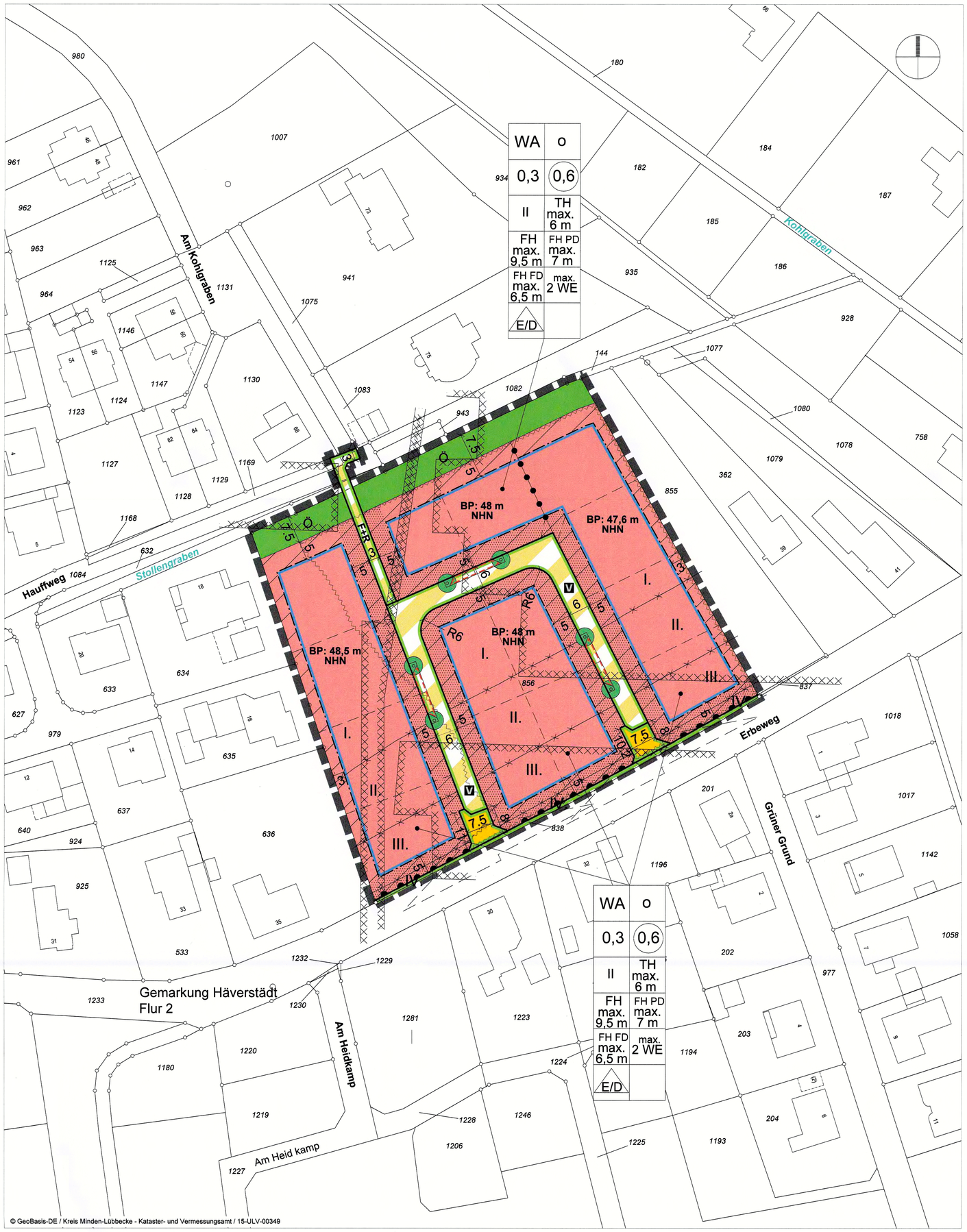
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Entwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten
Gemarkung: Häverstädt **Flur: 2** **Flurstück: 856, 144 tlw., 632 tlw., 1084 tlw., 1169 tlw. u. 1131 tlw.** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 11.068 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1:500	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 Minden, den 26.06.2017 gez. Schramme L.S. O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 29.10.2015) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Minden, den 17.07.2017 gez. Beste L.S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2016. Minden, den 19.07.2017 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. Naujock Bereichsleiter	Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 05.07.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 29.07.2017 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis zum 07.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Minden, den 13.11.2017 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wittbecker L.S. ~~Naujock~~ Wittbecker Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 15.02.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Minden, den 20.03.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag Wittbecker Bereichsleiter	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2018 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Minden, den 16.04.2018 Der Bürgermeister Jäcke	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.04.2018 in Kraft getreten. Minden, den 18.04.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag Wittbecker Bereichsleiter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
- **Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)** (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- (0,6) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- II — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- TH max. 6 m — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- FH max. 9,5 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- FH PD max. 7 m — **max. Firsthöhe Pultdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- FH FD max. 6,5 m — **max. Firsthöhe Flachdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- BP: xx m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,** Maß der baulichen Nutzung (Bezugspunkt) (gem. §§ 16 (5) u. 22 (2) BauNVO)
- **Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- max. 2 WE — **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- E/D — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- **Straßenbegrenzungslinie**
- V — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"**
- F+R — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

4. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Ö — **Öffentliche Grünfläche**

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- **Abgrenzung der Lärmpegelbereiche**
- I. - IV. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2016-07, Höhe 4 m üGoK**

6. Sonstige Planzeichen

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- 3.0 — **Bemaßung in Meter**
- **Freizuhaltende Sichtfelder** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

7. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

- **Flächen für Stellplätze, Baumanpflanzungen**, Festlegung der räumlichen Lage, der Anzahl, der Qualität und der Baumart im Rahmen der Ausbauplanung
- **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- **Vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- **Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind** (gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB)
- **Verfüllungsbereich** (Geländeangleichung der vorhanden Senke), nachrichtliche Darstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§12 (6), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind Pkw-Stellplätze und/ oder Carports einschl. ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 6 m zulässig, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

(2) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Kommunikation und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.
Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK FFB des Staffelgeschosses, definiert.
Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

§ 5 Sichtfelder
Die im Sichtfeld eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Einfriedung, Aufschüttung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 6 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäuden zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016.07 unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise). Für die Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente ist die DIN 4109-2:2016.07 zu beachten.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der dem Erbeweg zugewandten Fassaden über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Auszug DIN 4109-1:2016.07, Anforderungen an die Luftschalldämmung

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel	erforderl. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I.	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II.	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III.	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV.	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB

§ 7 Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante des Gewässers keine Veränderungen (Umbruch, Veränderungen der Erdoberfläche) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 926 "Nördlich Erbeweg".

§ 2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblend- oder Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Metall) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

§ 4 Vorgärten und Einfriedungen
Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" festgesetzt sind. Diese sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Vorgärten sind geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports (offenen Garagen) unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen innerhalb dieser Flächen (Vorgärten), gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, darf max. 1 m betragen. Zu Einfriedungen zählen Zäune (z. B. Staketenzäune), Mauern und Hecken.

§ 5 Werbeanlagen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 4 m ab OK FFB des EG zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf eine Größe von 0,5 m x 1,5 m und eine Tiefe von 0,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmalschutz
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/ 89-220) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

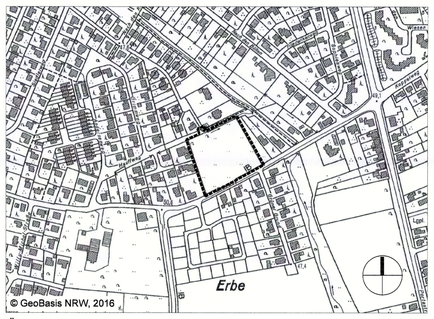
Kampfmittelbeseitigung
Kampfmittelfunde können aufgrund ehemaliger Kriegsbeeinflussung im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung NRW) ausgeführt werden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 0571/89-425) oder Polizei (Tel: 0571/8866-0) zu verständigen.

Bergbau
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Abbaugebiet der Zeche Laura. Die hierzu erstellten gutachterlichen Stellungnahmen des Ingenieurbüro Dr. Hartmut Loh Geoanalytik, Bünde, vom 20.08.2015, 19.05.2017 und 21.12.2017 (Projektnr: G3760133-1, G3760133-2, G3760133-3) können bei der Stadt Minden- FB 5-, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Vereinbarung eingesehen werden.
Das Plangebiet liegt weiter über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Porta II", dem auf Sole verliehenem Bergwerksfeld "Bad Minden" und dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Minden" (zu gewerblichen Zwecken) sowie dem erloschenen Bergwerksfeld "Preußische Klus".

Baugrund
Das Plangebiet liegt im Bereich einer Senke mit einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel, der durch den Kohlgraben und den Stollengraben beeinflusst wird. Auf Grund dieser Gegebenheiten wurde ein Baugrundgutachten (Dr. Loh Geoanalytik, Baugrundgutachten zum Erschließungsvorhaben „Erbeweg II" (Flurstück 856) in 32429 Minden, Bünde, 13.08.2015) erstellt, in dem u.a. die Boden- und Grundwasserverhältnisse und bautechnischen Eigenschaften der anstehenden Bodenschichten untersucht wurden. Darin werden Hinweise zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, des Straßenbaus und bautechnische Hinweise und Empfehlungen zur Wohnbebauung gegeben. Zudem ist eine Auffüllung des Plangebietes im Bereich der Senke vorgesehen, zu der eine bautechnische Empfehlung (Dr. Loh Geoanalytik, Bautechnische Empfehlungen zur Bodenanschüttung 'Erbeweg II' in Minden, Bünde, 04.01.2018) vorliegt. Diese Untersuchungen können bei der Stadt Minden -FB 5-, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

Immissionsschutz
Die DIN 4109-1:2016.07 und DIN 4109-2:2016.07 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und dem der Festsetzung zu Grunde liegendem "Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, 49086 Osnabrück vom 10.02.2017" im Baubürgerbüro (Zimmer 2.41) der Stadt Minden, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße in der Schutzzone III A und III B. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße vom 04.11.1975 (ABL: Reg. Dt. 1975, S 372 - 376) zu beachten.
Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Minden-Böhlhorst, Zone C. Die entsprechende Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 21.11.1985 ist zu beachten.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 926 „Nördlich Erbeweg“

gem. § 13a BauGB

2. Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung