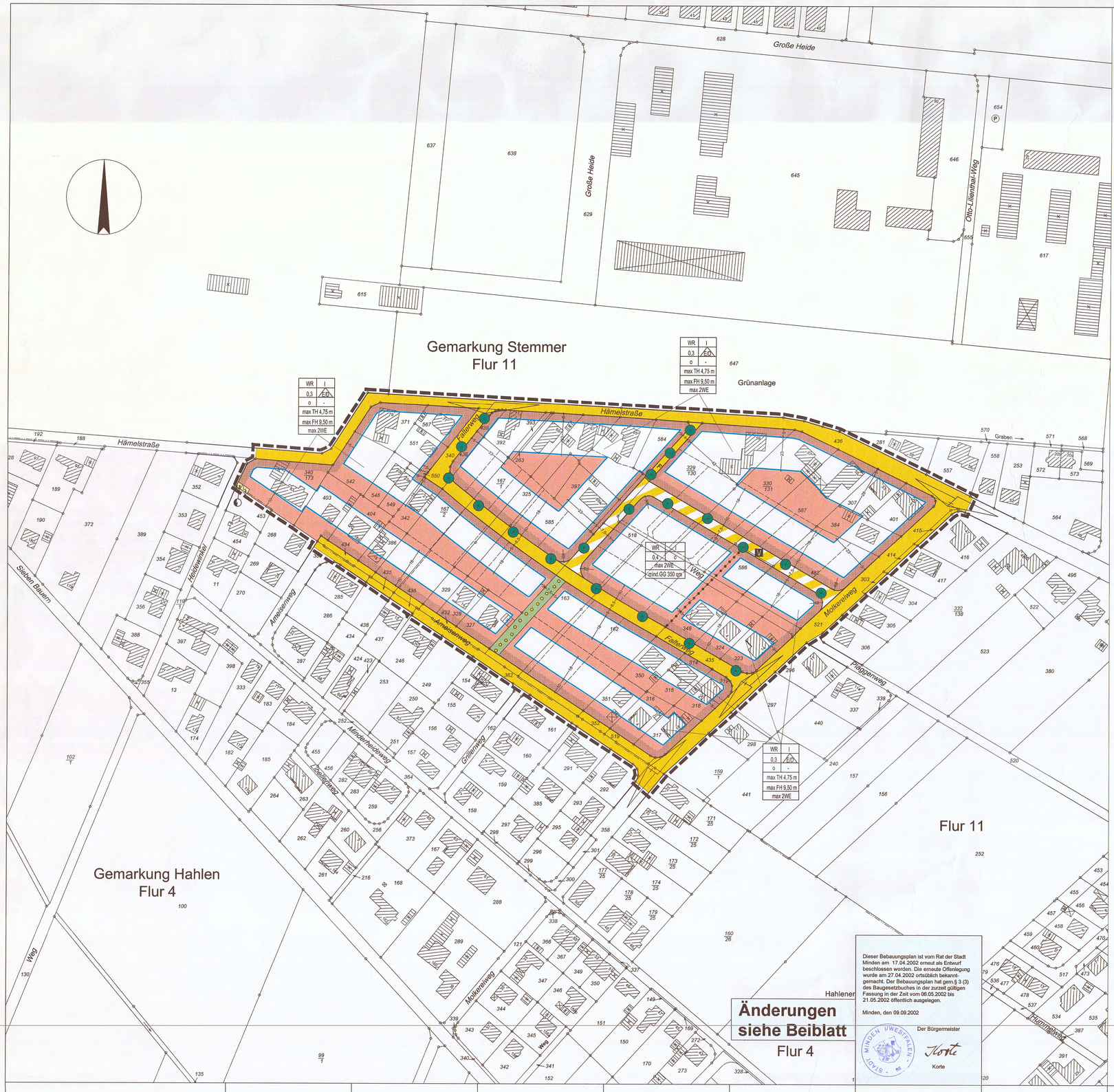


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR — **Reines Wohngebiet** (gemäß § 3 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 allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Bei gesonderter Festsetzung 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.
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.

0,4 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs.1-3 BauNVO)
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 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 Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschosszahl um ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

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)
Soweit Wohngebäude, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden sind, mehr als 2 WE aufweisen, bleiben diese zulässig.

mind.GG — **Grundstücksgröße** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im WR wird die Mindestgrundstücksgröße bei Neuparzellierung für Einzelhäuser auf 600 qm bei Doppelhäusern auf 350 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
Im entsprechend festgesetzten Teilbereich des WR wird gem. § 16 (5) BauNVO die Mindestgrundstücksgröße (mind.GG) bei Neuparzellierungen für Einzelhäuser auf 350 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

First- und Traufhöhen (gemäß § 18 Abs.1 BauNVO)
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First oder Traufe gemesssen. 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 des Bebauungsplanes errichtet worden sind.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

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

E,D — **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 des Bebauungsplanes 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

Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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

F — **Fußweg**

V — **Zweckbestimmung** "Verkehrsberuhigter Bereich"

