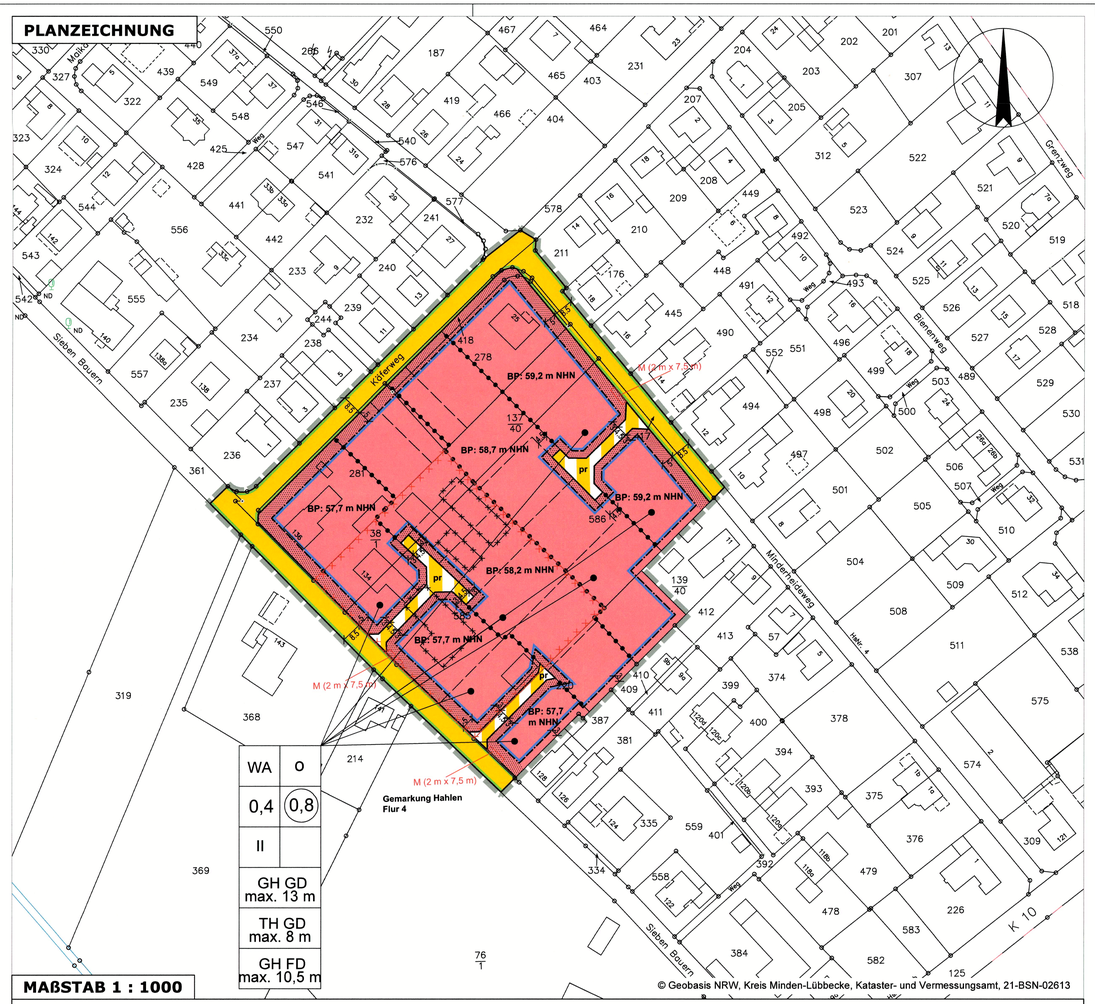
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- (0,8) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
- II — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- GH GD max. 13 m — **max. Gebäudehöhe geneigtes Dach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- GH FD max. 10,5 m — **max. Gebäudehöhe Flachdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- TH GD max. 8 m — **max. Traufhöhe geneigtes Dach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- BP: 57,7 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)
- **Baugrenze (Baufenster)** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt** (gem. § 16 (5) BauNVO)

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

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**
- PF — **Private Verkehrsfläche**

4. Sonstige Planzeichen

- **räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung** (gem. § 9 (7) BauGB)
- 3 — **Bemaßung in Meter**

5. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

- 9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **abzureißendes Gebäude**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenzen,** ohne Festsetzungscharakter
- M — **Aufstellfläche für Müllsammelbehälter,** ohne Festsetzungscharakter
- **Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB), *Verdachtsfläche (s. Hinweis zu Altlasten)*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
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, 23 (5) BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Pkw-Stellplätze und / oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 6 m, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurück bleiben. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.
- bei Mehrfamilienhäusern Pkw-Stellplätze und /oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 6 m, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf bei Mehrfamilienhäusern nach mindestens 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.
- bei Reihenhäusern ausnahmsweise 1 Pkw-Stellplatz oder Carport einschließlich seiner Zufahrt bis zu einer Breite von 3 m sowie ausnahmsweise Flächen für Müllbehälter bis zu einer Grundfläche von 3 m², wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf pro Reihenhauseinheit nur einmal in Anspruch genommen werden.

