Gemarkung Minden
Flur 28

Gemarkung Dützen
Flur 2

Flur 33

Simeonstorsche Bruch

Berliner Allee

Hubertusstraße

Bastorpstraße

Finkensteg

Graben

Graben (verrohrt)

Lübbecker Straße B 65

Postillionweg

Bölhorst

HSG - ZONE C
Das gesamte Plangebiet liegt im HSG-Zone C

WA1	II	
0,3	E/D	
O	-	
max TH 6,50 m		
max FH 10,50 m		
max 2WE		

WA2	II	
0,4		
O	-	
max TH 6,50 m		
max FH 10,50 m		
max 2WE		

WA1	II	
0,3	E/D	
O	-	
max TH 6,50 m		
max FH 10,50 m		
max 2WE		

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht zulässig

WA2 — **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht zulässig

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 (5) BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gemäß § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO) Zur Gestaltung der Vorgärten s.w.u.

Stell- bzw. Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Bei gesonderter Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen anzuordnen.
Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Stellplätze und / oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports 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. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden. Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Vollgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Stellplätze gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt. Entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Privatweg) sind Carports und/oder Garagen nur in einem Abstand von 1,5 m von diesen zulässig.

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 fernmeldetechnischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

0,3 **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs. 1 -3 BauNVO)
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ um bis zu 0,1 zulässig.

II **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20. BauNVO)
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschosszahl um ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

max. 2 WE **höchstzulässige Zahl der Wohnelnheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Soweit Wohngebäude, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden sind, mehr als 2 WE aufweisen, bleiben diese Wohnelnheiten zulässig

10,5 m FH max. 6,50 m TH max. **Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

First- und Traufhöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First oder Traufe gemessen. Der maßgebliche Bezugs-Höhenpunkt ist die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.
Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht für Wohngebäude und deren Einrichtungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden sind

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

E/D — ***nur* Einzel-und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc., kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.
Für bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden sind, ist gem. § 23 (3) BauNVO ein Überschreiten der Baugrenze im Bereich der Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu 5 m zulässig.

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) -Fußweg-

F — **Fußweg**

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit / Privatweg

4. Grünordnerische Maßnahmen (gem. §§ 1a u. 9 (1a) BauGB)

Öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind alle bestehende Einzelbäume u. Sträucher sowie flächenhafte Bepflanzung zu erhalten.

5. Wasserflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Der Salzgraben als Gewässer I 14.02.02 ist als Wasserfläche festgesetzt und dient als Vorflut.

6. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abstände, Breiten in ..... m

Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:Elektrizität

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gem. § 31 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN U. HINWEISE

GW — **Wasserschutzgebiet**
Bis auf das Flurstück 507 liegt das restliche Plangebiet im Bereich des Wasserschutzgebietes - WSG III B -. Hier ist die Wasserschutzverordnung Minden - Portastraße vom 04.11.1975 (ABL. Reg. Dt 1975, S. 372 - 376) zu beachten. Diese Festsetzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

HSG — **Heilquellenschutzgebiet**
Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes - HSG - Zone C (quantitativer Schutz). Hier ist die Heilquellenschutzverordnung Minden - Bölhorst für die Heilquelle der Solbad Minden GmbH & Co.KG vom 21.11.1985 zu beachten. Diese Festsetzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe des Fundpunktes, die durch etwaige Erschütterungen oder in Folge von Rammarbeiten zu Beeinträchtigungen der Standfestigkeit des Schachtes führen könnten, sind mit der Solbad Minden GmbH abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde d.h. Bausuren, 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 und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außerstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 u. 16 DschG).

