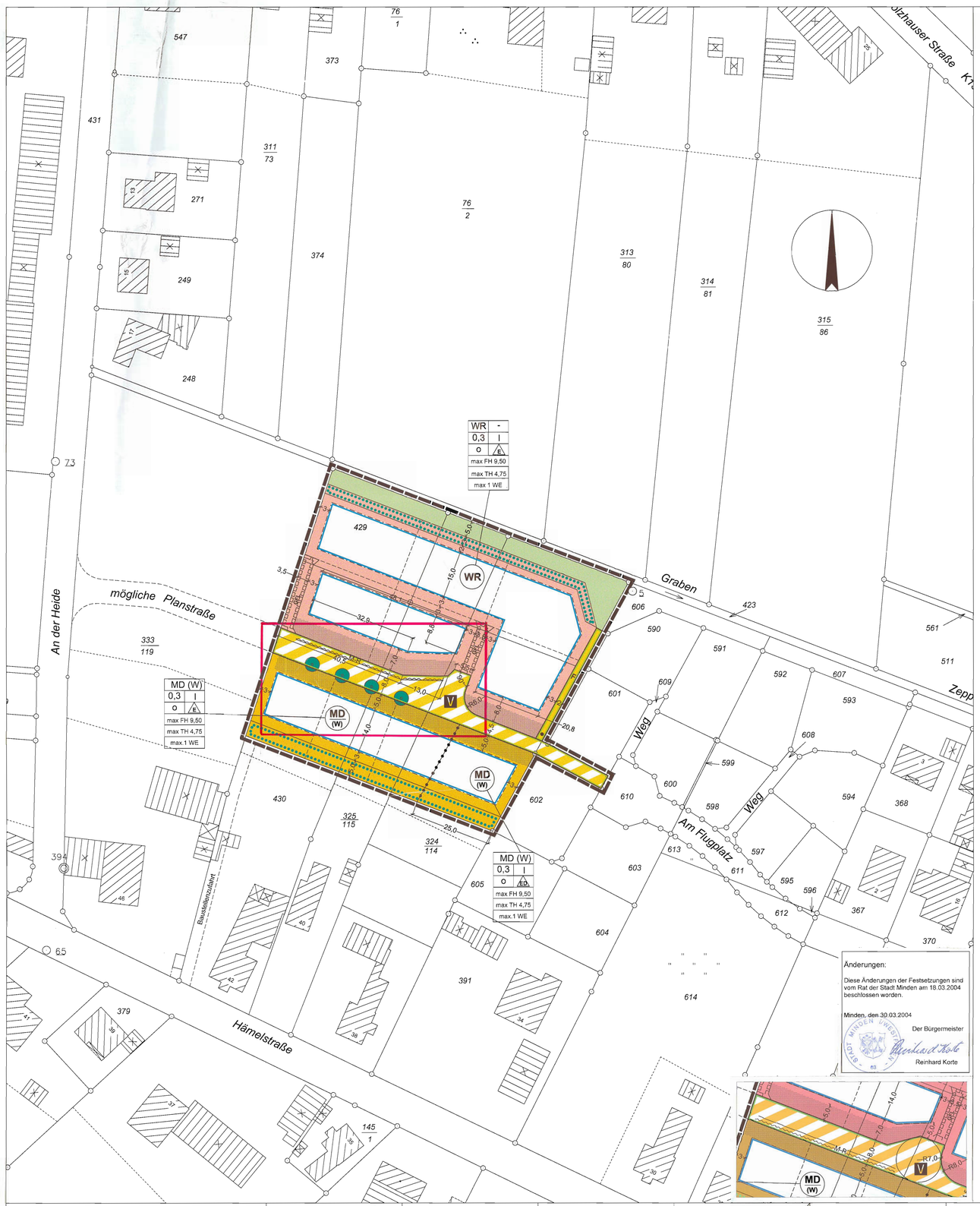


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR — **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 1 u. 2 BauNVO sowie Nutzungen gemäß § 13 BauNVO.

