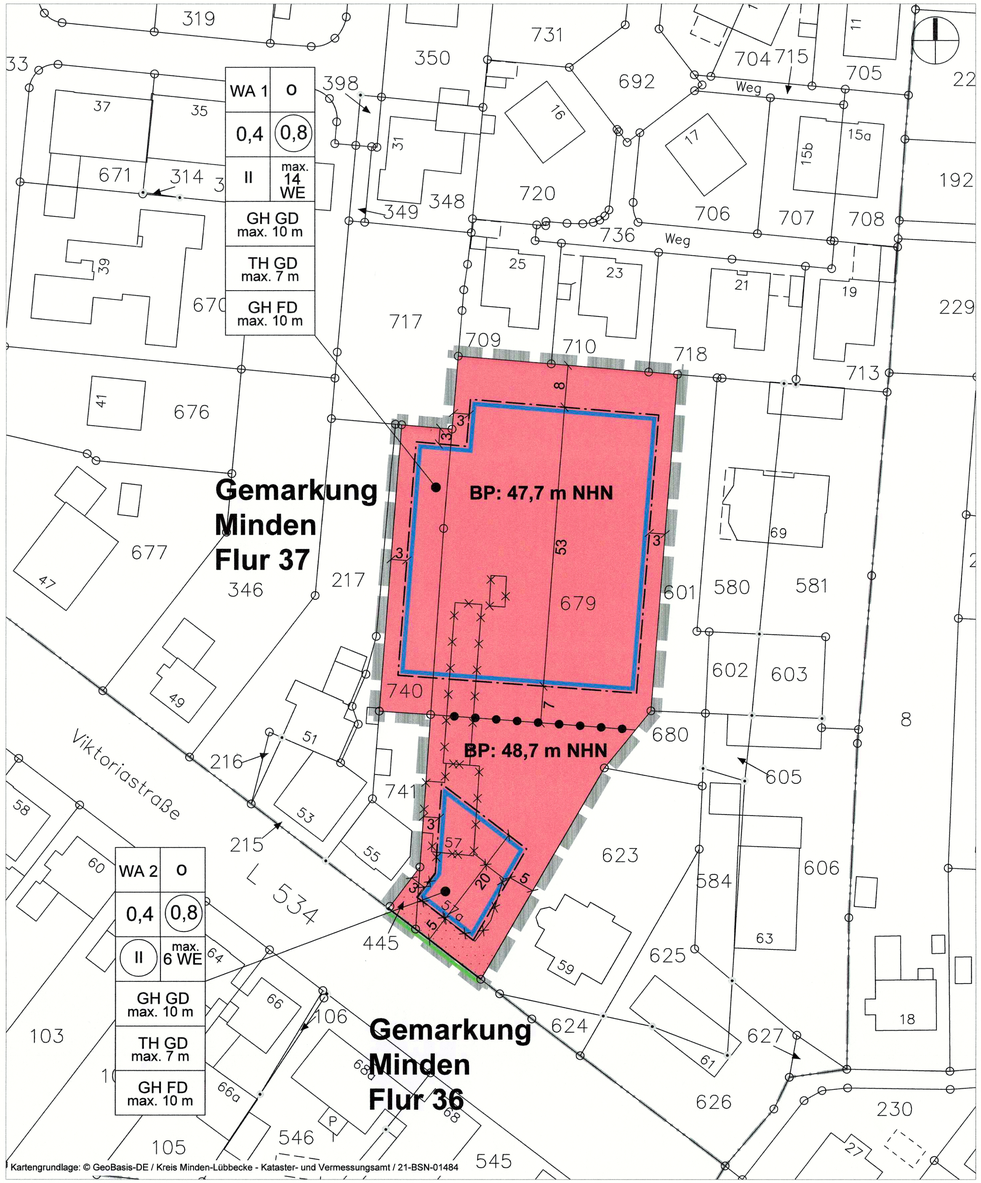
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 / WA2 — **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)

z.B. max. 6 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)

(II) — **zwingende 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)

z.B. BP: 47,7 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: Anzahl max. zulässiger Wohneinheiten, Bezugspunkt (gem. § 16 (5) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (gem. § 9 (7) BauGB)

3 — **Bemaßung in Meter**

5. Bestand, nachrichtliche Angaben und Hinweise

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

abzureißendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

Grenze der Gemarkung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) 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 zurückbleiben. 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 geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
(4) 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.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen
Innerhalb des Plangebietes ist je 3 Pkw-Stellplätze ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, StU. mind. 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

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 der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 526 "Viktoriastraße Mehrgenerationenwohnen".

§ 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° 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.
(3) 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.
(4) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung
(1) 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.
(2) Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).
(3) Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

§ 4 Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss
(1) Im Plangebiet müssen Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss eines Gebäudes gegenüber den freistehenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mind. 1 m (sog. Staffelgeschoss) und zusätzlich innerhalb des WA 1-Gebietes schmalseitig um mind. 2 m zurückweichen.
(2) Vom allseitigen Zurückweichen des Nichtvollgeschosses von den Außenwänden kann innerhalb des WA 1-Gebietes bei einander zugewandten Gebäuden an einer Gebäudeseite abgesehen werden, wenn ein Zurückweichen an den übrigen Gebäudeseiten in Richtung der festgesetzten Baugrenzen gewährleistet ist.
(3) 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.
(4) 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 ⅓ der jeweiligen Außenwandlänge des darunter liegenden Geschosses beträgt.
(5) 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. 0,8 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

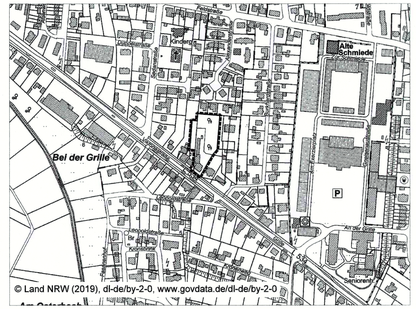
Bodendenkmalschutz
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, 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: 0571/89-810) 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.

Beleuchtung
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe bis 2.700 Kelvin) zu verwenden.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Neuglück". Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Somit ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Minden

1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 526 „Viktoriastraße Mehrgenerationenwohnen"

gem. § 13a BauGB

1. Satzungsausfertigung

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:

Gemarkung: Minden
Flur: 37

Flurstücke: 679, 445, 740

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 4.614 m²

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).

Maßstab 1: 500

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 28.06.2021

gez. Schramme L.S.
O. Schramme

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 26.05.2021) 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 26.08.2021

gez. Sondermann L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 20.05.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Durchführungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 12.11.2020.

Minden, den 01.09.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen, der Stadt Minden hat am 23.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 27.08.2021 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 06.09.2021 bis zum 18.10.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 29.11.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 09.12.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 05.01.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2021 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 13.01.2022
Der Bürgermeister

Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.01.2022 in Kraft getreten.

Minden, den 17.01.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

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