TEIL A

PLANZEICHNUNG

M 1:500



Änderungen:
Diese Änderung der Festsetzungen ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 30.06.2005 als Satzung beschlossen worden.

Minden, 07.12.2005

Der Bürgermeister

Bunne

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 29.05.2002) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 24.4.2004

Reinhard Geier, Öffent. best. Verm.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Geier

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 06.11.2002 die Aufstellung beschlossen und am 22.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 27.04.2004

Der Bürgermeister
Korte

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 06.03.2003 durchgeführt worden.

Minden, den 27.04.2004

Der Bürgermeister
I. A.
Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 31.03.2004 als Entwurf beschlossen worden.
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom 19.04.2004 bis 21.05.2004 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 09.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Minden, den 27.05.2004

Der Bürgermeister
Korte

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 30.06.2005 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 07.12.2005

Der Bürgermeister
Buhre

Dieser Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung ab 07.12.2005 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes wird mit den Dienststunden sowie ab 07.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 07.12.2005

Der Bürgermeister
I. A.
Düster
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2005 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Minden, den 07.12.2005

Der Bürgermeister
Buhre

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 sowie 3 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Nr.2 sind ausnahmsweise 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 und reinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), hier sind nur Stellplätze und/oder Carports mit offenen Seitenwandflächen 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 Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Garagen sind innerhalb der Vorgärten nicht zulässig.

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 WR** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,4 — **Grundflächenzahl WA** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

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

TH max — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
Die Traufhöhe wird definiert als Schnitthöhe der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

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

max. WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Mittellinie der Erschließungsstraße, jeweils in der Mitte des Baugrundstücks, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Niederschlagswasser
Ist aufgrund eines vor Beginn der Tiefbauplanung erstellten Versickerungsgutachten eine Versickerung möglich, so ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und großflächig über die belebte Bodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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 etc., kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

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

P — **Fläche für das Parken** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Anordnung unter Berücksichtigung der privaten Grundstücksgrenzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

47,26m — **Höhenlage Mittelachse der Erschließungsstraße in m ü. NN** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Anordnung unter Berücksichtigung der privaten Grundstücksgrenzen.

Grünordnerische Festsetzungen
(gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Für die im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB) gilt, dass bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist und die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Grenzabstände nach dem nordrhein-westfälischen Nachbarschaftsgesetz sind einzuhalten.

2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist ein Obstbaum oder ein Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10-12 cm zu pflanzen.

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

3. Innerhalb der Planstraße sind 6 säulenförmige Hainbuchen (Carpinus betulus 'Fastigiata') mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Extensivrasen anzusäen oder mit Rindenmulch abzudecken.

5. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 1 (4) BauNVO)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

14 — **Bemassung in m**

6. Nachrichtliche Übernahme

11 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Verfüllungsbereich ehem. Kiessandgrabung

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

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feldstraße".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer und versetzte Pultdächer mit Neigungen von 25° bis 48°. Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.

Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot" bis "rotbraun" und "schwarz" bis "anthrazit".

Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis zu 1/2 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:
- Verblend- oder Sichtmauerwerk im Farbton "rot" bis "rotbraun" sowie "weiß"
- Putz mit Anstrich in heller Farbgebung
- 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
Innerhalb der Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur solche Einfriedungen zulässig, deren Höhe ab Mittellinie der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, maximal 0,80 m beträgt.
Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlüpfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

§ 6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW 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
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

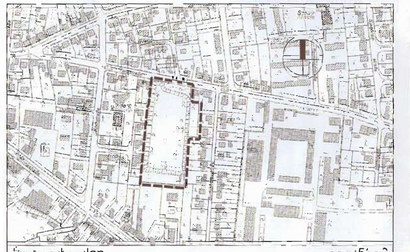
8. Hinweise

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 Westfälischem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/6200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Zum Schutz des Bodens sind die DIN - Normen 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" zu beachten.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.



STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 883

"Feldstraße"

4. Ausfertigung

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

plan ZEICHEN
32457 PORTA WESTFALICA
ROSENTAL 14
28.03.2006 SCH
Planer: I.A.
Dipl.-Ing. O.Schramme