MD (W) — **Dorfgebiet mit Vorrang Wohnen** gemäß § 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO
Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude und Räume für freie Berufe.
Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe.
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 4 - 7, 9 und Abs. 3 BauNVO sowie Gebäude für freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (WR)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (MD(W))

Flächen mit Einschränkung 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.
Die Anfangszufahrtsbreite zu den Grundstücken darf hierbei max. 3,0 m betragen. Erlaeg der mit Geh-,Fahr - und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Privatweg) sind Carports und / oder Garagen nur in einem Abstand von mind. 1,5 m zulässig.
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.
Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs.1-3 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

FH max. — **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

TH max. — **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

max.1WE — **höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten u.Wohngebäuden** (gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen / First- und Traufhöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First oder Traufe gemessen.
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.

Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bei Neuparzellierungen auf 600 qm und bei Doppelhäusern auf 350 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise**

ED — **nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen,wie Vorbauten, Eingangserker,Eingangsüberdachungen etc.kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelasssen werden,jedoch nur bis zu max 1/3 der Gebäudelänge und max 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V — **Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"**

F — **Straßenverkehrsflächen - Fußweg** (gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

GFL — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB / Privatweg)

4. Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, sonstige Flächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)
Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste) zu verwenden.
Bei der Durchführung der Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW §§ 41-43 zu beachten.

Baumpflanzung im Straßenraum
Innerhalb der neuen Planstraße sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Parkflächen und der privaten Zufahrten 4 mittel- bis kleinkronige Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(Artenauswahl siehe Pflanzliste) Es ist nur eine Art zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
Es 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 zu pflanzen.
(Artenauswahl siehe Pflanzliste).Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Verwendung von Nadelhölzen als Hecke auf einer Länge von mehr als 5m ist nicht zulässig.

Die Flächen mit Einschränkung für Stellplätze,Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), die nicht als Zuwegung benötigt werden, sind mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Zudem ist je Vorgarten ein Baum einer standortgerechten heimischen Baumart (Artenauswahl siehe Pflanzliste) zu setzen.Die Verwendung von Nadelhölzern als Hecke auf einer Länge von mehr als 5 m ist untersagt.

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.

5. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12,5 — **Abstände, Breiten in ..... m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

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 ausgestellten Brunnen,die/der mit durchlässigen 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).

Bodenschutz
Bei Erd - und Bodenarbeiten sind die entsprechenden Vorschriften der DIN 18300 und 18916 einzuhalten.

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).

WSG III B - Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes - WSG III B -.
Hier ist die Wasserschutzverordnung Minden - Portastraße vom 04.11.1975 (ABL: Reg. Dt 1975, S. 372 - 376) zu beachten.

Absperrung — Flurgrenze — M-R — Mulden-Rigole
Bäume — Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude mit Hausnummer — vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 86 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 Carports 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 Fensterschlbank 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 zur ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch 2.50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.
Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.

Fassadenmaterialien
Für die Außenwandflächen von Gebäuden sind die nachfolgenden Materialien zu verwenden:
- Verblendmauerwerk - Putz - KS-Stein - Holzverschalungen
Nicht zulässig sind Imitate jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.

Farbgestaltung von Dächern und Fassaden
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude -ausgenommen begrünte Dächer und Sonnenkollektoren- sind nur Dachpfannen und für das Verblendmauerwerk sind nur Tonziegel in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zulässig:
RAL 2001 (rotorange) (rotorange) RAL 3000 (feuerrot) RAL 3013 (tomatenrot) RAL 8012 (rotbraun)
RAL 2002 (blutorange) RAL 3011(braunrot) RAL 3016 (korallenrot)

Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

Für verputzte Außenwandflächen und Anstriche auf KS-Mauerwerk sind nur gedeckte Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zulässig:
RAL 1001 (beige) RAL 1013 (perlweiß) RAL 1015 (hellelfenbein) RAL 7032 (kieselgrau) RAL 9016 (verkehrsweiß)
RAL 1002 (sandgelb) RAL 1014 (elfenbein) RAL 7030 (steingrau) RAL 7035 (lichtgrau) RAL 9018 (papyrusweiß)
RAL 7038 (achatgrau) RAL 9001 (cremeweiß) RAL 9002 (grauweiß) RAL 9010 (reinweiß)

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 gem. § 68 (5) BauO NW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW geahndet werden.

