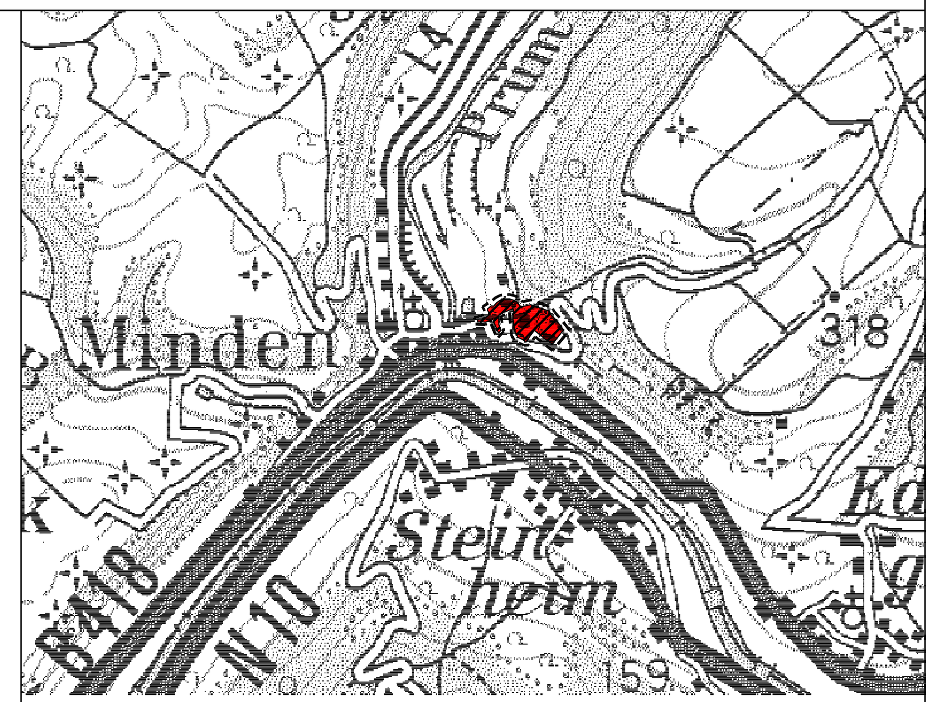
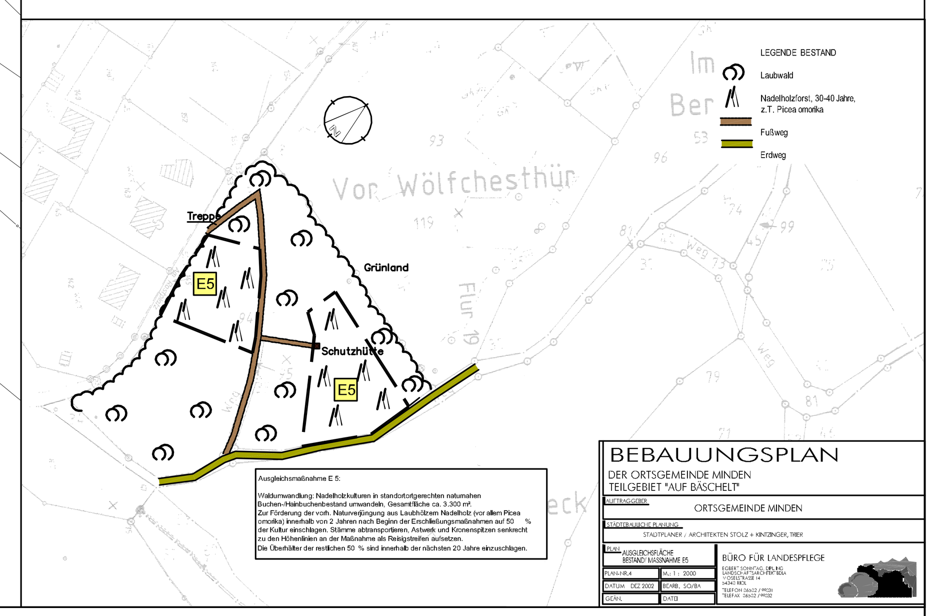
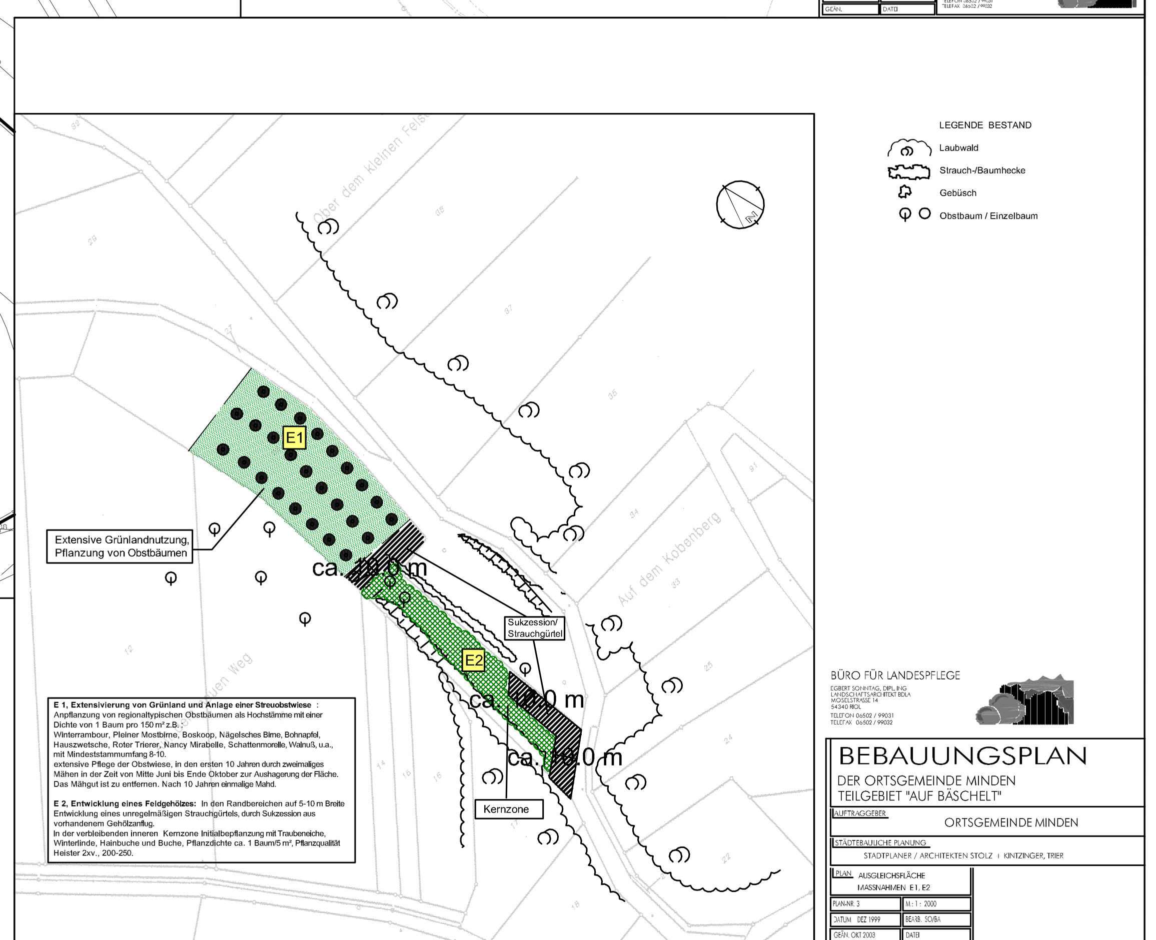
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MINDEN

Neubaugebiet "Auf Bäschelt"
sowie der Bereich Bergstraße / Rastplatz und "Straßengarten"



Lageplan, M. 1:15.000





Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) BauNVO „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
1.1 Allgemein zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 4(2)1 - 3 BauNVO.
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
4. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
5. Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
6. Feuerungsstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Funkenflugsicherung erhalten.
7. Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Baumaßnahmen einschließlich sich ergebender Geländeeinschnitte und Geländeauftrag sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vom Eigentümer zu dulden. (vergl. nachrichtliche Übernahme der Darstellung der Böschungen aus dem Straßenprojekt) Der Zustand der Böschungen kann unter Beachtung der Festsetzung B)8 verändert werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Die Stellung der Hauptbaukörper ist durch zeichnerische Darstellung der Hauptfirstrichtung festgesetzt, die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten.
2. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 88(6) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.
Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
3. Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte bestimmt. Für die Bezugsebene der Firsthöhe und Traufhöhe / Gebäudehöhe sind jeweils die Schemaschnitte maßgeblich. Alle Angaben beziehen sich auf den Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 88(6) LBauO bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
Darüber hinaus sind im Bereich Ziff. 2 Dachaufbauten (Dachgauben) nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
5. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen ohne Musterstrukturen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.
6. Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), unglasierten Pfannen, als naturroter Dachziegel ohne Farbengobierung sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
7. Stützmauern sind gem. gem. § 88(6) LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen und Anschüttungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig. Böschungen sind dauerhaft zu begrünen.
8. Bei der Errichtung von Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen) ist im Falle eines niveaugleichen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche) gem. § 17(2) LBauO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Darüber hinaus ist auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten eine Fläche von bis zu 0,30 m Tiefe bereitzustellen. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1), 9(1a), 15, 20 und 25 BauGB

1. Pflanzbindungen:
1.1 Im Vorgarten und Straßenbereich ist:
- die flächige Verwendung nicht einheimischer Zwerggehölze als Bodendecker,
- die ausschließliche Verwendung von Nadelgehölzen für Einfriedungen und Sichtschutzpflanzungen,
nicht zulässig.
1.2 Für jeweils angefangene 200 m² versiegelte oder überbaute Fläche ist ein hochstämmiger Baum oder Obstbaum gem. beiliegender Liste zu pflanzen. Die innerhalb des gleichen Buchgrundstücks durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nicht auf die rechnerisch ermittelte Summe anzurechnen.
1.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen.
1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Darstellung durch Planzeichen: Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig.
1.5 Gehölzliste:

Bäume:

– Acer pseudoplatanus	Bergahorn
– Acer platanoides	Spitzahorn
– Acer campestre	Feldahorn
– Carpinus betulus	Hainbuche
– Fraxinus excelsior	Esche
– Populus tremula	Espe
– Prunus avium	Vogelkirsche
– Quercus petraea	Traubeneiche
– Quercus robur	Stieleiche
– Sorbus aucuparia	Eberesche
– Sorbus torminalis	Elsbeere
– Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume:
- regionaltypische Sorten z. B.:
Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuß, u.a.

Sträucher:

– Acer campestre	Feldahorn
– Cornus sanguinea	Hartriegel
– Corylus avellana	Hasel
– Crataegus monogyna	Weißdorn
– Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
– Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
– Populus tremula	Espe
– Prunus spinosa	Schlehe
– Rosa canina	Hundsrose
– Rosa multiflora	Büschelrose
– Salix caprea	Salweide
– Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
– Viburnum opulus	Wasserschneeball
– Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.6 Pflanzqualitäten: (Mindestgrößen)
- Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12- 14
- Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10
- Heister: 2xv, 200 – 250
- Sträucher: 2xv, 100 – 150

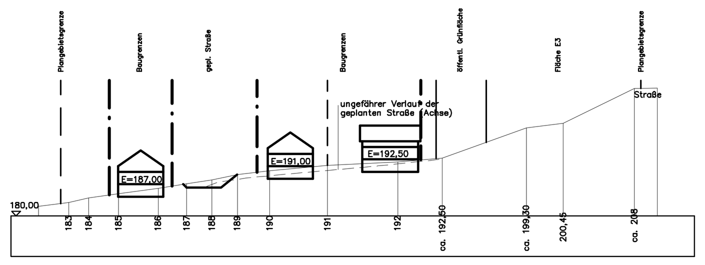
2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
2.1 In der im Plan dargestellten Fläche E3 ist auf min. 7,5 bis 10 m Breite ein neuer Waldsaum anzulegen und gemäß Richtlinien der Forstverwaltung als stufig aufgebauter strauchreicher Waldmantel zu entwickeln.
Hochwachsende Baumarten sind nicht zulässig.
In der restlichen Fläche ist der Baumbestand abschnittsweise im Rahmen der Waldnutzung auf den Stock zu setzen (Umstellung auf eine niederwaldähnliche Waldnutzung). Wuchshöhen über 20 m sind zu vermeiden.
2.2 In der Fläche E4 ist eine naturnahe, freiwachsende Hecke, Gehölzauswahl laut Liste auf min. 50% der Grundstücksbreite anzulegen: einreihige Pflanzung, max. 1,50 m Pflanzabstand.

D) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen
gem. § 8a(1) BNatSchG i.V.m. § 1a(3), § 9(1a) und §§ 135a - c BauGB

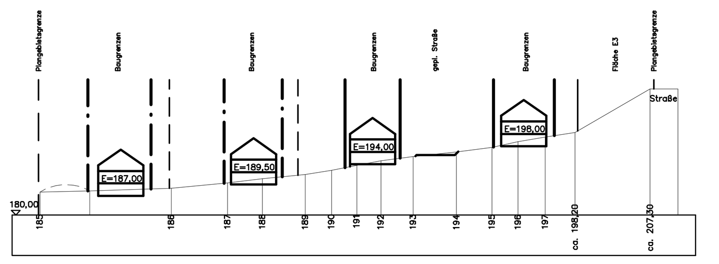
1. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen. Die festgesetzten Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
2. Die Maßnahme E 1 (Streuobstwiese) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
Die Maßnahme E 5 (Waldgestaltung) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken am Waldrand auf den anteiligen Grundstücksflächen von Nr. 103/99,104/99, 130/68 und 70 zugeordnet.
Die Maßnahmen E 2 (Feldgehölz) und E 3 (Waldgestaltung) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweise

1. Im landespflegerischen Planungsbeitrag zur Eingriffregelung nach § 1a BauGB i.V. m. § 17 LPflG sind weitere Kompensationsmaßnahmen, E1, E2, E5, aufgeführt, die nicht im Geltungsbereich liegen und entsprechend § 1a(3) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen mittels vertraglicher Vereinbarung nach § 11 BauGB realisiert werden.
2. Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
Es wird darauf hingewiesen, daß laut Bodengutachten im mit „A" gekennzeichneten Bereich Gründungen mit Streifenfundamenten möglich sind, im mit „B" gekennzeichneten Bereich Flächengründungen vorzusehen sind (siehe gesonderte Übersichtskarte sowie Bodengutachten).
4. Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.
Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden. Zur Gewährleistung einer Entwässerung im freien Gefälle zur Projektstraße dürfen die angegebenen Sohlhöhen nicht unterschritten werden. Für die an die Grundstücke Bergstr. 2 und 4 nördlich angrenzenden neuen Baustellen besteht eine zweite Anschlußmöglichkeit (mittels Leitungsrecht) an die Bergstraße. Nähere Auskünfte erfolgen über die VG-Werke.
5. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit in dichten Zisternen gesammelt und für Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.
6. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
7. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.



Systemschnitt A - A, M. 1:1000

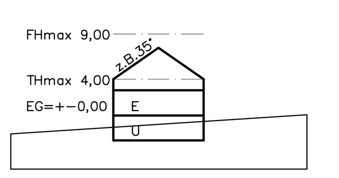


Systemschnitt B - B, M 1:1000

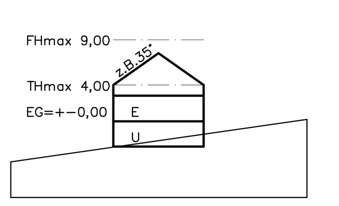
NUTZUNGSSCHABLONEN

1	WA	2 Wo
	I	ED
	0,3	(0,5)

2	WA	2 Wo
	II	ED
	0,3	(0,5)



Schemaschnitt Ziff. 1



Schemaschnitt Ziff. 2

Schemaschnitte Gebäudehöhen
M. 1:500

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 36).
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch §§ 121 und 128 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29 / 35).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 30).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_______________, den__________
Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_______________, den__________
Vermessungs- und Katasteramt

Der Gemeinderat Minden hat am 07.12.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 27.04.2000 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Minden, den__________
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.02.2001 bis 16.03.2001 und vom 29.03.2004 bis 30.04.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.02.2001 und am 18.03.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Minden, den__________
Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat Minden hat am 09.06.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Minden, den__________
Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von

Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung

Az.: ____________________________

GENEHMIGT

_______________, den__________
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _______________ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung ____________________ angezeigt worden.

— —

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

_______________, den__________
Im Auftrage:

— —

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _________________ nicht geltend gemacht.

_______________, den__________
Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

_______________, den__________
Ortsbürgermeister/Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom _______________ /die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ___________ bis ___________ ist am ____________ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden ________________________

____

von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

_______________, den__________
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

_______________, den__________
Ortsbürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet — WA
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. — 2 Wo

Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II
- Füllschema der Nutzungsschablone — ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
- Hinweis auf Nutzungsschablone, z.B. — 1

Bauweise, Baugrenzen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

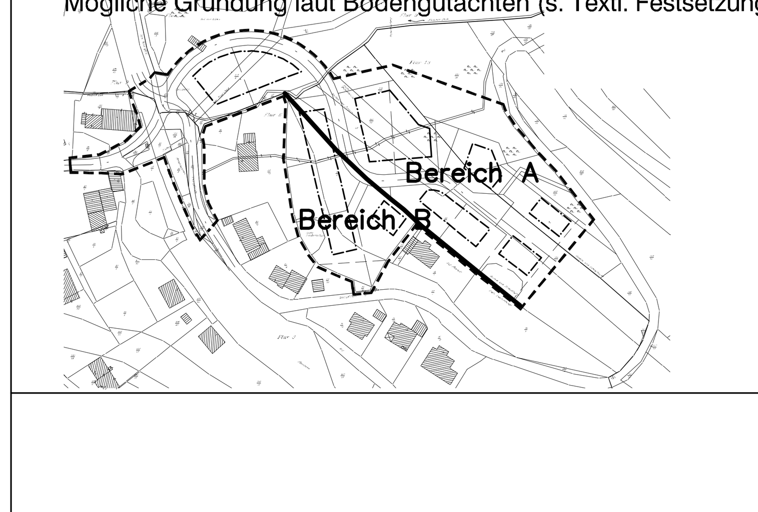
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen) — E3 E4
- Anpflanzen Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch textl. Festsetzungen) — E=191,00
- Mindest-Sohlhöhe des Hausanschlusses über NN für Entwässerung im freien Gefälle zur Proj.-Straße (s. auch textl. Festsetzungen) (H) — S=187,05
- Böschung, vorhanden (H)
- Böschung, neu (s. auch textl. Festsetzungen) (H)
- Leitungsrecht

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

Übersichtskarte, M. 1:2500
Mögliche Gründung laut Bodengutachten (s. Textl. Festsetzungen)



Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SONNTAG, DIPL. ING
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MOSELSTRASSE 14
54340 RIOL
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

16/11/2000 geändert lt. Gemeinderatsbeschluß vom 01.03.2004 geändert lt. Gemeinderatsbeschluß vom 09.06.2004

Gemarkung Minden

MINDEN "Auf Bäschelt"