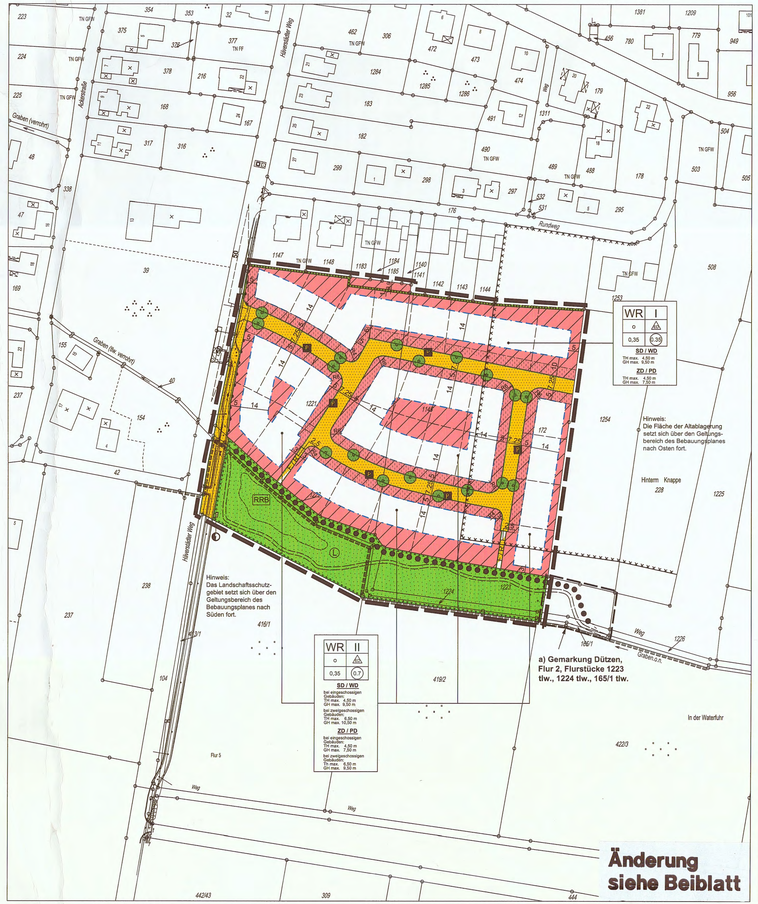


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

für die verfahrensfähige Darstellung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR **Reines Wohngebiet** (gemäß § 3 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nrn. 1-2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) (gemäß § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauGB)

Zur Gestaltung der Vorgärten siehe unten

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). 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. 6,00 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 Anfangsgutschriftbreite zu den Grundstücken darf hierbei max. 3 m betragen.
Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Stellplätze gemäß § 21 a BauNVO unberücksichtigt.

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.

0,35	Grundflächenzahl maximal (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO)	
z.B.II	Zahl der Vollgeschosse maximal (gemäß § 20 BauNVO)	
z.B.$\frac{E}{17}$	Geschossflächenzahl maximal (gemäß § 20 BauNVO)	

Traufwand- und Gebäudehöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)

Es wird festgesetzt:

Dachform (siehe 8.)	Geschossigkeit	maximale zulässigkeit Traufhöhe TH	maximale zulässigkeit Gebäudehöhe GH
SD / WD	I	4,50 m	9,50 m
SD / WD	II	6,50 m	10,50 m
ZD / PD	I	4,50 m	7,50 m
ZD / PD	II	6,50 m	9,50 m

Die Höhen werden gemessen von der angrenzenden maßgeblichen zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte).

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bzw. bei dem Pultdach (PD) am höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o offene Bauweise

Baugrenze

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis maximal 1,50 m Tiefe.

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

4. Verkehrsflächen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F / R Fuß- und Radweg

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

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

Zweckbestimmung:

Elektrizität

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anmerkung:
Der Weg innerhalb der Fläche ist in seiner Führung und Lage als Vormerkung dargestellt (● ● ●). Die genaue Lage und Dimensionierung wird im Rahmen der Wegeplanung festgesetzt. Der Weg wird an die festgesetzten Fuß- und Radwege innerhalb des Baugebietes angebunden.

