2. AUSFERTIGUNG

STADT MINDEN

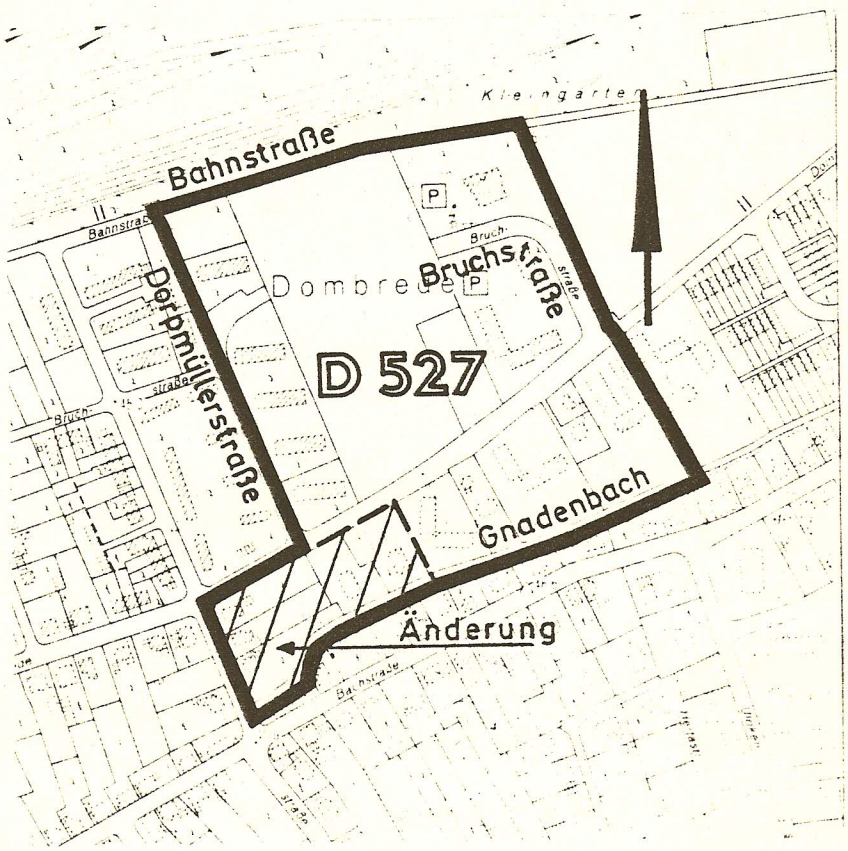
BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 527 .....

STADTGEBIET ..... Minden-Dankersen .....

BEREICH ..... Waterloostraße/Dombrede .....

TEXTLICHE FESTSETZUNG 1. Änderung (Satzungstext)

Übersichtsplan 1 : 5.000



1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Durchführungsplanes hat nachfolgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093),

das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990,

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt ergänzt durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989 S. 362),

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 1984 (GV NW 1984 S. 419), zuletzt ergänzt durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432),

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

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung

Von der 1. Änderung des Durchführungsplanes sind folgende Flurstücke der Flur 38, Gemarkung Minden, betroffen: 233, 234, 235, 704, 775, 707, 545, 546, 774, 709, 708, 239, 240, 702.

1.3. Bestandteile der Änderung des Durchführungsplanes

Diese 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 1. Änderung des Durchführungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

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

2.1.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im reinen Wohngebiet (WR) allgemein zulässig, außer in dem unter Punkt 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen (s. a. Punkt 3.1). 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. 6,0 m beträgt und sie in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird (zur Gestaltung der Carports siehe Punkt 3.3).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Durchführungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21a der Baunutzungsverordnung zulässig. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen (s. Punkt 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 Wohngebiet (WR) 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 Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die nach den Festsetzungen der Änderung des Durchführungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o. a. Anlage im reinen Wohngebiet um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden.

- bei Überschreitungen 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

Auf sämtlichen Baugrundstücken ist offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im WR IIo und im WR Io sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Geringere Abstände können sich aus den in der Änderung festgesetzten Baugrenzen ergeben.

Vorgärten sind gärtnerisch einzugrünen und dürfen nicht als Lagerflächen oder Arbeitsflächen benutzt werden (s. a. Punkt 2.1.2).

3.2 Gestaltung von Carports im Vorgarten

In der Vorgartenzone zulässige Carports dürfen in diesem Bereich (5,0 m) keine geschlossenen Seitenwände aufweisen (s. a. Punkt 2.1.6).

4. Nachrichtliche Darstellungen

4.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.2 Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten eine organoleptische Kontamination des Untergrundes mit Schadstoffen (z. B. Mineralöl) festgestellt werden, so ist diese unverzüglich dem Kreis Minden-Lübbecke, Umwelt- und Planungsamt, anzuzeigen.

Minden, den 18.03.1991

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN