Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
Das auf den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzen und Wiesen zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück mit Muldenrigolen bzw. Rigolen/-Rohrversickerung über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Sickerschächte sind nicht zulässig.

TH 7,00m — Maximal zulässige Traufhöhe über OK Endausbauhöhe der Stichstraße unmittelbar vor dem zu bebauenden Grundstückes gem § 18 (1) BauNVO
Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt von Dach und Wand festgesetzt.

Sichtdreieck nachrichtlich ausgewiesen

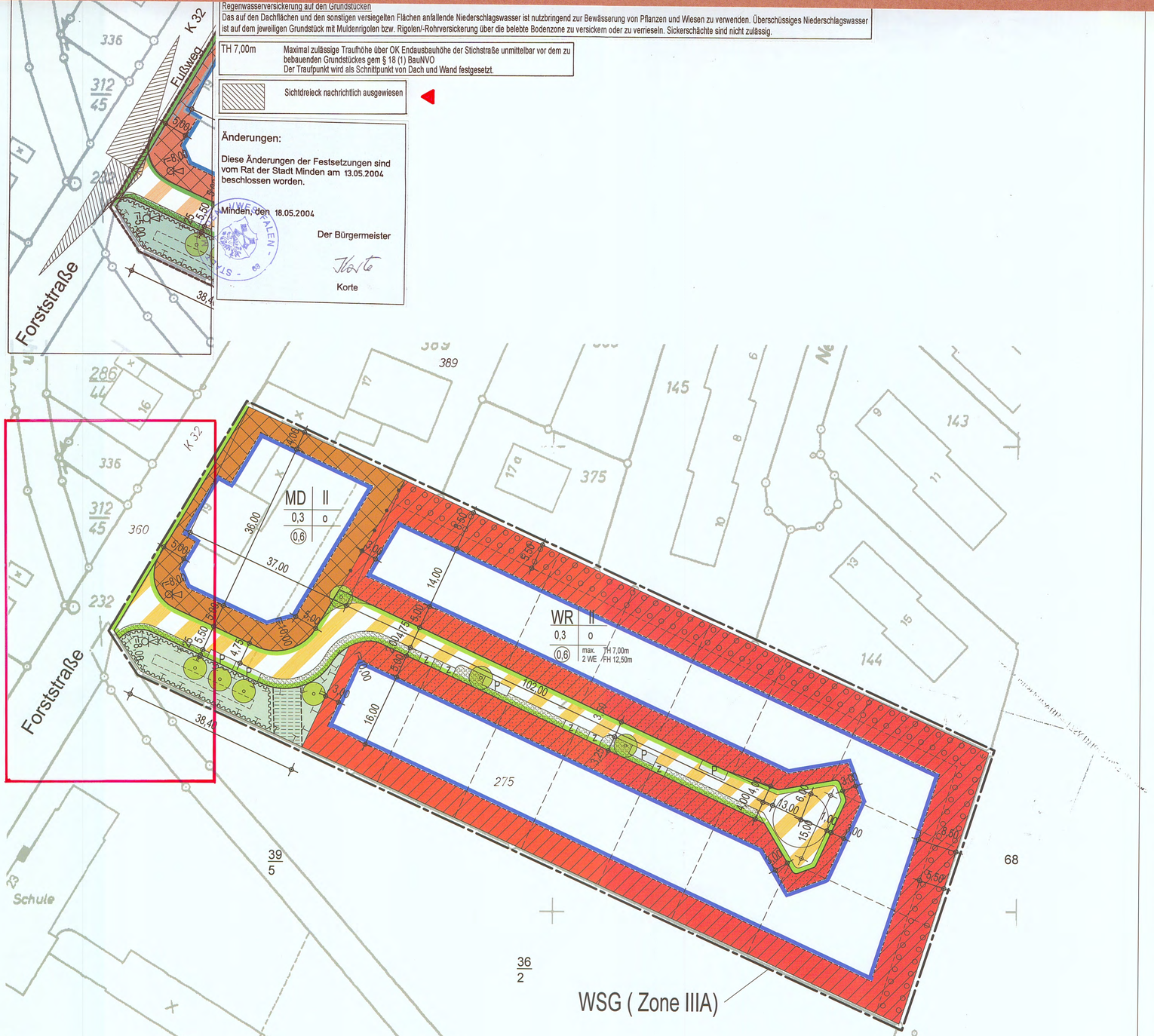
Änderungen:

Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 13.05.2004 beschlossen worden.

