FESTSETZUNGSPLAN M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Bau NVO

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Reine Wohngebiete sind ausgeschlossen.
(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen § 16 BauNVO

Für das Baugebiet werden neben der zulässigen Dachneigung Höhenfestlegungen für Trauf- und Firsthöhen, gemessen ab OK Bezugshöhe, im einzelnen festgelegt.

WR und WA	:	SD, WD, ZD	TH = 5,50 m	FH = 9,50 m
		PD	TH = 5,50 m	FH = 7,50 m

Bezugshöhe

Bezugshöhe ist die Oberkante Straßenmitte der fertig erstellten, angrenzenden Erschließungsstrasse.

Anzahl der Wohneinheiten (WE) für

		EFH	DHH
WR und WA	:	2 WE	2 WE

Bauweise § 22 (4) BauNVO

Im Plangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zugelassen.

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gem. § 31 BauGB unter den dort genannten Vorraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Festsetzungen nach Bauordnung NW (BauONW)

Dächer

Die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden ist mit 25 bis 45° als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Pult- oder Zeltdach auszuführen. Versetzte Satteldächer sind dann zulässig, wenn die Differenz zwischen First und darunterliegendem Dachanschluß nicht mehr als 1.50 m beträgt. Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude – ausgenommen begrünte Dächer und Sonnenkollektoren – sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zulässig:

RAL 2001	(rotorange)	RAL 3013	(tomatenrot)	RAL 7021	(schwarzgrau)
RAL 2002	(blutorange)	RAL 3016	(korallenrot)	RAL 7024	(graphitgrau)
RAL 3000	(feuerrot)	RAL 7015	(schiefergrau)	RAL 7026	(granitgrau)
RAL 3011	(braunrot)	RAL 7016	(anthrazitgrau)	RAL 9004	(signalschwarz)

Außenhaut

Die Außenwandflächen von Gebäuden dürfen nur wie folgt ausgeführt werden.

– Ziegelmauerwerk – Kalksandsteinmauerwerk
– Putz – Holzverkleidungen

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.
Als Material für das Ziegelmauerwerk sind nur Tonziegel in gedeckten Farben der unter Dächer genannten RAL- Farbtöne zulässig.
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

Kalksandsteinmauerwerk sind nur gedeckte Farben folgender Farbtöne nach Farbregister RAL 840 Hr zulässig:

RAL 1001	(beige)	RAL 7030	(steingrau)	RAL 9002	(grauweiß)
RAL 1002	(sandgelb)	RAL 7032	(kieselgrau)	RAL 9010	(reinweiß)
RAL 1013	(perlweiß)	RAL 7035	(lichtgrau)	RAL 9016	(verkehrsweiß),
RAL 1014	(elfenbein)	RAL 7038	(achatgrau)	RAL 9018	(papyrusweiß).
RAL 1015	(hellelfenbein)	RAL 9001	(cremeweiß)		

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten).

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)

Vorgärten sind Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Auf diesen Flächen sind nur Stellplätze, Carports und Zufahrten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6.00m beträgt. Carports in einem Abstand von min. 1,50 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder –verkleidungen aufweisen.
Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.
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.

Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Aus ökologischen Gründen sind bei PKW- Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Fahrgassen nur Befestigungen zulässig, die keinen höheren Abflußbeiwert als 0.8 haben, z.B. Betonverbundpflaster.
Pro Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
Folgende Arten sind möglich:

A Baumarten :

Laubbäume

Traubenkirsche	(Prunus padus)	2 x v 150/ 200
Eibe	(Taxus Baccata)	"
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	"
Hainbuche	(Carpinus betulus)	"

Obstbäume

Apfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen/Zwetschgen
Biesterfelder Renette	Doppelte Philippsbirne	Große Schwarze	Große Grüne Reneklode
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne	Knorpelkirsche	Hauszwetsche
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Graue	Hedelfing. Riesenkirsche	Wangenheims
Jacob Lebel	Köstl. aus Charneu	Schneiders Späte	Frühzwetschge

B Straucharten:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)	2 x v 60/ 100
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera Xylosteum)	"
Purpurweide	(Salix Purpurea)	"
Schneebeere	(Symphoricarpos Racemosus)	"
Liguster	(Ligustrum Vulgare)	"

Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünfläche) ist nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden gem. Darstellung in der Anlage der textlichen Begründung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können gem. § 73 BauO NW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

HINWEISE

Versickerung des Niederschlagswassers

Gem. § 51 a LWG ist das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden bzw. gem. Versickerungsgutachten über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücksflächen zu entwässern.

