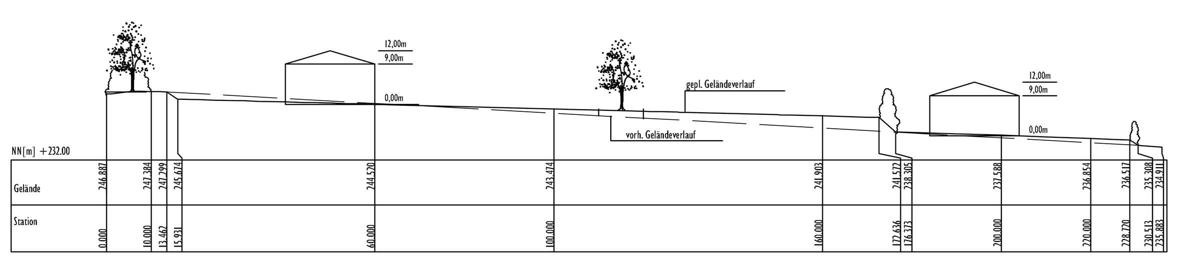
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MINDEN, TEILGEBIET "HINTER DER JÜNKERWIES"

GE	0
FH 12,00 m	TH 9,00 m
SD 20°	GRZ 0,8

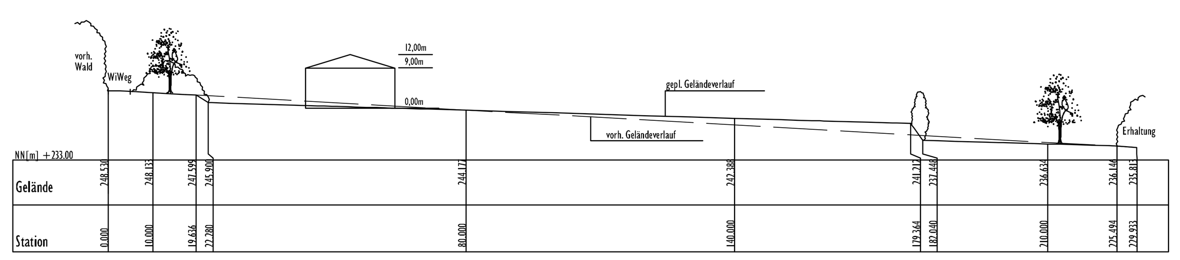
Maßstab 1: 1000

Gemarkung Minden

Montage der Flurkarte und Inselkarte, Stand 08.12.1999
Abzeichnung aus der Zuteilungskarte (Flur 17), Kulturamt Trier, Stand 15.10.2002



Längsschnitt A - A M.: 1: 1000



Längsschnitt B - B

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 8(2) Nr. 3, 4: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 2, 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten
3. Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO gelten die durch Nutzungsschablone festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
4. Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sind auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung von Nr. C 1 zulässig.

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

1. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° unter Einhaltung der max. Firsthöhe zulässig.
2. Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. §16(2) und §18(1) BauNVO i. V. m. § 88(6) LBauO:Firsthöhe max. 12 m, Traufhöhe max. 9 m. Beide Höhen werden jeweils gemessen von OKFF EG. Die Traufhöhe wird jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Bezugshöhe für die Höhenlage der Baukörper sind die Plan eingetragenen, geplanten Höhen für den Endausbau der anzulegenden Geländeterrassen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt hinausragen.
3. Die max. Traufhöhe darf durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos, Laufkräne oder ähnliche Anlagenteile bis zur max. Firsthöhe überschritten werden.
4. Die Dacheindeckung ist gem. § 5 i. V. m. § 88(6) LBauO ausschließlich in den Farbtönen Antik und Anthrazit (RAL 7010-7022) und als vorbewittertes Zinkdach zulässig. Eine Kombination mit Glas ist zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i. V. m. § 36(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
5. Ungegliederte Wandflächen von mehr als 150 m² Ansichtsfläche sind durch bauliche Elemente, Naturstein oder Begrünung zu gestalten.
6. Stützmauern sind gem. § 5 LBauO bis zu einer Höhe von 2 m als begrünte Natursteinmauern (Gabbionen) zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestversatz von 1,0 m zulässig. Böschungen im Inneren des Gebietes sind bis zur Neigung 1:1,5 zulässig. Böschungen an den Rändern des Gebietes zum Außenbereich sind nur 1:2 oder flacher zulässig.
7. Einfriedungen sind gem. § 5 LBauO in die Umgebung und Landschaft gestalterisch einzufügen: Sichtschutzhecken mit Nadelgehölzen sind als Einfriedung nicht zulässig. Zaunanlagen sind durch eine durchgängige Bepflanzung, 20 Laubsträucher der unter C) 4. aufgeführten Liste auf 10 m Zaunlänge auf der Außenseite einzugrünen und als Wildgatterzaun bis max. 2 m Höhe auszuführen.