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

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

Öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB)
Die Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Form einer Strauch- und Baumhecke auszustatten. Pflanzschema siehe Grünordnungsplan. Der Fußweg ist mit versickerungsfähigem Material (wassergebundene Decke) vorzusehen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Für Neubauten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - ausgenommen der Vorgartenfläche und den notwendigen Zufahrten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je 350 qm Grundstücksfläche ein Baum einer standortgerechten heimischen Baumart (wie z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Baumhasel, Eberesche) zu pflanzen. Es sind Hochstämme fachgerecht aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leitrieb, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Einstellplätze sind mit mit versickerungsfähigem Materials zu befestigen wie Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster, Kies, Rasenfugenpflaster etc. oder als Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen. Diese Festsetzung gelten nicht für Wohngebäude und deren Einrichtungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden sind.

Innerhalb der neuen Planstraßen sowie für den bestehenden Bereich des Falterweges sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Parkflächen und der privaten Zufahrten insgesamt 20 Bäume anzupflanzen. Es sind Hochstämme fachgerecht aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leitrieb, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen wie z.B. Rotdorn, Mehlbeere, Spitzhorn Hainbuche, Baumhasel zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Sichtfeld (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
Die im Sichtfeld eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Einfriedung, Aufschüttung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:Elektrizität

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 Vorraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN U. HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, 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 (Tel : 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

Versickerung des Niederschlagswassers
Gemäß § 51 a LWG ist das auf den neuparzellierten Grundstücken anfallende, unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Die Oberflächenentwässerung erfolgt mittels einer Sickermulde mit sogenanntem Schlucker bis in die durchlässigen Schichten ohne Schluff- und Tonanteile. Die Ausführung der Schlucker ist je nach Tiefenlage der durchlässigen Schicht eine einfache Baugrube bzw. mit Betonringen ausgesteiften Brunnen, die/der mit durchlässigem Material wieder aufgefüllt wird. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf zu versehen. Die Versickerungsanlagen sind nach den jeweiligen Neubaugrundstücken bedarfsgerecht zu dimensionieren und müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen (Dimensionierung gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138).

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Fußweg

Bäume

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 89 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.

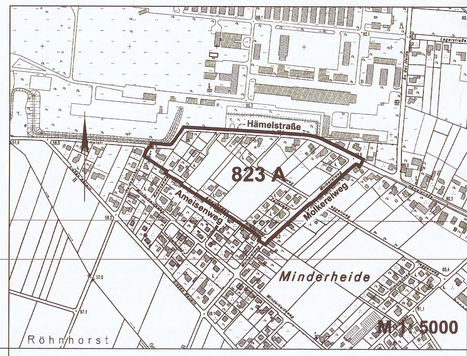
Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterschibank des Dachgeschosses zulässig. Die Größe von Werbeanlagen und Schriften darf in der Regel bei bandartigen 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)
Dachneigung/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 Rechtskraft des Bebauungsplanes 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.



Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 17.04.2002 erneut als Entwurf beschlossen worden. Die erneute Offenlegung wurde am 27.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat gem.§ 3 (3) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 06.05.2002 bis 21.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Minden, den 09.09.2002

Der Bürgermeister

Korte

Ausfertigung 4

Gemarkung Stemmer Flur 11
Gemarkung Hahlen Flur 4

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca.7,0 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Vereinbarung mit dem Landkreis Minden- Katasteramt- vom 28.11.1957 und 5.12.1957

Für den Planentwurf und die Plananfertigung,

Minden, den 15.01.2002

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung
Der Bürgermeister
im Auftrage

Düster
Bereichsleiter

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

Minden, den 15.01.2002

Krüger
Städt.Obervermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gem.§ 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 12.12.2001 die Aufstellung beschlossen und am 12.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 15.01.2002

Der Bürgermeister

Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gem.§ 3 (1) Nr.2 Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung auf die Bürgerbeteiligung verzichtet worden.

Minden, den 15.01.2002

Der Bürgermeister
im Auftrage

Tuleweit
Fachbereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 12.12.2001 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am 12.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan hat gem.§ 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 21.01.2002 bis 20.02.2002 öffentlich ausgelegen.

Minden, den 29.04.2002

Der Bürgermeister

Korte

Dieser Bebauungsplan ist gem.§ 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am ..05.09.2002.....
als Satzung beschlossen worden.

Minden, den ..09.09.2002....

Der Bürgermeister

Korte

Der Beschluss der Satzung sowie der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes sind gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung am ..17.10.2002..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht ab..17.10.2002.. bereitgehalten.

Minden, den ..22.10.2002....

Der Bürgermeister
im Auftrage

Fachbereichsleiter

Hiermit wird bestätigt,daß dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..05.09.2002.. übereinstimmt und daß nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den ..11.10.2002.....

Der Bürgermeister

Korte

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen (Siehe Begründung)
Die Begründung und der Grünordnungsplan sind beigefügt

Maßstab 1:1000

STADT MINDEN

Bebauungsplan
Nr. 823 A
nördl. Ameisenweg