RRB Der Standort für ein Regenrückhaltebecken (RRB) gilt als Vormerkung inklusive des Schutzstreifens (Planung des RRB: Ingenieurbüro Kruse, Porta - Westfalica)
Das Becken soll naturnah gestaltet und eingezäunt werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nachden Angaben des Grünordnungsplanes naturnah anzulegen. Der externe Ausgleich soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke und dem städtischen Umweltbüro auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (Büro W. Hanke, Landschaftsarchitekt BDLA; Porta - Westfalica, Juni 2003) auf folgenden externen Flächen erfolgen:

a) Gemarkung Dützen, Flur 2, Flurstücke 1223 tlw., 1224 tlw., 165/1 tlw.: derzeitige Nutzung: Grünland, Wasserlauf; zukünftige Nutzung: naturnahe Anlage / Verlegung des Wasserlaufes / Grabens, punktuelle Gehölzpflanzung (natürliche Sukzession); Flächengröße 606 qm.

b) Gemarkung Dützen, Flur 8, Flurstück 104: derzeitige Nutzung: Pferdeweide; zukünftige Nutzung: Obstwiese; Flächengröße 1.650 qm.

c) Gemarkung Hahlen, Flur 45, Flurstück 108; derzeitige Nutzung: Acker; zukünftige Nutzung: Renaturierung des Grundbaches, Extensiv-Grunland, Pflanzung von zwei Einzelbäumen; Flächengröße 7.667 qm.

Der Ersatz der für die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

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

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

An der nördlichen Baugebietsgrenze sind auf den privaten Grundstücken Schnitthecken als Einfriedung vorzusehen. Es sind dabei einheimische, standortgerechte Gehölze aus nachstehender Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 18 hochstämmige Bäumen aus der nachfolgenden Liste, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditsie
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10-12 cm zu pflanzen.

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

Die genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.

8. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15 Abstände, Breiten in ...m

Sichtfeld (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Sichtfeld eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehinderndenn Einfriedigung, Aufschüttung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

9. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(Es gilt die Eintragung in der Planzeichnung)

Zulässige Dachform für Hauptgebäude :

Dachform: SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeltdach
PD Pultdach

Dachaufbauten und -einschnitte: Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn
- die Gauben folgende Abstände einhalten:
- von der Giebelseite mindestens 2,00 m
- von dem First mindestens 0,75 m gemessen in der Dachebene.
- die Dacheinschnitte folgende Abstände einhalten:
- von der Giebelseite mindestens 2,00 m
- von der Traufe mindestens 0,75 m gemessen in der Dachebene
- von dem First mindestens 1,50 m gemessen in der Dachebene.

Sockel: Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Sockelhöhe bemisst sich von der angrenzenden maßgeblichen zur Erschließung des Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte).

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 die Einsicht der Straßenbenutzer 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. 1,00 m und Hecken. Hecken dürfen die Höhe von 1,00 m überschreiten, sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Abweichungen (gemäß § 73 BauO NRW)
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gem. § 68 (5) BauO NRW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten werden den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern.
Um dieser oben genannten Situation vor zu beugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig, Diese sollte sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muß. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege der Humus/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) sowie der Unteren Denmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel. 0571/89335 oder 89220), herbeizuführen.

Kampfmittelaufrommen
Tiefbauarbeiten sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelaufkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Telekommunikation
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netz Rheine, Pappelstraße 4, 48431 Rheine, so schriftlich angezeigt werden.

Landschaftsschutz
LSG Die Flächen südlich des vorhandenen Gewässers sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L3 **"Nördliches Weser- und Wiehengebirgsvorland"** des Landschaftsplanes Porta Westfalica. Schutzzweck ist u.a. die Erhaltung der naturnahen grünlandbestimmten, durch Gehölze gegliederten Gebiete als Lebensräume und Regenerationsräume für Tiere und Pflanzen / Wiederherstellung naturnaher Bachtäler und andrer Biotopstrukturen in den an naturnahen Lebensräumen verarmten Landschaftsteilen. Von den Planungen betroffen ist ein kleiner Bereich, der für die Anlage des Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist.

