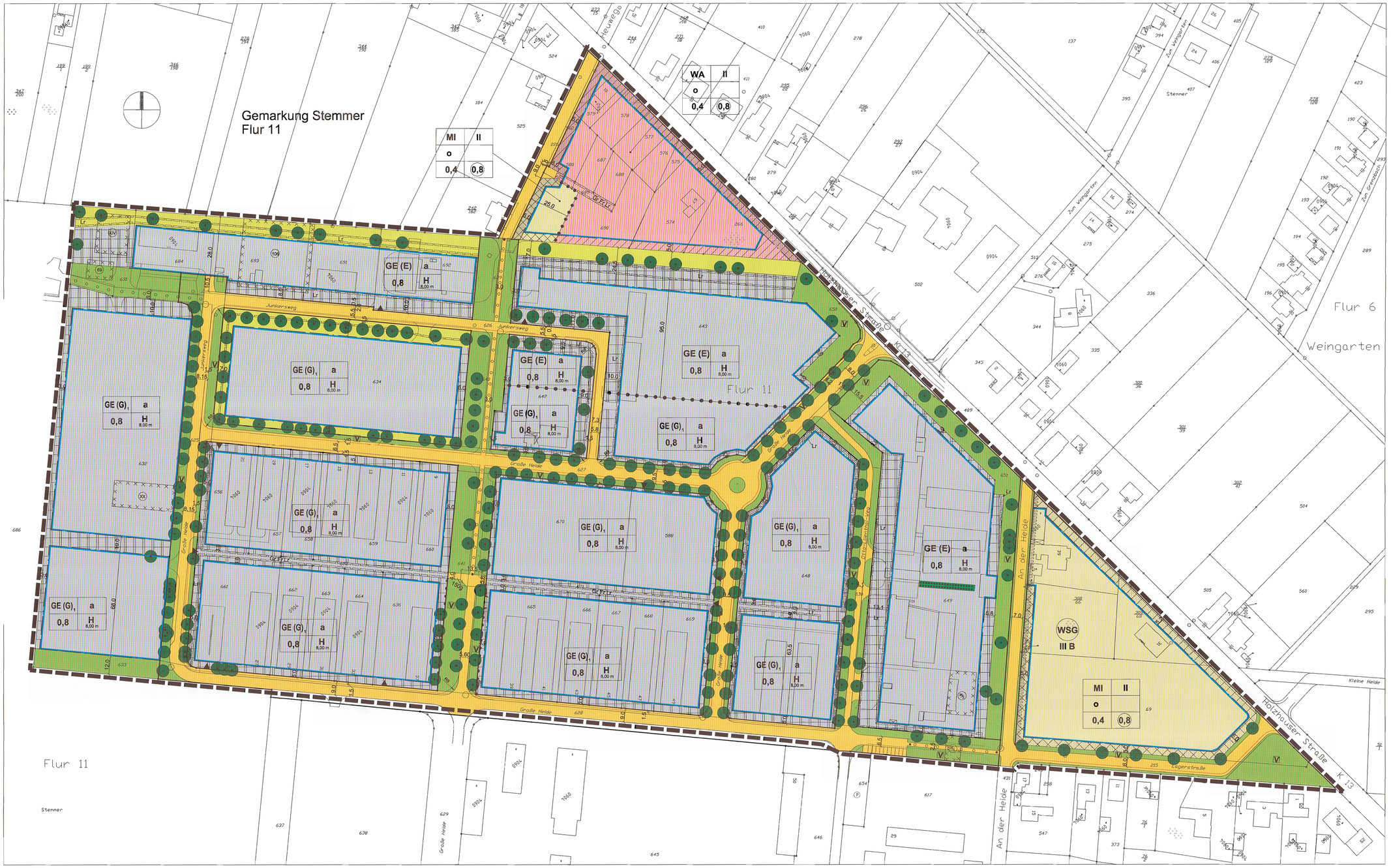
TEIL A

PLANZEICHNUNG

M 1:1500



Im Plangebiet ist je angefangene 1000m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum gem. Pflanzliste im Grünordnungsplan mit einem Stammdurchmesser von 10-12cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 1 (4) BauNVO)

