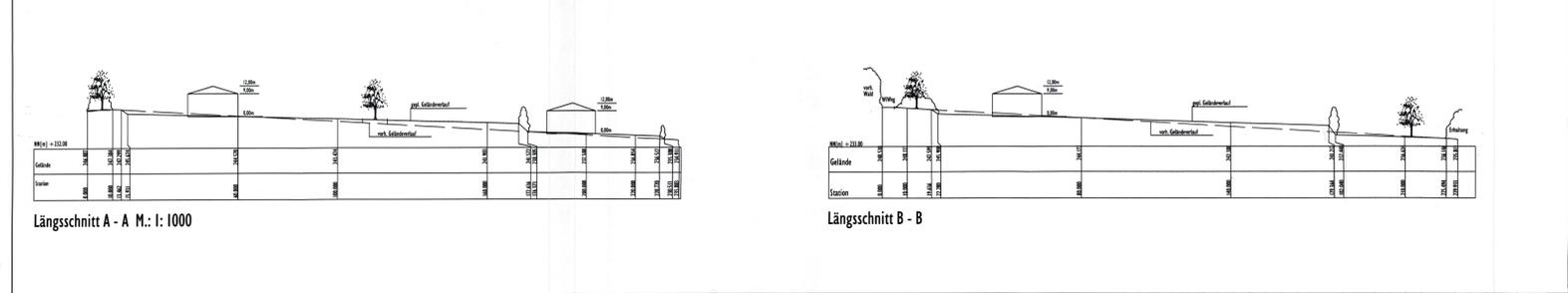


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MINDEN, TEILGEBIET "HINTER DER JÜNKERWIES"



Maßstab 1:1000
 Montage der Flurkarte und Inselkarte, Stand 08.12.1999.
 Karte (Flur 17), DLR Mosel, Stand 11.2006



Längsschnitt A - A M.: 1:1000

Längsschnitt B - B

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Bauzonenverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 373) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464)
- Flächenzonierungsverordnung (FlächenZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III S. 213-4)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (VRl. 5.365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (VRl. 5.387)
- Gesetz über die Bauverordnungsverfahren (BauVVO) 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. I S. 1794)
- Bauleistungsrichtlinien (BLR) i. d. F. vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- Bauleistungsrichtlinien (BLR) i. d. F. vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz zur Änderung der Wasserhaushaltsverordnung (WHV) i. d. F. vom 19.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1666)
- Gesetz zur Änderung der Wasserhaushaltsverordnung (WHV) i. d. F. vom 31. Januar 1994 (VRl. 5.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (VRl. 5.98)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Berechtigungen mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen. Der Flächennutzungsplan ist nach dem Stand vom 15.11.01 gültig.

[Signature]
 Irrel, den 07. Febr. 2007

Die Stadtgemeinde hat am 25.10.01 den Bebauungsplan beschlossen.

An 15.11.01 wurde dieser Bebauungsplan mit der Änderung gem. § 1 (2) BauGB beschlossen.

An 22.06.06 wurde dieser Bebauungsplan mit der Änderung gem. § 4 BauGB in der in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgesetzten Weise geändert.

An 25.06.06 wurde dieser Bebauungsplan mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Behörden und Anzeigen während der Ausfertigung entgegenzunehmen sind.

[Signature]
 Minden, den 12. Febr. 2007

Dieser Bebauungsplan ist nach dem Festsetzungen mit der Genehmigung gem. § 1 (2) BauGB auf die Bauweise in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgesetzt.

An 22.06.06 wurde dieser Bebauungsplan mit der Änderung gem. § 4 BauGB in der in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgesetzten Weise geändert.

An 25.06.06 wurde dieser Bebauungsplan mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Behörden und Anzeigen während der Ausfertigung entgegenzunehmen sind.

[Signature]
 Minden, den 12. Febr. 2007

Die Stadtgemeinde hat am 25.10.01 den Bebauungsplan beschlossen.

An 15.11.01 wurde dieser Bebauungsplan mit der Änderung gem. § 1 (2) BauGB beschlossen.

An 22.06.06 wurde dieser Bebauungsplan mit der Änderung gem. § 4 BauGB in der in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgesetzten Weise geändert.

An 25.06.06 wurde dieser Bebauungsplan mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Behörden und Anzeigen während der Ausfertigung entgegenzunehmen sind.

[Signature]
 Minden, den 12. Febr. 2007

AUSFERTIGUNG

Die Übermittlung des schriftlichen und technischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde, Maßstab sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Ausfertigung des Bebauungsplans werden bezeugt.

Mit der Bekanntmachung vom 22.02.07 wurde der Bebauungsplan

[Signature]
 Minden, den 12. Febr. 2007

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

[Signature]
 Minden, den 12. Febr. 2007

RECHTSVERBÄNDLICH

[Signature]
 Minden, den 12. Febr. 2007

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- 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 Vergnügungsgaststätten
- Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(11) BauGB i. V. m. § 17 BauNVO gelten die durch Nutzungsschablonen festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sind auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung von Nr. C 1 zulässig.

B) Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 88(6) LBO

- Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° unter Einhaltung der max. Firsthöhe zulässig.
- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 19(2) und § 19(1) BauNVO i. V. m. § 88(1) LBO: 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 anzuliegenden Geländeoberflächen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt hinausragen.
- Die max. Traufhöhe darf durch untergeordnete Sonderbauten wie z. B. Aufzugstürme, Stiege, Laufkätre oder ähnliche Anlagenteile bis zur max. Firsthöhe überschritten werden.
- Die Dachneigung ist gem. § 5 i. V. m. § 88(6) LBO ausschließlich in den Farbtonen Antritz und Anthrazit (RAL 7010-7022) und als vorbereitetes Zinkdach zulässig. Eine Kombination mit Glas ist zulässig. Ausnahmen sind gem. § 3(11) BauGB i. V. m. § 9(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrüntem Dach zulässig.
- Ungelieferte Wandraufhängen von mehr als 150 m² Ansichtfläche sind durch bauliche Elemente, Naturstein oder Begrünung zu gestalten.
- Stützmauern sind gem. § 5 LBO 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 zur Neigung 1:1,5 zulässig. Böschungen an den Rändern des Gebietes zum Außenbereich sind nur 1:2 oder flacher zulässig.
- Einfriedigungen sind gem. § 5 LBO in die Umgebung und Landschaft gestalterisch einzufließen. Sichtschutzelemente mit Nadelgehölzen sind als Einfriedung nicht zulässig. Zaunanlagen sind durch eine durchgängige Bepflanzung, 20 Laubbäume der unter C 4. aufgeführten Liste auf 10 m Zaunlänge auf der Außenseite einzuzünnen 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(11) und 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotter (wassergebundene Deckschichten), Schotterrasen
- Die durch Planzeichen als zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind einschließlich eines Krautsaums dauerhaft zu erhalten, an Feststellen zu entwickeln und nur extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
- Die mit der Signatur "Umgrünung 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 Laubbäume gemäß nachstehender Liste (C 4) zulässig.

- Gehölzliste:**
- | | | |
|---------------|---------------------|--------------|
| Bäume: | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer campestre | Feldahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Fraxinus excelsior | Eiche |
| | Populus tremula | Espe |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Quercus petraea | Traubeneiche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Sorbus torminalis | Elsbere |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
- Obstbäume:** regionaltypische Sorten z. B.: (ausschließlich als Hochstämmen)
 Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nögelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuß, u.ä.

- Sträucher:**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Hortensie |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Eucryphia europaea | Pflaumerle |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa multiflora | Buschrose |
| Salis caprea | Silberweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Wissenschneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- Pflanzqualitäten: (Mindestgrößen)**
 Einzelbäume: Hochstamm, 3v, StJ 12-14
 Obstbäume: Hochstamm, StJ 8-10
 Heister: 2v, 200 - 250 Sträucher: 2v, 100 - 150

- Die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft zu unterhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern. Der Oberlauf ist freiflächig zu gestalten.
- Für die nächtliche Außenbeleuchtung wird Verwendung von Natriumdampflampen festgesetzt. Für Nachtfahrer 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

- 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 die Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern. Pflanzensätze sind bis zum Dichtschluss der Hecken umgänglich/innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichzeitig und gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen innerhalb der Bauflächen sind mit Inbetriebnahme der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen.
- Die Pflanzungen sind in einem Freiflächenstellungsplan mit Bauantrag nachzuweisen.

Hinweise:

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

*FKL: Förderprogramm umweltschonende Landwirtschaft

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 bis 11 BauNVO)

| | |
|----|-----------------------------|
| GE | Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) |
|----|-----------------------------|

| 2. Maß der baulichen Nutzung | |
|------------------------------|------------------|
| O | offene Bauweise |
| FH | Firsthöhe |
| TH | Traufhöhe |
| SD | Satteldach |
| GRZ | Grundflächenzahl |

| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
|------------------------------------|-----------|
| [Symbol] | Baugrenze |

| 4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BauGB) | |
|--|---|
| [Symbol] | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch |

| 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) | |
|---|--------------------|
| [Symbol] | Private Grünfläche |

| 6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB) | |
|--|--|
| [Symbol] | Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| [Symbol] | Bäume einpflanzen |
| [Symbol] | Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |
| [Symbol] | Bäume erhalten |

| 7. Sonstige Planzeichen | |
|-------------------------|---|
| [Symbol] | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| [Symbol] | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsregeln zu betretende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
| [Symbol] | Sickergräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) |
| [Symbol] | private Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [Symbol] | Geländemaß und -richtung |
| [Symbol] | geplante Höhe in m über NN |

8. Nutzungsabwägung

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---------------------------|------------------|
| GE - Gewerbegebiet | Traufhöhe |
| | Grundflächenzahl |

9. Nachrichtliche Darstellung

| | |
|----------|-----------------|
| [Symbol] | Obstbaumbestand |
| [Symbol] | Hecken / Wald |
| [Symbol] | Bestandböschung |

10. Kompensationsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches

| | |
|----------|-----------------------------|
| [Symbol] | Anlage einer Streuobstwiese |
| [Symbol] | Obstbaumpflanzung |
| [Symbol] | Sickergräben/ Sickerwälder |
| [Symbol] | breitflächige Versickerung |

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.: 1:25 000



VERFASSER: 30.08.2006

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
 SOBIE SCHMIDT, DR. ING.
 LANDESPFLEGERISCHES BÜRO
 SANDHOLZ
 TELERDAWEG 100
 55128 MINDEN
 TELEFON 06521 19021
 TELEFAX 06521 19022

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MINDEN TEILGEBIET "HINTER DER JÜNKERWIES"