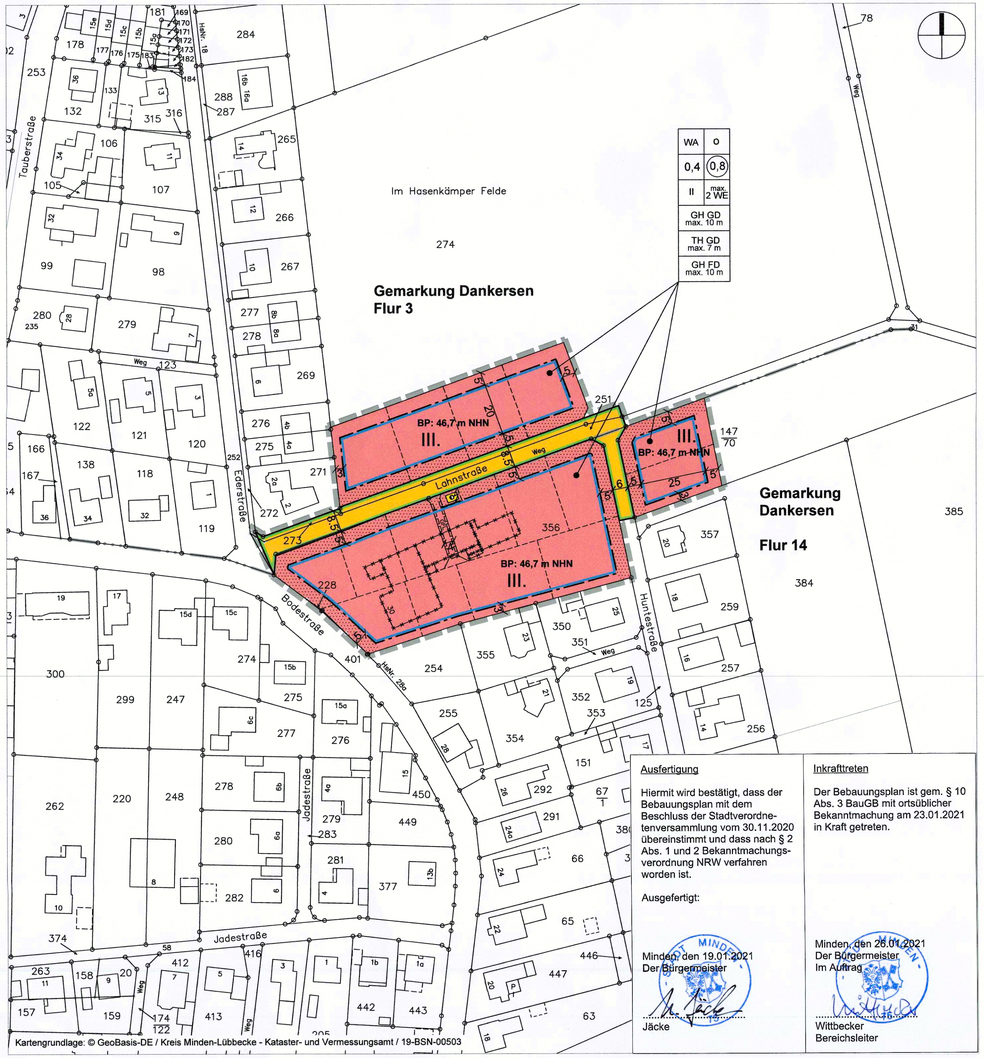
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 19-BSN-00503

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2020 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 19.01.2021
Der Bürgermeister

Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.01.2021 in Kraft getreten.

Minden, den 26.01.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:

Gemarkung: Dankersen
Flur: 3, 14

Flurstücke: 273, 274 tlw., 251 tlw. (Flur 3)
Flurstücke: 356, 228, 125 tlw., 147/70 tlw. (Flur 14)

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 11.734 m²

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).

Maßstab 1: 1.000

Planverfasser

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 22.07.2020

gez. Schramme L.S.

O. Schramme

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 19.03.2019) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Minden, den 31.07.2020

gez. Sondermann L.S.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 03.06.2019.

Minden, den 19.08.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.

Wittbecker
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 11.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 14.08.2020 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 24.08.2020 bis zum 27.09.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 01.10.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.

Wittbecker
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 30.11.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 03.12.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2020 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 14.12.2020
Der Bürgermeister

Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.2020 in Kraft getreten.

Minden, den 18.12.2020
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)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

max. 2 WE — **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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. 10 m — **max. Gebäudehöhe geneigtes Dach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

GH FD max. 10 m — **max. Gebäudehöhe Flachdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

TH GD max. 7 m — **max. Traufhöhe geneigtes Dach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 46,7 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)

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

4. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

3 — **Bemaßung in Meter**

mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

III. — **Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs gem. DIN 4109-1, ungünstigstes Geschoss**

5. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

abzureißendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, ohne Festsetzungscharakter

Fläche für Versorgungsanlage - Ortsnetzstation (gem. § 9 (6) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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)
(1) 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 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.

(2) Entlang der festgesetzten GFL-Flächen (Privatwege) sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nur in einem Abstand von 1,5 m von diesen zulässig.

§ 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Baugrundstückszuschnitte.

§ 6 Immissionsschutz
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Bürorräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegels von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 927 "Lahnstraße".

§ 2 Dachgestaltung
Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen. Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
Haupt- und Nebengebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
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.
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
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.
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.
Entlang der festgesetzten GFL-Flächen (Privatwege) darf innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von diesen die Höhe der Einfriedung, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, ebenfalls max. 1 m betragen. Zu Einfriedungen zählen Zäune (z. B. Staketenzäune), Mauern und Hecken.

§ 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.
Entlang der festgesetzten GFL-Flächen (Privatwege) sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von diesen 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

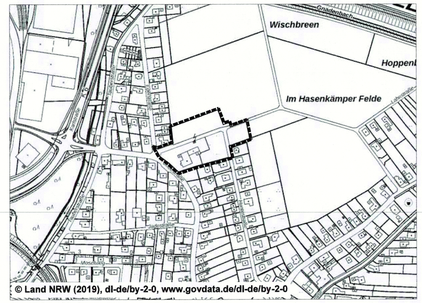
Bodendenkmalschutz
Die Nähe der Siedlung von Minden-Dankersen, ein unter Denkmalschutz stehender Siedlungsplatz der frühesten Bauernkulturen in Westfalen, sowie Funde der Bronze- und Eisenzeit auf einem östlich des Planungsgebietes gelegenen Acker lassen für das geplante Baugebiet ein archäologisches Bodendenkmal vermuten. Daher sind archäologische Untersuchungen vor Beginn von Erdarbeiten unumgänglich. Diese archäologischen Untersuchungen, die von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen sind, sind frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, abzustimmen. Die Kosten der Untersuchungen gehen zu Lasten des Bauträgers.
Unabhängig davon gilt, dass bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden können.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 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.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen
Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

Immissionsschutz / DIN-Normen
Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden „Schalltechnischen Untersuchung", WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 23.08.2019, im Baubürgerbüro (Zimmer 1.09) der Stadt Minden, Domstraße 2, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.



© Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 927 „Lahnstraße“

gem. § 13b BauGB

1. 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