14 **Bemassung in m**

Fuß-/ Radwegverbindung • **mit Absperrung**

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

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorgärten (gemäß § 86 (1) Nr.4 BauO NRW)
Die Vorgartenflächen im allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu mind. 50% mit bodendeckender Bepflanzung mit Stauden und Einzelgehölzen mit einem überwiegenden Anteil standortgerechter heimischer Pflanzenarten als Bodendecker (4-6 St/m²) anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum einer standortgerechten heimischen Baumart zu pflanzen und zu unterhalten. Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen. Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. 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. Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone dürfen Carports nur ohne Seitenverkleidungen und Seitenwände errichtet werden.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern 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 m² ausnahmsweise zulässig.
In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur flach an den Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Länge bzw. Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.
Es sind nur Werbeanlagen ohne grelle Farben und ohne wechselndes Licht sowie Fahnen zulässig.

Abweichungen (gemäß § 73 BauO NRW)
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 73 BauO NRW unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Bestand, nachrichtliche Angaben, Hinweise, Kennzeichnungen und Darstellungen

11 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

bestehende Flurstücksgrenze

Bereich für Ein- und Ausfahrten

IV **Verkehrsgrünanlage** (i. S. d. § 127 BauGB)

Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DschG die Entdeckung unverzüglich der Stadt Minden, FB 5.23, Untere Denkmalbehörde, Kleiner Domhof 17,32423 Minden, Tel. 0571/ 89-220 und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 5200250, Fax. 0521/ 5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten
Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um die ehemalige britische Militärliegenschaft "St. George´s Barracks (Kaserne Minderheide). Die Gesamtfläche der ehem. Kaserne ist in dem beim Staatlichen Umweltamt Minden geführten Altlastenkataster mit der Kennziffer 3619 / 75 SG als Altstandort aufgenommen. Da neben den gekennzeichneten Flächen (siehe unten) unentdeckt gebliebene Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden können, muss bei allen Erdarbeiten auf dem ehem. Kasernengelände grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, untypische Gerüche, unbekannte Gegenstände oder alte Abfälle) geachtet werden und ggf. unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Kreises Minden-Lübbecke benachrichtigt werden. Dieses ist auch bei der Stilllegung und Entfernung von alten Abwasser- und Entwässerungskanälen zu beachten.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Hinweis: Bei Erdarbeiten auf den gekennzeichneten Flächen ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und fachgerecht zu separieren und vor der Entsorgung zu beproben und zu analysieren. In Abhängigkeit des Ergebnisses ist der Boden entweder gemäß der Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu verwerten oder zu entsorgen.

Hinweis: Bei Erdarbeiten auf den gekennzeichneten Flächen ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und fachgerecht zu separieren und vor der Entsorgung zu beproben und zu analysieren. In Abhängigkeit des Ergebnisses ist der Boden entweder gemäß der Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu verwerten oder zu entsorgen.

Hinweis: Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für das Fernmeldeamt.

WSG III B **Wasserschutzgebiet III B**
Zu beachten ist die Wasserschutzgebietsverordnung Minden - Portastraße vom 04.11.75 (ABl. Reg. Flurstücksgrenze Dt. 1975, S. 372-376).

STADT MINDEN

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastemachweis (Stand ___.___.____) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der stadtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den __.__.____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am __.__.____ die Aufstellung beschlossen und am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am __.__.____ durchgeführt worden.