Altablagerungen
Innerhalb des Plangebietes liegt teilweise die Altablagerung Nr. 3719/56 B (Boden), deren Abgrenzung kenntlich gemacht wird. Von der Altablagerung gehen keine dem vorgesehenen Nutzungszweck des Bebauungsplanes widerstehende Auswirkungen aus (Geo-Analytik, Dr. Loh, Bünde, Juni 2003). In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrunduntauhub) ist auf Anzeichen / Auffälligkeiten (Gerüche / Verfärbungen) von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Umweltamt) beim Kreis Minden-Lübbecke zu verständigen. Von dort sind alle weiteren Maßnahmen im Bedarfsfall zu veranlassen.

Gründung
Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich teilweise um aufgefüllte Böden, die aufgrund der Setzungs- Aufschüttung, Nutzung und Begründung zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundwasserunterhaltung
Die Bestimmung des Wasserunterhaltungsgesetzes (WHG) und der Trinkwasserverordnung (TrinkeV) sind im Falle der Nutzung des Grundwassers über eigene Hausbrunnen zu beachten.

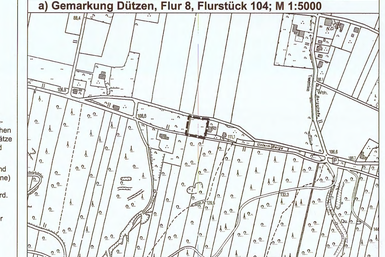
Wasserlauf
Der Wasserlauf / der Graben ist in Führung und Lage als Vormerkung dargestellt. Nördlich des Gewässers ist ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen zu berücksichtigen.

P Parkplatz (öffentliche Stellplätze)

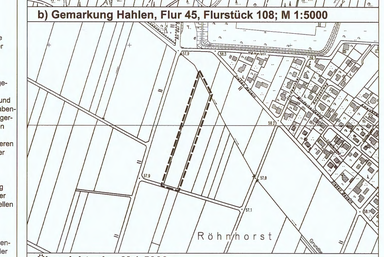
Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)

Vorgeschlagene Grundstücksteilungen

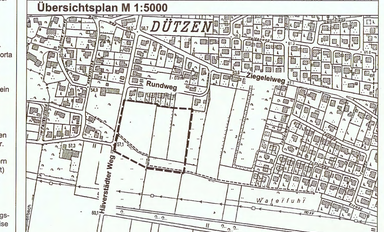
a) Gemarkung Dützen, Flur 8, Flurstück 104; M 1:5000



b) Gemarkung Hahlen, Flur 45, Flurstück 108; M 1:5000



Übersichtsplan M 1:5000



Ausfertigung

Gemarkung Minden

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 2,57 ha
Kartengrundlage: Katasterkarte

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

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

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 10.10.2003
Städt. Obervermessungsrat
Fachbereich Vermessung
gez. Krüger

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 05.06.2002 die Aufstellung beschlossen und am 31.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 18.12.2003
Der Bürgermeister
gez. Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 12.09.2002 durchgeführt worden.

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 09.10.2003
Der Bürgermeister I. A.
gez. i. V.
Duster, Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 24.09.2003 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am..15.10.2003... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung bis ..13.11.2003... öffentlich ausgelegen.
Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 18.12.2003
Der Bürgermeister
gez. Korte

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am ..13.05.2004... als Satzung beschlossen worden.

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 18.05.2004
Der Bürgermeister
gez. Korte

Dieser als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind gem. § 10 (3) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ...11.09.2004... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab ...13.09.2004... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 13.09.2004
Der Bürgermeister I. V.
gez. Duster Beigeordneter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..13.05.2004... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

STADT MINDEN / WESTFALEN
Minden, den 05.09.2004
Der Bürgermeister
gez. Korte

Die Gebäude außerhalb des Plangebietes südlich des Rundweges sind nachrichtlich eingezeichnet worden, da sie noch nicht im Kataster aufgenommen sind.

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

Stand: 06.10.2003
Maßstab 1:1000

Norden

STADT MINDEN

Bebauungsplan Nr. 880 "südlich Rundweg"

4. Ausfertigung

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Für den Planentwurf und die Planerfertigung im Auftrag der Immobilien-Entwicklungsgesellschaft der Sparkasse Minden - Lübbecke

Dreese Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 3230/6002
fax 05205 32879
info@dp-werneckdi.de
www.dp-werneckdi.de

Bielefeld, den 06.10.2003
Huesmann
gez.