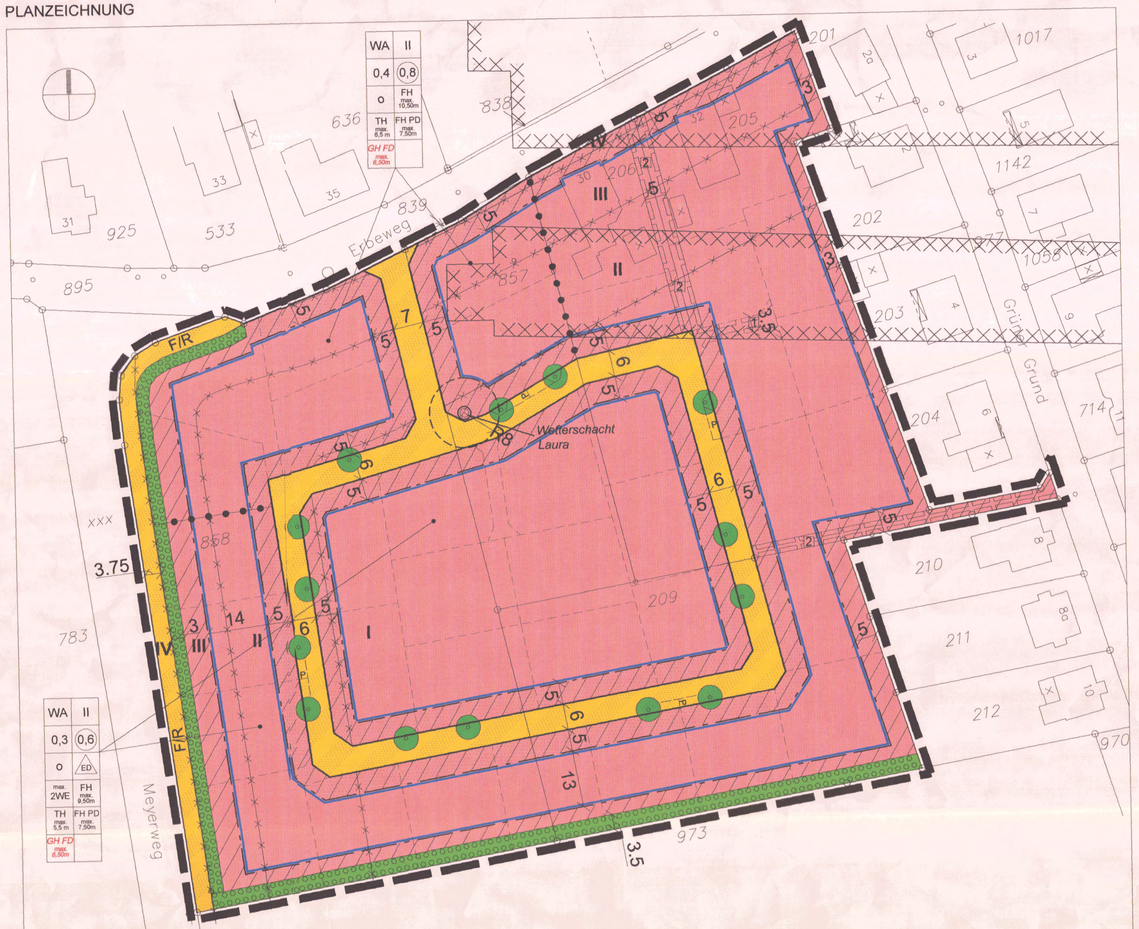
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung dieses Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 28.10.10 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 08. 11. 2010

Der Bürgermeister i. A.
Naujock
Bereichsleiter

Der Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung ab 22. 11. 2010 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 20. 11. 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 22. 11. 2010

Der Bürgermeister i. A.
Naujock
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Minden vom 28. 10. 2010 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Minden, den 17. 11. 2010

Der Bürgermeister
Buhre

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier 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 Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäuser nur einmal in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,6 **Geschossflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II **maximale Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH PD **maximale Firsthöhe bei Pultdächern**

GH FD ***maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern***

max. 2 WE **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 16 (5) BauNVO)

Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Mittelachse der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut definiert.

2. Bauweise, Baugrenzen

o **offene Bauweise** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (2) BauNVO)

ED **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen ect. kann gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325/326 StVO

F/R **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- u. Radweg**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Anwohner (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

2 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** zugunsten der Stadt Minden und der Ver- und Entsorgungsberechtigten (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5. Passive Schallschutzmaßnahmen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche II-IV werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form von Mindestschalldämmwerten für Außenbauteile gem. Tab. 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wie folgt festgesetzt:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches	
I	bis 55	35	30	-	
II	56 - 60	35	30	30	
III	61 - 65	40	35	30	
IV	66 - 70	45	40	35	

Bei Ausrichtung von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Richtung Norden oder Westen werden hierdurch im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III ggf. schallgedämmte Be- und Entlüftungseinrichtungen gem. der Vorgaben der DIN 4109 erforderlich, um bei Einhaltung der o.g. Schalldämmwerte eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Der Nachweis ist im Rahmen der Hochbauplanung zu erbringen.

6. Sonstige Planzeichen

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

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

14 **Bemassung in m**

Wetterschacht Laura, Sicherheitsbereich
Innerhalb des Sicherheitsbereiches des fachgerecht verfüllten Wetterschachtes ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahme

22 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
(gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB)

P **Fläche für das Parken** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Anordnung unter Berücksichtigung der Ausbauplanung und Grundstücksteilung.

Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Anordnung unter Berücksichtigung der Ausbauplanung und Grundstücksteilung

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Für die im folgenden näher beschriebenen und zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt, dass bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist und die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Bepflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.
2. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrten mindestens 14 hochstämmige Hainbuchen, 'Carpinus betulus "Fastigiata" ', mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist ein Obstbaum bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, sofern nicht ein Pflanzgebot für Bäume nach Punkt 4 existiert:

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holzbirne

4. Am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes ist ein 3 m und am südlichen Rand ein 3,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und als Rasen-, Stauden- oder Bodendeckerflächen zu entwickeln. In dem 3 m breiten Pflanzstreifen sind je Grundstück zwei Bäume zu pflanzen. In dem 3,5 m breiten Streifen sind je Grundstück 2 Kern- oder Steinobstbäume, die auf einer mittelstark wachsenden Unterlage veredelt sind, anzupflanzen. Für die südlich gelegenen Grundstücke sind folgende Pflanzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetzt NRW zu beachten:

Einhaltung eines Abstandes von 2 m zur Grundstücksgrenze für Sträucher:
Feldahorn, Traubenkirsche, Vogelbeere, Weißdorn
Bruch-, Korb- oder Silberweide als Kopfbaum
Kernobstbäume, die auf einer schwach wachsenden Unterlage veredelt sind.

Einhaltung eines Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze:
Kern- oder Steinobstbäume, die auf einer mittelstark wachsenden Unterlage veredelt sind (außer Süßkirsche).
Zwischen den Bäumen ist eine Vegetationsfläche zu entwickeln, die aus Rasen, Staudenrabatten oder bodendeckenden Kleingehölzen bestehen kann. Die Errichtung baulicher Anlagen auf diesen Flächen ist unzulässig.

5. Zum externen Ausgleich des durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffs sind mind. 29.879 Werteinheiten durch die Renaturierung des Osterbachs auf den Flurstücken 325 und 326 in der Flur 36 der Gemarkung Minden gem. dem für diesen Bereich vorliegenden Gewässerkonzeptes des Wasserverband Wesermiederung und den Ausführungen des Grünordnungsplanes auszugleichen.

9. Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 86 (4) BauO NRW)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heidkamp".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° ***sowie Flachdächer***. Die Höhe des Versatzes bei versetzten Dächern darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe des zulässigen Versatzes bei versetzten Satteldächern wird der höchste Punkt der Dachhaut des jeweiligen Dachfläche definiert.
Bei geneigten Dächern sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen „rot" bis „rotbraun" und „schwarz" bis „anthrazit" zulässig.

Dacheindeckungen mit glasierten und glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind zulässig. Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Gauben müssen mind. 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten."

§ 3 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot" bis "rotbraun" sowie "weiß"
- Putz mit Anstrich im Farbton "beige" und "weiß" bis "weißgrau"
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich und in der für Putze genannten Farbgebung
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzanlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Für Einzelelemente wie z.B. Tür- und Fensterelemente, Blenden, Läden, Stützen o.ä. sind neben den o.g. Farbtönen auch andere Farbtöne zulässig.

§ 4 Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

§ 5 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 1 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Maßgebend ist der Bezugspunkt. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlüpfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

§ 6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß, bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fensterschürzen des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB und § 73 BauO NRW
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können gem. § 31 (1) und (2) BauGB und § 73 BauO NRW unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden.
Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

10. Hinweise

Bodendenkmäler
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.: 0571/89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in einem Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung, Wasserschutzgebiet Minden- Portastraße, Schutzzone 3b. Die Vorgaben der entsprechenden Wasserschutzverordnung sind zu beachten.
Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich des Heilquellenschutzgebietes -HSG- Zone C Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich des Heilquellenschutzgebietes -HSG- Zone C (quantitativer Schutz). Hier ist die Heilquellenschutzverordnung Minden-Bohrost für die Heilquelle der Solbad Minden GmbH & Co. KG vom 21.11.1985 zu beachten. Bauarbeiten sind mit der Solbad Minden GmbH abzustimmen.

Bergbau
Unter Teilen des Plangebietes geht der Bergbau um. Betroffen sind die Flurstücke 857, 205 und 206 der Flur 2 in der Gemarkung Hävserstätt. Die zu dieser Thematik erstellten Gutachten können bei der Stadt Minden, FB 5 Städtebau und Feuerschutz, eingesehen werden.

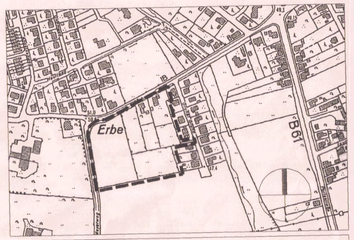
Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Während der Erdarbeiten sind die DIN - Normen 18 300 "Erdarbeiten" und 18 916 "Bodenarbeiten" zu beachten.

Grundwasser
Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen sind.

Elektrizitätsversorgung
Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen ist eine Trasse für Versorgungsleitungen einzuplanen, die Durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

Kampfmittelbeseitigung
Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Sollten jedoch bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und sofort der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel. 05231/ 71-0) zu benachrichtigen.

Altlasten
der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- oder Umbaumaßnahmen Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt des Kreises) gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.



Übersichtsplan M 1:5000

STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR.847 "HEIDKAMP"
1. Änderung gem. § 13 BauGB
Beiblatt

4. Ausfertigung

Änderungen in ***rot*** hervorgehoben

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

Planverfasser:
stadtplanung
dipl.-ing. stadtplaner
Ophermstraße 13, 32423 Minden
Tel. 0571 9729925
Fax. 0571 9729926

Dipl.-Ing. Stadtplaner

Dipl.-Ing.

Dezember 2010

847