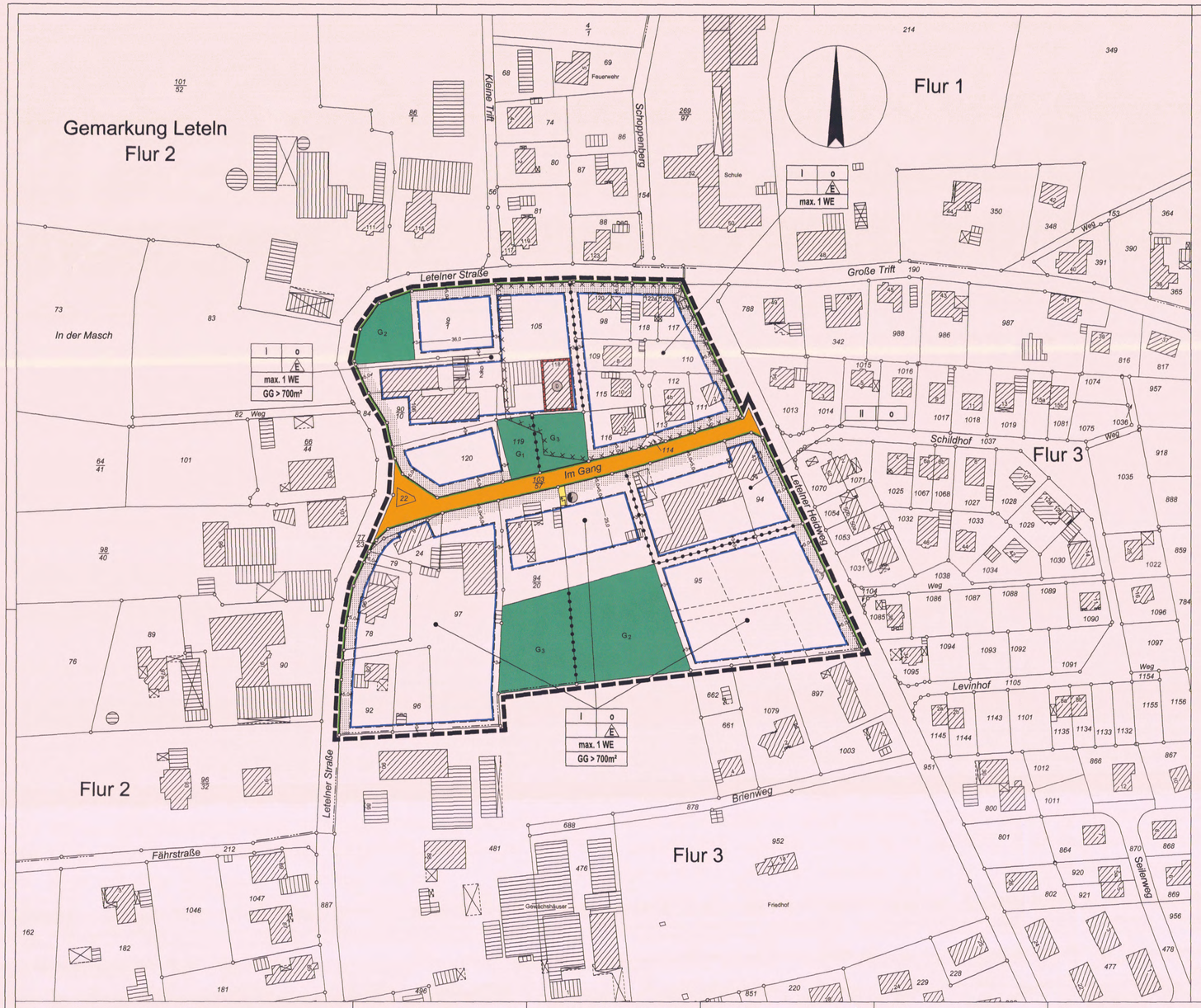


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. §§ 9,10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und gem. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) werden die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

I — **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 BauNVO
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschosszahl um ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

max. 1 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, sind ausnahmsweise max. 2 WE pro Wohngebäude zulässig.

max. FH 9,50 m — **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe um max. 1,00 m zulässig.

max. TH 5,25 m — **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe um max. 1,00 m zulässig.

First- und Traufhöhen gemäß § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First oder Traufe gemessen. Der maßgebliche Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertig gestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden (privaten) Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen mit Einschränkungen 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.
Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Stellplätze gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt. Entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Privatweg) sind Carports nur in einem Abstand von 1,50 m von diesen zulässig.

