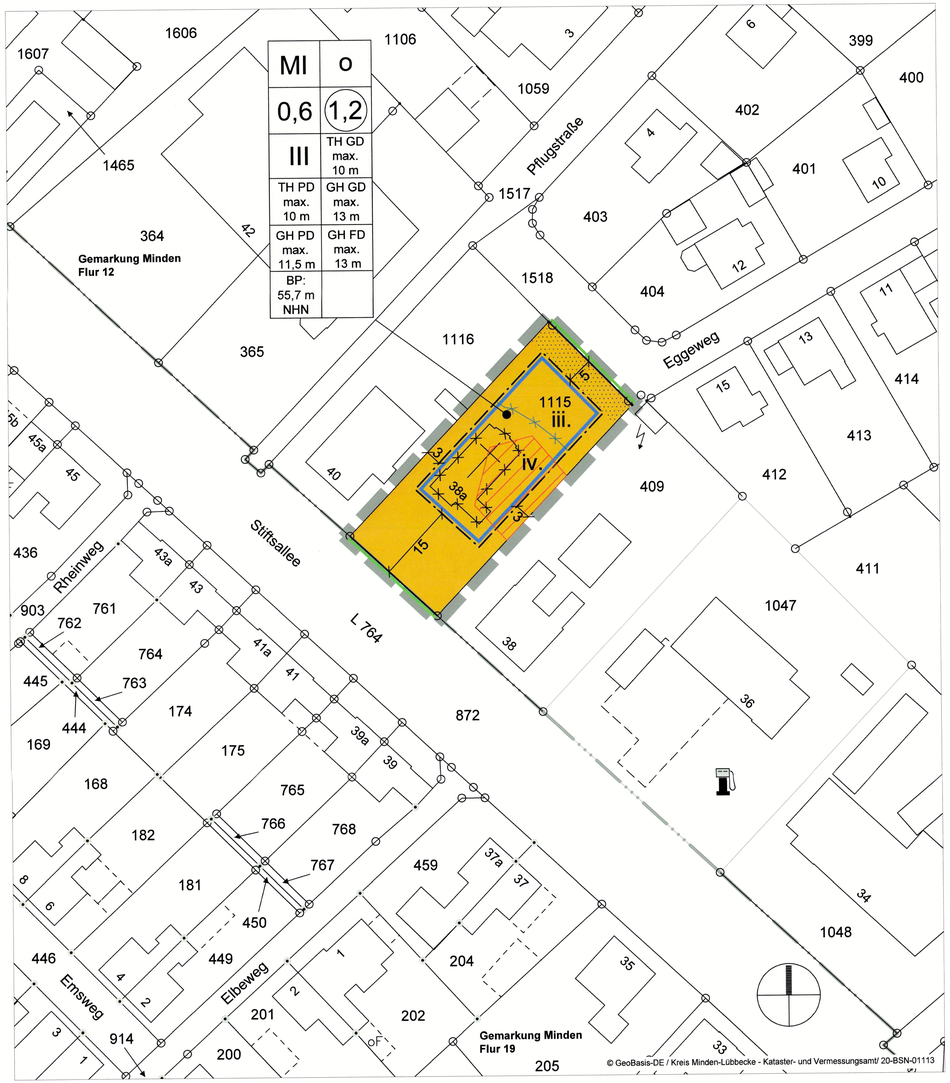
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — **Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 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

0,6 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

1,2 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

III — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

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

TH PD max. 10 m — **max. Traufhöhe Pultdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

GH GD max. 13 m — **max. Gebäudehöhe geneigtes Dach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

GH PD max. 11,5 m — **max. Gebäudehöhe Pultdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

GH FD max. 13 m — **max. Gebäudehöhe Flachdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 55,7 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

4. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

iii. - iV. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1, ungünstigstes Geschoss**

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

5. Sonstige Planzeichen

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

3,0 — **Bemaßung in Meter**

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

abzureißendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

Bombardierungsflächen, nachrichtliche Darstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Haupt-Sortiment über 70 m² Verkaufsfläche nicht zulässig. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente der „Mindener Liste" aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Minden (CIMA GmbH, Lübeck 2006 mit Ergänzung von 2008).

Die „Mindener Liste" umfasst folgende Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babykleidung)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren/ Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, Hifi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitätswaren

(3) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe 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.

(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern und Pultdächern wird die Traufhöhe (TH GD, TH PD) 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 (GH FD) 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 und Pultdächern (GH GD, GH PD) wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

§ 5 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen 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
Lärmpegelbereich IV.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Weiterhin 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.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 563 "ehem. Neuapostolische Kirche".

§ 2 Dachgestaltung

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 ⅓ 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 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.

§ 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/Gemeinde 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 sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten 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

Im Plangebiet befinden sich Bombardierungsflächen. Die Bombardierungsflächen sind nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen. Sollen auf den Bombardierungsflächen Bauarbeiten durchgeführt werden, ist unter Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vorher eine Sondierung/Detektion durchzuführen. Die Durchführung von Kampfmittelmaßnahmen wird von der örtlichen Ordnungsbehörde (Tel: 0571/89-810) beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg veranlasst.

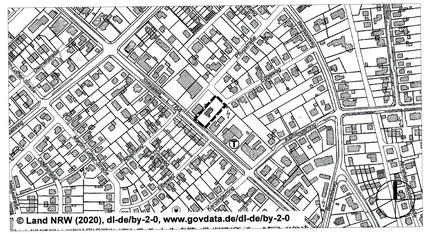
Darüber hinaus gilt, dass Kampfmittelfunde im gesamten Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung 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 der Bezirksregierung Arnsberg 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.

Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Untersuchung", Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 28.07.2020, bei der Bauberatung (Zimmer 1.09) der Stadt Minden, Domstraße 2, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.



Übersichtsplan — M 1: 5.000

Stadt Minden

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 563
"ehem. Neuapostolische Kirche"

gem. § 13a 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).

o.9 stadtplanung

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:

Gemarkung: Minden
Flur: 12
Flurstück: 1115

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 1.243 m²

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).

Maßstab 1: 500

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

o.9 stadtplanung olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel. 0571/5726954-96
Mail: schramme@o-neun.de

Minden, den 14.07.2022

gez. Schramme L.S.
.....
O. Schramme

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 04.06.2020) 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 28.07.2022

gez. Sondermann L.S.
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Die Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Minden hat am 23.06.2021 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 28.10.2021.

Minden, den 29.07.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.
.....
Wittbecker
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Minden hat am 27.04.2022 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 22.07.2022 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis zum 09.09.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 14.09.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.
.....
Wittbecker
Bereichsleiter

~~Satzungsbeschluss~~ Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat die Bebauungsplanänderung in ihrer Sitzung am 12.09.2024 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 30.10.2024
Der Bürgermeister

Jäcke

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2024 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den _____
Der Bürgermeister

.....
Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2024 in Kraft getreten.

Minden, den 26.11.24
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Wittbecker
Bereichsleiter