Bodenbeschaffenheit
Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (siehe Baugrundvorgutachten vom Ing. Büro Schieu & Co.GmbH) mit wasser- und bewegungsempfindlichen Böden der Bodenklasse 4 sowie der fließenden Bodenarten wie Torf (klasse 2) sind besondere erdbau- und gründungstechnische Maßnahmen erforderlich. Diese sind der Begründung unter Punkt 4.5 aufgeführt und im Einzelnen dem Gutachten zu entnehmen. Zur Sicherung der Standfestigkeit und Tragfähigkeit sind ergänzende Stellungnahmen zur Gründung der einzelnen Baumaßnahmen zu veranlassen. Sollten während der Erd- und Aushubarbeiten von den bisherigen Feststellungen abweichende baugrundtechnische Gegebenheiten angetroffen werden oder seitens der örtlichen Bauleitung Zweifel über die Tragfähigkeit der in den Aushubböden anstehenden Böden bestehen, so sind Ortstermine durch den Projektingenieur des Ing.-Büros Scheu & Co. GmbH zu veranlassen.

Versickerung des Niederschlagswassers
Aufgrund der Bodenverhältnisse ist keine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für die versiegelten Flächen anzunehmen, da weder eine ausreichend hohe Wasserdurchlässigkeit (k-Wert nach ATV A 138 < 1*10(6m/s) noch ein Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und höchsten Grundwasserstand von 1 m eingehalten werden kann. Das Grundwasser ist an einer Tiefe von ca. 1.20 m angetroffen worden. Von daher ist das anfallende Niederschlagswasser der neu versiegelten Flächen in das bestehende Gewässer einzuleiten. Dieses soll über eine jeweilige Regenrückhaltung auf den einzelnen Grundstücken erfolgen, so dass die entsprechende Abflussmenge nicht über den natürlichen Oberflächenabfluss von 5,00 l/(s*ha) hinausgeht. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 89 Abs. 1 u. 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen, die unter Pkt. 1 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgartenein?riedungen sind so zugestalten, dass sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sollen -abgesehen von Hecken - nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind Einfriedungen (z.B. Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,0 m und Hecken. Hecken dürfen die Höhe von 1,0 m überschreiten, sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterunterbank des Dachgeschosses zulässig. Die Größe von Werbeanlagen und Schriften darf in der Regel bei bandartigen Anlagen eine Höhe von 0.5 m und eine Länge von 1.5 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0.25 qm zuanahmsweise zulässig.

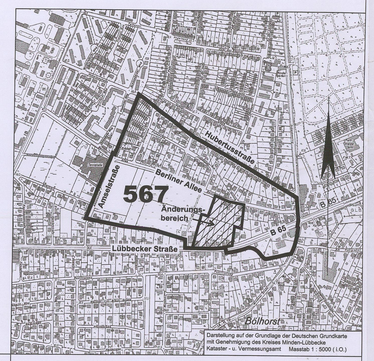
Gestaltung der baul. Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NW

Dachneigung/Dachform
Die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden ist mit 30 bis 45 Grad als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zur ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgeberd ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch 2.50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0.50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Abweichungen (gemäß § 73 Bauo NW)
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 68 (5) BauO NW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Bestehende Anlagen und Einrichtungen (gemäß § 87 BauO NW)
Entsprechen rechtsmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, nicht den Vorschriften, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden. Dieses ist im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte mit Genehmigung des Kreises Minden-Lübbecke
Katasteramt - u. Vermessungsamt Maßstab 1 : 5000 (i.O.)

Ausfertigung 4

Gemarkung Minden
Flur 28

Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes: ca 1,84 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 07.12.2005

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung
Der Bürgermeister
im Auftrage

Düster
Bereichsleiter

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand September 2004) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 07.12.2005

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 23.06.2004 die Aufstellung beschlossen und am 03.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 16.01.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 3 (1) Nr.2 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung auf die Bürgerbeteiligung verzichtet worden.

Minden, den 07.12.2005

Der Bürgermeister
im Auftrage

Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 16.11.2005 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am 03.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat gem.§ 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 12.12.2005 bis 13.01.2006 öffentlich ausgelegen.
Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Minden, den 16.01.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 22.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Der Beschluss der Satzung sowie der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes sind gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung am 30.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht ab 30.06.2006 bereitgehalten.

Minden, den 04.07.2006

Der Bürgermeister
im Auftrage

Düster
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.06 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 23.06.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen (Siehe Begründung) Die Begründung ist beigefügt.

Maßstab 1: 500

STADT MINDEN
Bebauungsplan
Nr. 567 - 3.Änderung

Berliner Allee

B-567