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 fernmeldetechnischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

O — **offene Bauweise** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

E — **nur Einzelhäuser zulässig** gemäß § 22 BauNVO
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, sind gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

mind. GG 700 qm — **Grundstücksgröße** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Es wird die Mindestgrundstücksgröße (mind GG) bei Neuparzellierungen für Einzelhäuser auf 700 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünordnerische Maßnahmen

private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
G_1 Zweckbestimmung "Obstwiese"
G_2 Zweckbestimmung "Wiese/Weideland"
G_3 Zweckbestimmung "Hausgärten"

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung "Elektrizität" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

7. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abstände, Breiten in ..... m (z.B. 25,0)

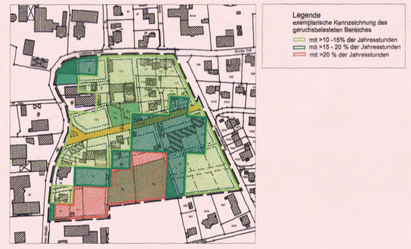
Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 31 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Niederschlagswasser
Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers sind ab einer Tiefe von ca. 2 m gegeben (siehe Versickerungsgutachten vom 19.08.2008 - Ing. Büro Scheu & Co.GmbH). Die Die ordnungsgemäße Versickerung der Privatwege und -grundstücke ist nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagsabwasser", Stand 2005 auszuführen.
Da die versickerungsfähigen Bodenschichten nach dem Versickerungsgutachten erst ab ca. 1,7 - 1,9 m unter Gelände beginnen, können folgende Systeme Anwendung finden:
- Mulden-Rigolen-Systeme nur mit Bodenaustausch bei den oberen Bodenschichten um Versickerungsfähigkeit zu erreichen
- Rohr-Rigolensysteme.

Es ist darauf zu achten, dass die Rigolen allerdings nicht zu tief in den Untergrund einschneiden, um auch bei steigenden Grundwasserspiegel einen Abstand > 1m zwischen Unterkante Rigole und Grundwasserhorizont eingehalten zu können.

Geruchsimmissionen
Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht eine Vorbelastung mit Gerüchen aus der Tierhaltung der angrenzenden Hofstellen (siehe Geruchsimmissionsprognose Upgenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 11.03.2010). Die geruchsbelasteten Flächen sind gemäß der Geruchsimmissionsprognose Nr. 4 999 09 vom 11.03.2010 gekennzeichnet.



spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
Der Bauherrrin/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten **Verbote zum Artenschutz** verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Lautbrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.
Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine **Befreiung** nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Weitere Informationen:
-im Internet im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" *(http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start* ; unter: Liste der geschützten Arten in NRW-Artengruppen)
-bei der zuständigen unteren Landschaftsbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt

Flächen mit Kriegsbeeinflussung

Kampfmittelverdachtsflächen / -beseitigung
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eineKampfmittelbelastung auf diesen gekennzeichneten Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von daher ist die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittel - beseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Merkblatt für Baugrundeingriffe für Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden. Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und / oder Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Stadt Minden, bereich 5, Bereich 5.1 Bauordnung, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden anzuzeigen und die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Kampfmittel- beseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Bei der Anlage 1 handelt es sich ein Merkblatt für Baugrundeingriffe und richtet sich an unter- suchende Stellen, die Untergrunduntersuchungen im Rahmen von Durchführungsmaßnahmen durchführen.

(D) — **Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz
Das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel : 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

Bergbau / Energie
Das gesamte Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Minden".

38 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

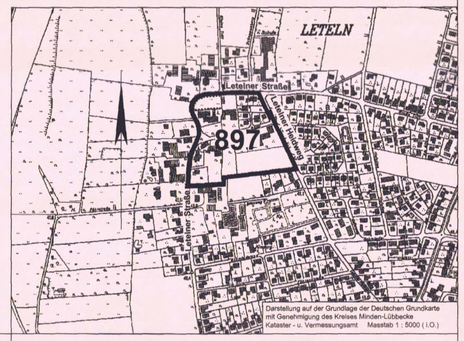
Flurstücksgrenze

Flurgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

= siehe Gestaltungssatzung



Ausfertigung 4

Gemarkung Leteln
Flur 2

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 4,01 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1 : 1000

Planverfasser
Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 22.07.2010

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung und Umwelt

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Plangrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis(Stand August 2008) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 22.07.2010

L.S. gez. Krüger

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 27.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 15.11.2008 -

Minden, den 22.07.2010

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 23.06.2010 dem Entwurf Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 17.07.2010 im im Mindener Tageblatt erfolgt.
Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 26.07.2010 bis zum 26.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 30.08.2010

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan am 03.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 04.03.2011

Der Bürgermeister
im Auftrage

Naujock
Bereichsleiter

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.03.2011 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Minden, den 01.06.2011

Der Bürgermeister

Buhre

Inkrafttreten
Die Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 07.06.2011 in Kraft getreten.

Minden, den 07.06.2011

Der Bürgermeister
im Auftrage

Naujock
Bereichsleiter

STADT MINDEN
einfacher Bebauungsplan
Nr. 897
Dorfkern Leteln

B 897