Minden, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am __.__.____ als Entwurf beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Änderungen:
Diese Änderung der Festsetzungen ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 22.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Minden, 17.07.2006

Der Bürgermeister

STADT MINDEN / WESTFALEN

Buhre

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Minden, den__.__.____

.....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung ab __.__.____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den__.__.____

.....
Der Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom __.__.____ übereinstimmt und das nach § 2 (1) und (2) des Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Minden, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI **Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)

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

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

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

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

GE (G)1 **Gewerbegebiet** (gemäß § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Zulässig sind die in § 8 BauNVO aufgeführten Anlagen, sofern sie nicht erheblich belästigen und wie sie vergleichsweise in der Abstandsliste 1990 (Rd.Erl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch den Rd.Erl. des MURL und weiterer Ministerien vom 02.04.1998) unter den lfd. Nrn. 192 - 212 (Abstandsklasse VII (Abstand 100,0 m)) aufgeführt sind. Betriebe mit einem erhöhten Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringen Störungsgrad. Zur Begenzung der von den Anlagen einschließlich zugehörigen Verkehrsbewegungen ausgehenden Lärmimmissionen darf gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur LKW - Verkehr nach 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 Uhr erfolgen.

GE (E) **Gewerbegebiet mit Einschränkung** (gemäß § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Zulässig sind die in § 8 BauNVO aufgeführten Anlagen, sofern sie nicht wesentlich stören und nicht aufgrund der Abstandsliste 1990 (Rd.Erl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch den Rd.Erl. des MURL und weiterer Ministerien am 02.04.1998) einen Mindestabstand von 100,0 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung halten müssen. Zur Begrenzung der von den Anlagen einschließlich zugehörigen Verkehrsbewegungen ausgehenden Lärmimmissionen darf gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur LKW - Verkehr nach 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 Uhr erfolgen.

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten vorgesehene Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

Stellplätze, Garagen und Zufahrten (gemäß § 12 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen und Carports sowie die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese Flächen nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder als Vorgartenflächen festgesetzt sind. In den festgesetzten Vorgartenflächen in dem allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten ist nur die Anlage von Stellplätzen und Carports incl. Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 6,0 m ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze und zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 1,5 m betragen.
Die Grundstückszufahrten in dem allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten dürfen jeweils höchstens 6,0 m breit sein. Die Grundstückszufahrten in den Gewerbegebieten dürfen jeweils höchstens 10,0 m breit sein; die Gesamtbreite aller Zufahrten darf jedoch 15,0 m nicht überschreiten. 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.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
In den Mischgebieten und dem allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Gerätéschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 10,0 m² . Innerhalb der festgesetzten Vorgartenfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Mischgebieten (MI) sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie Telekommunikationsanschlüsse und Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung.

0,4 **Grundflächenzahl (GRZ)** (gemäß § 19 BauNVO)

0,8 **Geschoßflächenzahl (GFZ)** (gemäß § 20 (2) BauNVO)

II **maximale Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 (1) BauNVO)

H 8,00 m **Höhe baulicher Anlagen** als Höchstmaß bis zu 8,00 m bzw. 9,00 m (gemäß §16 (4) BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Flachdächern und bis zum Dachfirst der Satteldächer. Geringfügige Abweichungen oder höhere, untergeordnete bauliche Anlagen können gemäß § 18 (2) BauNVO zugelassen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Einzelanlagen, z.B. für Fahrstühlschächte, Rauchabzugs-, Klima- bzw. Belüftungsanlagen etc. überschritten werden.

2. Bauweise, Baugrenzen

o **offene Bauweise** (gemäß 22 (3) BauNVO)

a **abweichende Bauweise** (gemäß 22 (4) BauNVO)
Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden. Die max. Gebäudelänge ergibt sich aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Baugrenze (gemäß § 19 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB)

Abgrenzung Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich für Ein- und Ausfahrt (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Minden und der Stadtwerke Minden GmbH zu belastende Fläche (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke sowie der Verlegung eines Schmutzwasserkanals

Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Minden zu belastende Fläche (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Zur Führung des Regen- und Schmutzwasserkanals und der Druckrohrleitung

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

Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün (gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 807 "Nördlich der Lagerstraße"

1.Änderung

Beiblatt

Satzungsausfertigung

4. Ausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen

plan.ZEICHEN
32457 PORTA WESTFALICA,
Rosental 14
Tel: 0571 97190056
08.12.2003

Planer: i.A. gez. O. Schramme
Dipl.-Ing. O.Schramme