Minden, den 18.05.2004

Der Bürgermeister

Korte



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die Errichtung einer Lichtzeichenanlage ist auf dieser Fläche zulässig.
Fläche mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (siehe Vorgärten)

Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO
Die Errichtung von Garagen und Carports mit Verkleidung, sowie die Anlage von Stellplätzen, ist auf den Grundstücksflächen zulässig, soweit diese Flächen nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Stellplätze und /oder Carports einschließlich ihrer Zufahrten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6.0m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50m 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. Die Anfangszufahrtsbreite zu den Grundstücken darf hierbei max.3m betragen. Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen der Stellplätze gemäß §21a BauNVO unberücksichtigt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen sind auf überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen gem. §14 (1) Bau NVO zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Bereich der Vorgartenzonen mit Ausnahme von Carports, Vordächern und Pergolen (siehe Vorgärten).

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO
max. 2WE — maximal zulässige Wohneinheiten gem. §9 Nr.6 BauGB
TH 7,00m — Maximal zulässige Traufhöhe über OK ~~Endausbauhöhe~~ Straße gem § 18 (1) BauNVO
~~Der Traufpunkt~~ wird als Schnittpunkt von Dach und Wand festgesetzt.
FH 12,50m — Maximal zulässige Firsthöhe über OK Endausbauhöhe Straße gem § 18 (1) BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Grenzen

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
Baugrenze

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

4.Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB
In einem Pflanzraster von 1,5m x 1,5m sind auf der gekennzeichneten Fläche heimische, verpflanzte Sträucher (h=60-100cm), wie z.B. Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Weisdorn, etc. zu pflanzen. In der ersten Pflanzreihe zur MKB-Trasse hin sind heimische, verpflanzte Sträucher (h=60-100cm) von niedrigem Wuchs, wie z.B. Hundsrose, Pfaffenhütchen und Heckenkirsche zu pflanzen. (Siehe Hinweise)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 NR. 25a BauGB
Auf der gekennzeichneten Fläche sind auf einer Breite von 5,50m mit einem seitlichen Krautsaum von je 1m in einem Pflanzraster von ca.1,5m x 1,5m heimische, verpflanzte Sträucher (h=60-100cm), wie z.B. Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Weisdorn, etc. zu pflanzen. (Siehe Hinweise)
Pflanzschema:
1m Krautsaum
3,50m 2 reihige Pflanzung
1m Krautsaum

öffentliche Grünfläche gem. §9 Nr.15 BauGB
Die Errichtung einer Lichtzeichenanlage ist auf dieser Fläche zulässig.

5. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
21 — Abstände, Breiten in m
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Ausnahmen und Befreiungen gem. §31 Bau GB
Befreiungen von Festsetzungen können gem. §31Abs.2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs.1 und 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen

Vorgärten (§86 Abs. 1 Nr.4 BauO NW)
Im Bereich der Vorgartenzonen dürfen Carports, Vordächer und Pergolen im Abstand von mind. 1,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Zulässig sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,0m und Hecken. Hecken dürfen die Höhe von 1,0m überschreiten, sofern dadurch die Ordnung und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Einfriedungen (§86 Abs. 1 Nr.4 BauO NW)
Zulässig sind geschlossene und teilgeschlossene Einfriedungen, wie z.B. Mauern und Flechtzäune, über 1,4m Höhe auf maximal 50% der Grundstücksgrenze eines jeweiligen Baugrundsstückes. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenzonen (siehe Vorgärten).

Formen, Baumaterialien und Farbgestaltung der Dächer (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NW)
Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach auszuführen.
Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind zulässig. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude, ausgenommen begrünte Dächer und Sonnenkollektoren, sind nichtglänzende, nichtlasierte Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von rotorange (RAL 2001), über blutorange (RAL 2002), feuerrot (RAL 3000), tomatenrot (RAL 3013) bis korallenrot (RAL 3016); von signalbraun (RAL 8002), über kupferbraun (RAL 8004), rehbraun (RAL 8007), nußbraun (RAL 8011), rotbraun(RAL 8012), sepiabraun (RAL 8014), schokoladenbraun (RAL 8017), graubraun (RAL 8019), schwarzbraun (RAL 8022) bis terrabraun (RAL 8028); von fehgrau (RAL 7000), über silbergrau (RAL 7001), zeltgrau (RAL 7010), antrazitgrau (RAL 7016) bis schwarzgrau (RAL RAL 7021); von signalschwarz (RAL 9004) bis tiefschwarz (RAL 9005). Desweiteren sind Metalldachdeckungen in folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von telegrau 1 (RAL 7045), telegrau 2 (RAL 7046), telegrau 4 (RAL 7047), weißaluminium (RAL 9006) bis graualuminium (RAL 9007).