PFLANZLISTE - Bepflanzung innerhalb des Plangebiets

Pflanzlisten:

Nördlicher Pflanzstreifen, 3,0 m Breite, 2 - reihige Ausführung — Südlicher Pflanzstreifen, 5,0 m Breite , 3 - reihige Ausführung
Öffentliche Grünfläche, 5 m Breite eingestreute Pflanzinseln, — Gesamtanteil : 30 %

Mittelkronige Bäume (II. Ordnung) - Nördlicher privater Pflanzstreifen mit Pflanzbindung; Grünstreifen
Qualität: H oder Hei, 3xv 12/14 200 / 250 (vereinzelt eingestreut in die Strauchpflanzung)

Carpinus betulus	Hainbuche	Betula nigra	Uferbirke
Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Späte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus avium	Vogelkirsche

Großsträucher - Heckenpflanzungen der PflanzFläche und des privaten Pflanzstreifens mit Pflanzgebot (90 %)
Qualität: Str. 2xv 60/100 . Pflanzabstand: 1,25 m in der Reihe, Reihenabstand: 1,0 m

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuß	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ilex aquifolium	Stechpalme
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Normalsträucher - Pflanzungen der öff. Pflanzfläche und des privaten Pflanzstreifens mit Pflanzgebot (90 %)
Qualität: Str.2xv 60/100 Pflanzabstand: 1,25 m in der Reihe, Reihenabstand :1,0 m

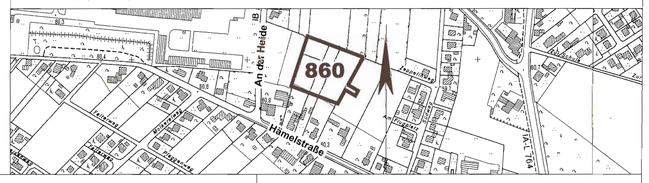
Cornus sanguinea	Hartriegel	Viburnum opulus	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose		

Straßenbäume: Qualität : H,3xv 14/16

Carpinus betulus "Fastigata"	Säulenhainbuche	Sorbus aucuparia Edulis	Eßbare Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Acer columnare	Säulenahorn

Es ist nur eine Art zulässig.

Unterhaltungsmaßnahmen - gültig für alle Flächen und Pflanzen mit Pflanzbindung
Um die Dichte der Strauchpflanzungen zu erhalten, sind abschnittweise Pflegeschnitte bei Bedarf durchzuführen.
Pflanzenabgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.Fehlstellen bei Ansaaten sind nachzusäen.



Ausfertigung 4

Gemarkung Stemmer
Flur 11

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca 0,8 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Für den Planentwurf und die Plananfertigung.
Minden, den 09.10.2003
Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung
Der Bürgermeister
im Auftrage
Düster
Bereichsleiter

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand August 2000) übereinstimmt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Minden, den 10.10.2003
Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gem.§ 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 26.07.2000 die Aufstellung beschlossen
Minden, den 15.10.2003
Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gem.§ 3 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am ..... durchgeführt worden.
Minden, den .....
Der Bürgermeister
im Auftrage
Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 24.09.2003 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am 03.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat gem.§ 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 13.10.2003 bis 13.11.2003 öffentlich ausgelegen.
Minden, den 17.11.2003
Der Bürgermeister
Korte

Dieser Bebauungsplan ist gem.§ 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.
Minden, den 30.03.2004
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 11.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht ab 13.09.2004 bereitgehalten.
Minden, den 13.09.2004
Der Bürgermeister
im Auftrage
Düster
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt,dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.2004 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.
Minden, den 06.09.2004
Der Bürgermeister
Korte

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

Maßstab 1: 500

STADT MINDEN

Bebauungsplan Nr.860 Flugplatz II