Bei der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist zu beachten, dass es unbelastet ist und die örtlichen und hydrogeologischen Voraussetzungen eine schadlose Ableitung ermöglichen, ohne hierdurch das Wohl der Allgemeinheit zu beeinträchtigen. Die erforderlichen Versickerungsanlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

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, Bereich 5.2 Stadtplanung, 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 Entdeckungsstelle mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Elektrizitätsversorgung

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen ist eine Trasse für Versorgungsleitungen einzuplanen, die durchgehend von Bepflanzungen freizuhalten ist.

Kampfmittelbeseitigung

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

KREIS MINDEN – LÜBBECKE

STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 895
"IN DER DORNREGT"
MINDEN
M 1 : 500

4. AUSFERTIGUNG

PROJEKT NR.: 318
DATUM: 16.03.2007
GEMARKUNG MINDEN
FLUR 12
FLURSTUCK 1694

ERSCHLIESSUNGSTRAGER:

MEW
MINDENER ENTWICKLUNGS– UND WIRTSCHAFTS– FORDERUNGS GESELLSCHAFT MBH
SIMEONSCARRE 2
32427 MINDEN
TEL.: 0571/82885–0
FAX.: 0571/82885–25

MEW Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

ELMAR KUHLMANN
ARCHITEKT AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/82300-0
FAX.: 0571/82900-19
IN
ARCHITEKTENKAMMER NW STADTLANDSCHAFTSARCHITEKTEN RINGE
K4
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722/3088
FAX.: 05722/27860

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER–NACHWEIS (STAND...06.2006..) ÜBEREINSTIMMT. DER GEBAUDE–BESTAND WURDE GRANZZEICHNUNG. DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNGSGRUNDE IST GEOMETRISCH EINDEUTIG.

MINDEN , DEN 17.07.2007
OFFENTL. BEST.VERM.ING.
GEZ. ..... BUHRE

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL I S. 2141), DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT MINDEN AM 03.11.2006 DIE AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN UND AM 03.01.2004 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

MINDEN , DEN 19.07.2007
DER BURGERMEISTER
GEZ. ..... BUHRE

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 3 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL I S. 2141), DIE BURGERBETEILIGUNG AM 15.01.2004 DURCHGEFÜHRT WORDEN.

MINDEN , DEN 19.07.2007
DER BURGERMEISTER
GEZ. ..... BUHRE

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VON DER STADTVERORDETENVERSAMMLUNG DER STADT MINDEN AM ..04.04.2007.. ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT GEM § 3(2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL I S. 2141), IN DER ZEIT VOM 24.07 BIS 25.8.07 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM ..05.05.2007.. ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

MINDEN , DEN 19.07.2007.
DER BURGERMEISTER
GEZ. ..... BUHRE

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL I S. 2141) VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT MINDEN AM ..23.08.2007.. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

MINDEN , DEN 24.08.2007
DER BURGERMEISTER
GEZ. ..... BUHRE

DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT TEXT UND BEGRUNDUNG GEMASS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL I S. 2141), AB DEM ..26.09.2007.... ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN.

DER ORT DER BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAHREND DER DIENSTSTUNDEN IST AM ..26.09.2007.... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

MINDEN , DEN 21.09.2007.
DER BURGERMEISTER
IM AUFTRAG
GEZ. ..... BUHRE

HIERMIT WIRD BESTATIGT, DASS DIESER BEBAUUNGSPLAN, NEBST BEGRUNDUNG MIT DEM BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 23.08.2007. ÜBEREINSTIMMT UND DASS NACH § 2(1) UND 2 BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG NW VERFAHREN WORDEN IST.

