STADT MINDEN

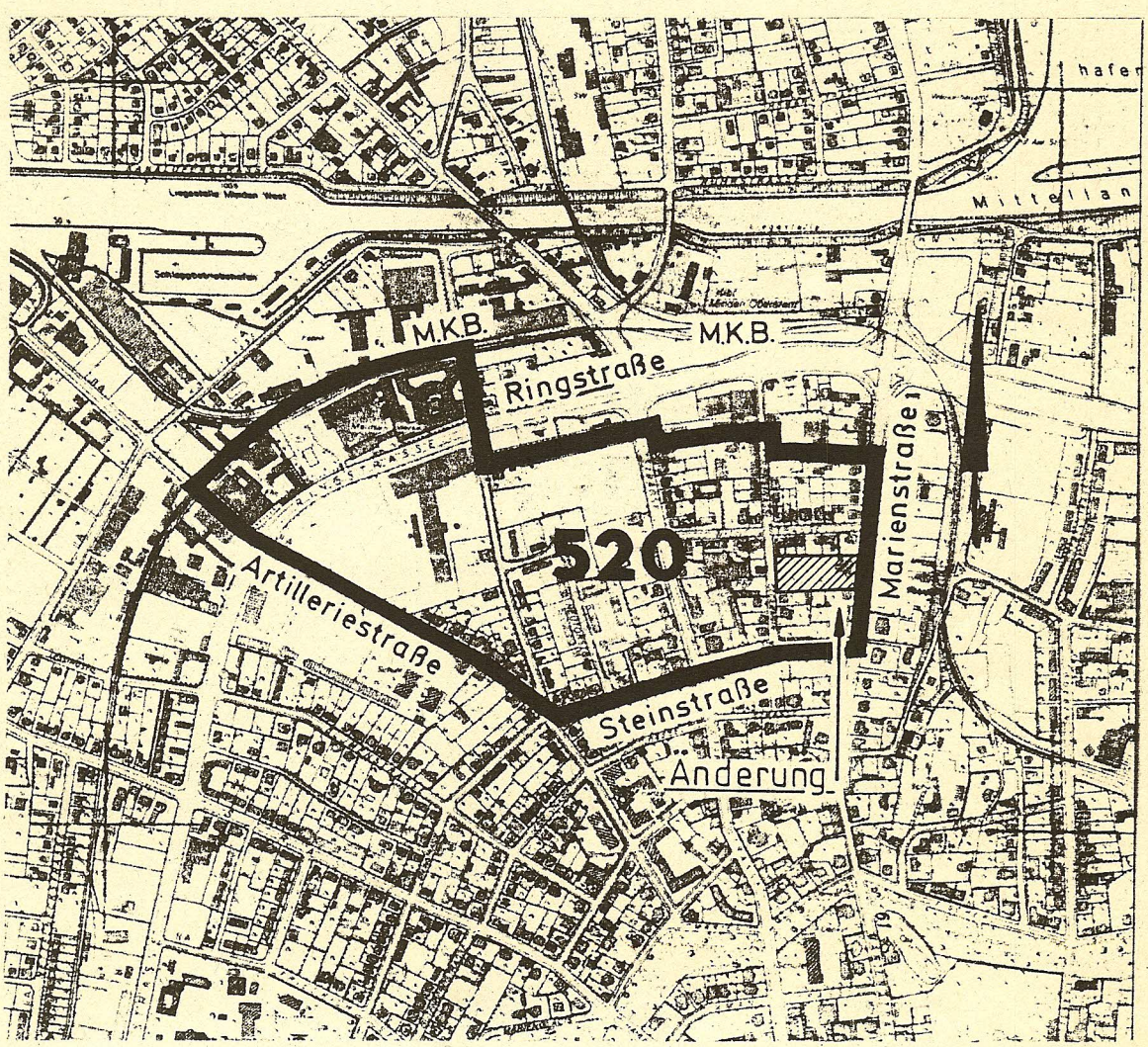
BEBAUUNGSPLAN NR. 520 2. Änderung

STADTGEBIET Minden-Mitte

BEREICH Ehemalige Villa Rauch

TEXTLICHE FESTSETZUNG Ergänzung

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauugsplanes hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.889, 1122),

- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fasssung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1989 S.362),

- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW 1984 , S.419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juni 1989, S.432),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S.132),

- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S.926).

1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück 438 der Flur 10, Gemarkung Minden.

1.3 Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung besteht aus einem Plan und diesem Text. Eine Begründung ist beigefügt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungesplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2.1.1 Reines Wohngebiet(WR) gemäß §3 BauNVO

Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Hierzu gehören auch solche die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach §3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet(WA) gemäß §4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2,4 u.5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3 Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WA und WR) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie im seitlichen Bauwich, außer in den unter Pkt. 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen. Hier sind nur Stellplätze bis zu einer Breite von 6.0 m einschließlich der Zufahrt zulässig. Carports sind in den festgesetzten Vorgartenflächen dann zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6.o m beträgt und sie in einem Abstand von mind. 1.50 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

2.1.4 Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowohl Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

2.1.5 Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5.0 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrfläche.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser 2. Änderung der §§16 - 21a der BauNVO zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen (s. Pkt. 2.3.1) dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im reinen und im allgemeinen Wohngebiet gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.2 Grundflächenzahl

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §4 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

mitzurechnen. Die nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o.a. Anlagen in den reinen und in den allgemeinen Wohngebieten (WA und WR) max. um 25% überschritten werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden:
- bei Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in offenen Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO zulässig. (Bis 50m)

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche(§23 BauNVO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2.4 Erhaltung von Bäumen/ Anpflanzen von Bäumen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Werden für zulässige bauliche Maßnahmen Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 100 cm Höhe über den Erdboden, haben, beseitigt, so sind diese durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Alle vorhandenen Bäume mit einem solchen Stammumfang sind zu erhalten. In den Bauvorlagen ist ein entsprechender Nachweis zu führen (Begrünungsplan).

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß §83 Abs. 1 und 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Fächen, die unter 2.1.5 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgärten sind gärtnerisch einzugrünen.

3.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. §13 BauO sind gemäß §83 Abs.1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig.
Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2.5 m Länge eine Höhe von 0.5 m, bei Einzelschildern bis 2.5 m Länge eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0.25 m2 ausnahmsweise zulässig.

4. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

4.1 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtl. Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten §§ 15 und 16 DschG).

Minden, den 15.04.1992

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

STADT MINDEN / WESTFALEN
63

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 17.11.1992 diese textliche Festsetzung der 2. Änderung als Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 520 als Satzung beschlossen.

Minden, den 23.11.1992

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

Brinkmann

(Brinkmann)