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

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter (wassergebundene Decke), Schotterrasen
2. Die durch Planzeichen als zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind einschließlich eines Krautsaums dauerhaft zu erhalten, an Fehlstellen zu entwickeln und nur extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
3. Die mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" gekennzeichneten Flächen sind mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze pro 1 qm anzulegen. Der Baumanteil (Heister) muss mindestens 20 % der Gesamtstückzahl betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste (C 4.) zulässig.
4. Gehölzliste:

Bäume :

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer paltanoides	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.: (ausschließlich als Hochstämme) 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

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

5. Die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft zu unterhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern. Der Überlauf ist breitflächig zu gestalten.
6. Für die nächtliche Außenbeleuchtung wird Verwendung von Natriumdampflampen festgesetzt. Für Nachtfalter kritische Leuchtmittel mit einer Wellenlänge von 350 - 700 nm dürfen nicht eingesetzt werden

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

1. Die auf den privaten Grünflächen festgesetzten Bepflanzungen und die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließung auszuführen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern. Pflanzausfälle sind bis zum Dichtschluss der Hecken umgehend(innerhalb der nächsten Pflanzperiode) gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen innerhalb der Bauflächen sind mit Inbetriebnahme der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen.
2. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit Bauantrag nachzuweisen

Hinweise:

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschieben, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freianlagen zu verwenden.
2. Im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag werden weitere, außerhalb des Geltungsbereiches liegende, Kompensationsmaßnahmen benannt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
3. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und für Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser verwendet werden.
4. Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der SGD Nord Referat Wasserwirtschaft ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet.
5. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren.
Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

* FUL: Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

(GE) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0	offene Bauweise
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe
SD	Satteldach
GRZ	Grundflächenzahl

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung GE - Gewerbegebiet	Bauweise
Firsthöhe	Traufhöhe
Dachform und Neigung	Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume anpflanzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sickergräben (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

private Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3% → Gefällemaß und -richtung

*245 m ü. NN geplante Höhe in m über NN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Obstbaumbestand

Hecken / Wald

Bestandsböschung

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

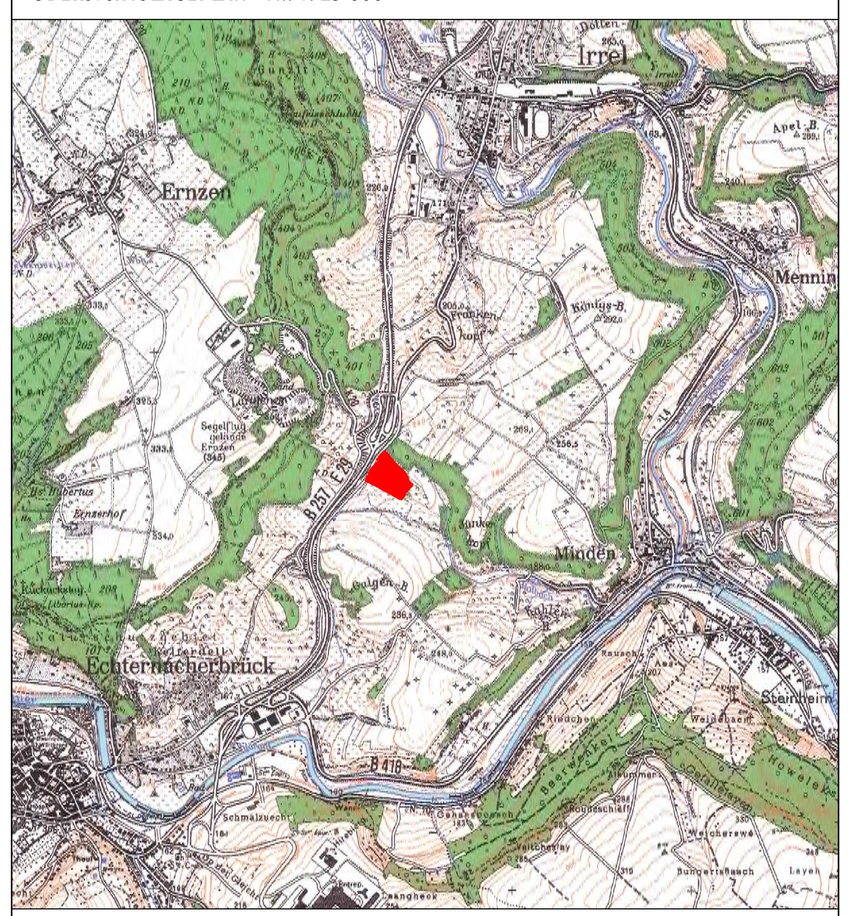
KI Anlage einer Streuobstwiese

Obstbaumpflanzung

Sickergrabe/ Sickermulden

breitflächige Versickerung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1: 25 000



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2141), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I,S. 1818)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S.133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I, S.466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.1991 I.S.58, BGBl. III 213-1-6)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung(UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. 2005, S.1794)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S.1794).
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I., S.1193)zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl.I S. 1818).
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl.2004 S.54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl 2005, S.98)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.d.F. vom 19.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I.2005 S.1666).
11. Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31.Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S.98).

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

..............................den..............................
Katasteramt

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

..............................den..............................
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am .... gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am .... 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.

..............................den..............................
Stadt-/Gemeindeverwaltung

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

..............................den..............................
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat.............................. hat am .... 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

..............................den..............................
Stadt-/Gemeindeverwaltung

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..............................
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung vom .... wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

..............................den..............................
Stadt-/Gemeindeverwaltung

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

..............................den..............................
Ortsbürgermeister

VERFASSER: 30.08.2006

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MINDEN
TEILGEBIET "HINTER DER JÜNKERWIES"