MINDEN , DEN 24.08.2007
DER BURGERMEISTER
GEZ. ..... BUHRE

FÜR DEN PLANENTWURF UND DIE PLANANFERTIGUNG

ERSCHLIESSUNGSTRAGER:
MINDEN , DEN 11.07.2007
MEW Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

K4 PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
D-32457 PORTA WESTFALICA
FON/FAX (05722) 3088 / 27860

AUSFERTIGUNG
GEMARKUNG MINDEN

GROSSE DES RAUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES: 7.614 M²

KARTENGRUNDLAGE:
VERGROSSERUNG DER KATASTERKARTE VON 1: 1000 AUF 1: 500

ZUR VERVIELFALTIGUNG FREIGEGEBEN DURCH VEREINBARUNG MIT DEM LANDKREIS MINDEN –KATASTERAMT– VOM 28.11.1957 UND 05.12.1957

BESTANDTEILE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :
DIESER PLAN
EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN IST DIE BEGRUNDUNG BEIGEFUGT.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9(7) BAUGB

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLACHE

WR — REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BAUNVO

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

VORGARTEN (FLACHEN MIT EINSCHRANKUNGEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN) GEM. § 12 ABS. 6 UND § 14 ABS. 1 BAUNVO

FLACHEN ZUM ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GRUNFLACHE ÖFFENTLICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE a) UND ABS.6 BAUGB ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLACHE

GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATE VERKEHRSFLACHE

BAUGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
GRUNDFLACHENZAHL (GRZ) GEM § 19 BAUNVO
GESCHOSSFLACHENZAHL (GFZ) GEM. § 20(2) BAUNVO
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 20(1) BAUNVO
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL– UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG GEM. § 22 BAUNVO
MAX. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO HAUSEINHEIT (EH, DH)

LEITUNGSRECHT FÜR EINEN SCHMUTZWASSERKANAL ZUGUNSTEN DER JEWEILIGEN ANLIEGER

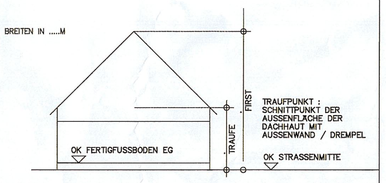
BAUGESTALTUNG NACH BAUNVO UND BAUONW

	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	GRUND–FLÄCHENZAHL	GESCHOSS–FLÄCHENZAHL	MAXIMALE FIRSTHÖHE	MAXIMALE TRAUFHÖHE	MAXIMALE ANZAHL VON WOHNEINHEITEN PRO HAUSEINHEIT	WEITERE FESTSETZUNGEN
WR und WA	II	0.3	(0.6)	9,50 (7,50)	5,50	2 WE	DACHNEIGUNG 25–45°

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN / ERLÄUTERUNGEN / SONSTIGE PLANZEICHEN

Änderung siehe Beiblatt

52 HAUSNUMMER
5 FLURSTUCK
FLURSTUCKSGRENZE
RADIEN
GEPLANTE FUSS– UND RADWEGVERBINDUNG
GESTRICHELTE LINIEN :
DARSTELLUNG NACHRICHTLICH
GEPLANTE GRUNDSTOCKSTEILUNG
BESTANDSGEBAUDE
5.00 ABSTANDE, BREITEN IN .....M



RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL I S. 2414), ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 21.06.2005 (BGBL I S. 1818), m. W. v. 01.07.2005

GEMEINDEORDNUNG FUR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN (GO NW) IN DER ZURZEIT GULTIGEN FASSUNG

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER ZURZEIT GULTIGEN FASSUNG

BAUORDNUNG FUR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN (BauO NW) IN DER ZURZEIT GULTIGEN FASSUNG

LANDESWASSERGESETZ NORDRHEIN–WESTFALEN (LWG NW)