Baumaterialien und Farbgestaltung der Fassaden (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NW)
Für die Außenwandflächen von Gebäuden sind folgende Materialien bzw. Konstruktionen zulässig: Tonziegel, Putz, Kalksandsteinsichtmauerwerk mit und ohne Anstrich und Holzverschalungen.
Nicht zulässig sind Imitate jeglicher Art, wie z.B. Fachwerk- oder Ziegelimitate.
Für Ziegelmauerwerk sind Tonziegel in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von rotorange (RAL 2001), über blutorange (RAL 2002), feuerrot (RAL 3000), beigerot (RAL 3012), tomatenrot (RAL 3013) bis korallenrot (RAL 3016); von signalbraun (RAL 8002), über kupferbraun (RAL 8004), rehbraun (RAL 8007), nußbraun (RAL 8011), rotbraun (RAL 8012), sepiabraun (RAL 8014), schokoladenbraun (RAL 8017), graubraun (RAL 8019), schwarzbraun (RAL 8022) bis terrabraun (RAL 8028); von fehgrau (RAL 7000), über silbergrau (RAL 7001), zeltgrau (RAL 7010) bisantrazitgrau (RAL 7016); von beige (RAL 1001), über sandgelb (RAL 1002), goldgelb (RAL 1004), honiggelb (RAL 1005), perlweiß (RAL 1013), elfenbein (RAL 1014), safrangelb (RAL 1017) bis pastellgelb (RAL 1034); von steingrau (RAL 7030), über kieselgrau (RAL 7032), lichtgrau (RAL 7035) bis achatgrau (RAL 7038); von cremeweiß (RAL 9001),über grauweiß (RAL 9002), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016) bis papyrusweiß (RAL 9018). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen, wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall- und Glaskonstruktionen zulässig.

Farbgestaltung der Außenanstriche (§ 86 Abs.1 Nr.1 BauO NW)
Für verputzte Außenwandflächen und Anstriche für Kalksandsteinmauerwerk und Holzverkleidungen sind nur gedeckte, nichtglänzende Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von beige (RAL 1001), über sandgelb (RAL 1002), goldgelb (RAL 1004), honiggelb (RAL 1005), perlweiß (RAL 1013), elfenbein (RAL 1014), safrangelb (RAL 1017), pastellgelb (RAL 1034), rotorange (RAL 2001), beigerot (RAL 3012), pastellblau (RAL 5024), blaugrün (RAL 6004), moosgrün (RAL 6005), tannengrün (RAL 6009), steingrau (RAL 7030), kieselgrau (RAL 7032), lichtgrau (RAL 7035), achatgrau (RAL 7038), cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016) bis papyrusweiß (RAL 9018).

Abweichungen gem. §73 BauO NW
Abweichungen von Festsetzungen können gem. §73 BauO NW unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

Bestand, nachrichtliche Angaben, Hinweise, Kennzeichnungen und Darstellungen

Versickerungsmulde
Grundstücksgrenzen
19 — vorhandene Gebäude
Z — Zufahrten im Rigolenbereich
Fläche für Notüberlauf mit geplanter Mulde
P — Stellplätze
Zufahrtsmöglichkeit für Flurstück 36/2
Flurstücksgrenze
Lichtzeichen
Baumpflanzung
Die Bäume sind außerhalb der 2m breiten Straßen-Versickerungsmulde zu pflanzen. Als Baumarten kommen heimischeTiefwurzler, wie z.B. Ahorn, mit 12-14cm Stammumfang in Frage.

Regenwasserversickerung der Straßenfläche
Das im öffentlichen Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser wird über ein seitlich der Straße liegendes Mulden-Rigolen-System entwässert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt der Notüberlauf.

Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
Das auf den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzen und Wiesen zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln.

Bodenbeschaffenheit
Bis zu einer Tiefe von 1,0 bis 1,3m befindet sich eine relativ bindige Fein- oder Mittelsandschicht, die von einer relativ dünnen, stark verhärteten Orterdeschicht unterlagert wird. Die verhärtete Schicht ist äußerst undurchlässig. Unterhalb steht kiesiger Mittel- bis Grobsand mit einem Kf-Wert zwischen $7,2x10^{-5}$ und $7,5x10^{-3}$ m/s an. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen muss die verhärtete Orterdeschicht durchstoßen werden, so dass der durchlässige Kiessand erreicht wird. Der Grundwasserstand lag bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung vom 06.05.03 bei 2,80 bzw. 2,30m unter Geländeoberkante. Die gesamten Ergebnisse der Baugrunguntersuchung sind bei der Stadt Minden einsehbar.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Minden-Meißen" (Zone IIIA). Die allgemeinen Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

Kampfmittel
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.

Bodenschutz
Die Einhaltung des §1Abs.1 und 2 und §4Abs.1 und 2 LBodSchG und der DIN Normen 18300 "Erdarbeiten" und 18916 "Bodenarbeiten" ist zu gewährleisten. Die Versiegelung des Bodens ist möglichst gering zu halten. Während der Baumaßnahmen ist der Boden vor übermäßig starker Verdichtung, z.B. Baumaschinen, zu schützen.

Mindener Kreisbahnen (MKB)
Jegliche Haftung für Schäden durch den Eisenbahnbetrieb, wie durch Emissionen aller Art, Erschütterungen und dergleichen, wird von der MKB ausgeschlossen.

Grünpflanzungen
Die Grenzabstände für Anpflanzungen im Plangebiet sind gemäß Nachbarrechtsgesetz NW § 41i.V.m §43 einzuhalten.

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

Es wird bescheinigt, dass die Darstellungen mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 11.2001) übereinstimmen.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 16.12.2003

Öffentlich bestell. Verm.-Ing.
Geier
Reinhard Geier Öffentl. bestl. Verm.-Ing.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.08.02 die Aufstellung beschlossen und am 05.10.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, den 18.12.2003

Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 17.10.02 durchgeführt worden.

Minden, den 18.12.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 05.11.03 als Entwurf beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 12.01.2004 bis 12.02.2004 öffentliche ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 03.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 13.02.2004
Korte
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 13.05.2004 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 18.05.2004

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 13.09.2004 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 11.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, den 13.09.2004

Der Bürgermeister i. A.
Düster Bereichsleiter

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

Minden, den 06.09.2004

Der Bürgermeister
Korte

Vorhabenträger

Albersmeier GmbH & Co.KG
Zobelweg 10a
32423 Minden

Minden, den 17.12.03

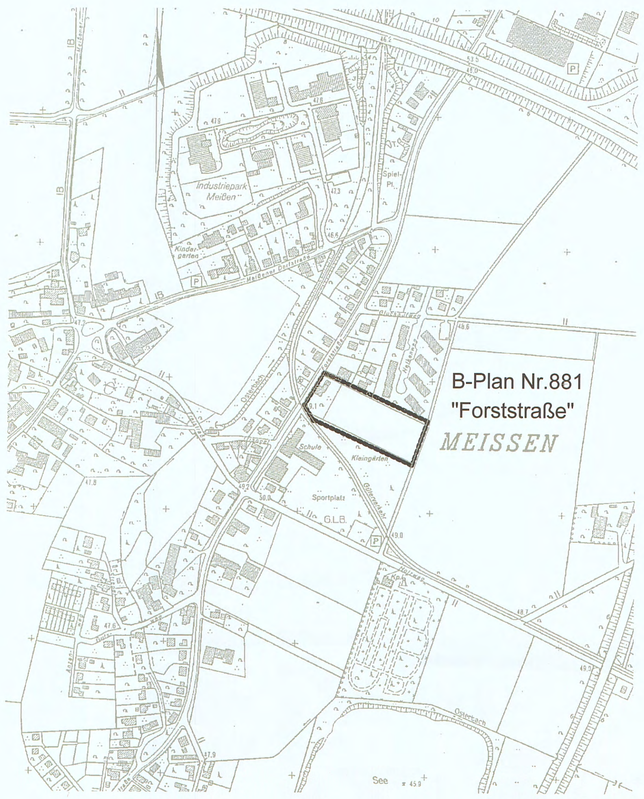
Geschäftsführerin
Filiz Albersmeier

Planentwurf und Plananfertigung

Architekturbüro Albersmeier
Zobelweg 8
32423 Minden

Minden, den 16.12.03

Jörg Albersmeier



Übersichtsplan

Gemarkung Meißen
Flur 03
Flurstück 275

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
ca.11.185 m²

Kartengrundlage: Katasterkarte M.1:500

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr.881 "Forststraße"

4. Ausfertigung