§ 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)
(1) Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN, bezogen auf das jeweilige Baufenster.
(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
(3) Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
(4) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen in einem Meter Höhe einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm und eine Kronenansatzhöhe von 1,80 m aufweisen sowie zweimal verschult sein. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.
(3) Für die Straße "Sieben Bauern" wird eine alleeartige Bepflanzung mit Lindenbäumen im Abstand von 12 m auf der zur freien Landschaft gelegenen Straßenseite festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB))

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 725 "Käferweg".

§ 2 Dachgestaltung
(1) Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen. Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
(2) Haupt- und Nebengebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° und einer Dachfläche > 15 m² sind flächig mindestens extensiv zu begrünen mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und für Belichtungszwecke. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Von dieser Verpflichtung sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.
(3) Garagen und Carports sind mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° zu errichten.
(4) Als Material für die Dacheindeckung geneigter Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind nur Ton- oder Betonsteindachpfannen in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen ist unzulässig. Matt glänzende Eindeckungen sind zulässig.
(5) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein 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 Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss
Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss eines Gebäudes müssen gegenüber den freistehenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mind. 1 m zurückweichen (sog. Staffelgeschoss). Bei einseitig angebauter Bauweise (z.B. Doppelhaus, Hausgruppenendhaus) und bei zweiseitig angebauter Bauweise (z.B. Hausgruppe) bezieht sich das Zurückweichen nur auf die freistehenden Außenwände. Für die Erschließung des obersten Geschosses als Nichtvollgeschoss ist ausnahmsweise eine Unterbrechung des Zurückweichens von den freistehenden Außenwänden zulässig, wenn die Unterbrechung nicht mehr als ½ der jeweiligen Außenwandlänge des darunter liegenden Geschosses beträgt. Diese Vorschriften gelten nicht für Nichtvollgeschosse in der Dachfläche (z.B. ausgebautes Dachgeschoss).

§ 5 Brüstungen und Umwehrungen
Brüstungen und Umwehrungen sind oberhalb der jeweils festgesetzten Traufhöhe transparent oder offen (z.B. Geländerstäbe) auszuführen.

§ 6 Vorgärten und Einfriedungen
(1) Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies,- Splitt- und Schottergärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.
(2) Innerhalb der 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.

§ 7 Werbeanlagen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 10 BauO NRW 2018 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.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung
Kampfmittelfunde können 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: 0571/89-810) oder Polizei (Tel: 0571/8866-0) zu verständigen.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Außen- und Straßenbeleuchtung
Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe bis 2.700 Kelvin) empfohlen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.02.2020 ist zu beachten.

Altlasten
Für das Grundstück „Sieben Bauern 134" (Gemarkung Hahlen, Flur 4, Flurstücke 38/1 und 585) ist im Vorkataster für altlastverdächtige Flächen eine Nutzung als „Dachdeckermeisterbetrieb" eingetragen. Aus diesem Grund sind im Rahmen einer Historischen Erkundung durch einen geeigneten Gutachter zu klären, ob im Betrieb mit solchen umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Außerdem ist eine räumliche Abgrenzung des Betriebes durchzuführen. Sollten sich dabei die Verdachtsmomente erhärten, so sind in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Schritte einzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Für den Planentwurf und die Planerstellung:
Minden, den 16.09.2024
Planungsbüro

0.9 stadtplanung olaf schramme
Opfenstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 57265-06
Mail: schramme@o-neun.de

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 27.09.2021) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Minden, den 17.10.2024
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 01.02.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Minden, den 29.08.2023
Der Bürgermeister
i.A. Wittbecker
Bereichsleiter

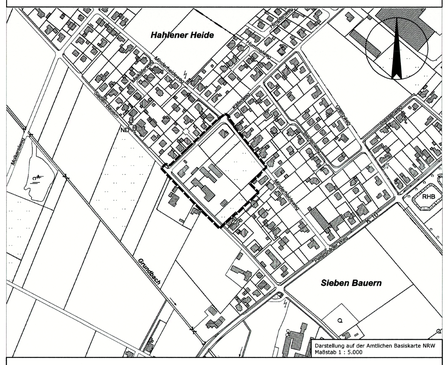
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen in der Zeit vom 03.06.2024 bis zum 03.07.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der Internetveröffentlichung erfolgte am 24.05.2024.
Minden, den 04.07.2024
Der Bürgermeister
i.A. Wittbecker
Bereichsleiter

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 12.09.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
Minden, den 30.10.24
Der Bürgermeister
Michael Jäcke

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Minden, den 26.11.2024
Der Bürgermeister
i.A. Wittbecker
Bereichsleiter

Gemarkung Hahlen, Flur 4
Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 23.860 m²

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen (siehe Begründung).
Die Begründung ist beigefügt.



Stadt Minden

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 725 „Käferweg"

-2. Satzungsausfertigung-