STADT MINDEN

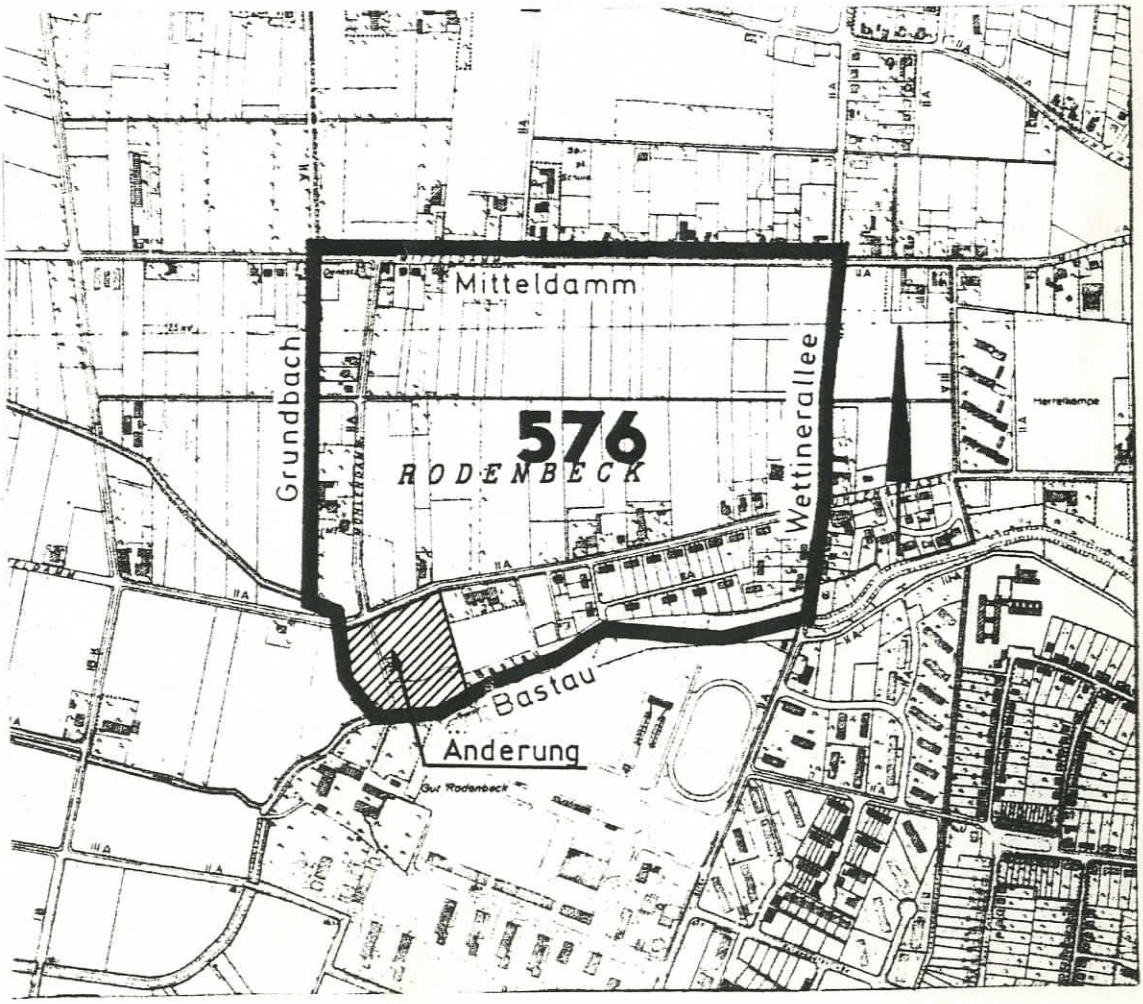
BEBAUUNGSPLAN NR. 576 3. Änderung

STADTGEBIET Minden-West

BEREICH Trippeldamm/Schilfgrund

TEXTLICHE FESTSETZUNG **ERGÄNZUNG**

Übersichtsplan M 1 : 10 000



1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat folgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit der Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt ergänzt durch das 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 31.07.1984 (GV NW 1984 S. 419),
zuletzt ergänzt durch das 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),

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch BauGB - Maßnahmen G vom 17. Mai 1990 (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG)

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Flur 27, Gemarkung Minden: 61, 183, 162, 185, 184.

1.3 Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes

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 3. Änderung des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet - WA I - sind ausschließlich eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser mit je 2 Wohnungen (2 WE) in den Einzelhäusern und mit je 1 Wohnung (1 WE) pro Haushälfte in den Doppelhäusern gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB zulässig.

2.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Zuwegung der hinteren Bauzeile zu sichern, wird auf der vorderen Baufläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt.

2.1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind in allgemeinen Wohngebieten
WA) allgemein zulässig, außer in den unter Punkt 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. 6,0 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 (zur Gestaltung d. Carports s. Pkt. 3.2)

2.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Bau-

grundstücke 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.

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 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche. Geringere Abstände können sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der BauNVO zulässig. Die max. 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 allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o. a. Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten max. um 50 % überschritten werden.

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.

2.2.3 Grundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden im allgemeinen Wohngebiet bei Neuparzellierung die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser auf 600 m² und bei Doppelhäusern auf 450 m² festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

3. Örtliche Bauvorschriften

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

3.1 Vorgärten

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

3.2 Gestaltung von Carports in Vorgärten

In den unter Punkt 3.1 festgesetzten Flächen zulässige Carports (s. Punkt 2.1.3) dürfen in diesem Bereich keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

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 zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,50 m Länge eine Höhe von 0,50 m,bei Einzelschildern bis 2,50 m Länge eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

3.4 Einfriedungen der Grundstücke gemäß § 10 BauO NW

Einfriedungen der Vorgartenfläche sind i. S. d. § 62 (1) Nr. 12 BauO NW allgemein zulässig. Für die Einfriedung der Vorgärten wird eine Höhe bis max. 1,0 m über der ausgebauten Verkehrsfläche - ab Oberkante Fahrbahn bzw. Bügersteig gemessen - festgesetzt.

4. Nachrichtliche Darstellungen

4.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Flurstück 185 der Flur 27, Gemarkung Minden, unterliegt gem. der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen des Kreises Minden-Lübbecke vom 19.12.1968 dem Landschaftschutz.

4.2 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung 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.

4.3 Überschwemmungsgebiet

Die nördlich der Bastau und östlich des Höftgrabens festgesetzten Grünflächen liegen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Bastau. Gemäß § 114 des Landeswassergesetzes sind die Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes von jeder Bebauung und Einfriedung freizuhalten.

Aufgestellt:

Minden, den 13.08.1992

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 06.05.1993 diese textliche Festsetzung der 3. Änderung als Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 576 als Satzung beschlossen.

Minden, den 03.06.1993

Stadt Minden

Der Bürgermeister

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hartmann)
Stadtkämmerer und
Erster Beigeordneter