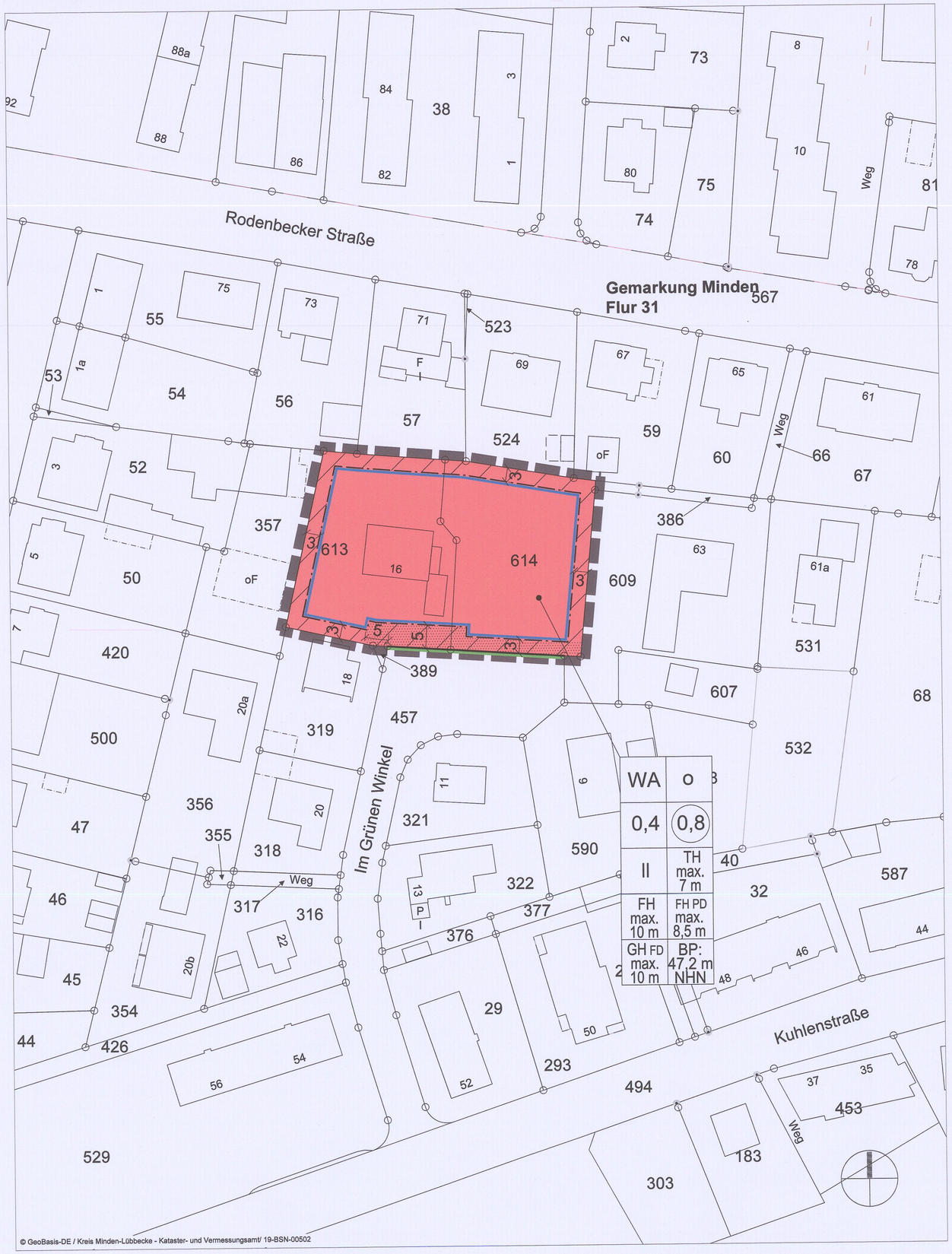
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

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 BauNVO)

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

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

TH max. 7 m — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH max. 10 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH PD max. 8,5 m — **max. Firsthöhe Pultdach** (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) BauNVO)

BP: 47,2 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

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

3,0 — **Bemaßung in Meter**

5. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, nicht eingemessen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 zurück bleiben. 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)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, als Gebäudehöhe der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK FFB des Staffelgeschosses, definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und First- und Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung (Im Grünen Winkel) des Bebauungsplanes Nr. 578 für das Gebiet zwischen Königstraße, Ringstraße, Kuhlenstraße, Hohenstaufenring und Hohenzollernring.

§ 2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Matt glänzende Dacheindeckungen sind zulässig . Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit 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 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. Steinbeete und Steingärten 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. Zu Einfriedungen zählen Zäune (z.B. Staketenzäune), Mauern und Hecken.

§ 5 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 ½ der jeweiligen Außenwandlänge des darunter liegenden Geschosses beträgt. Diese Vorschriften gelten nicht für Nichtvollgeschosse in der Dachfläche (z.B. ausgebautes Dachgeschoss).

§ 6 Werbeanlagen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO NRW 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.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

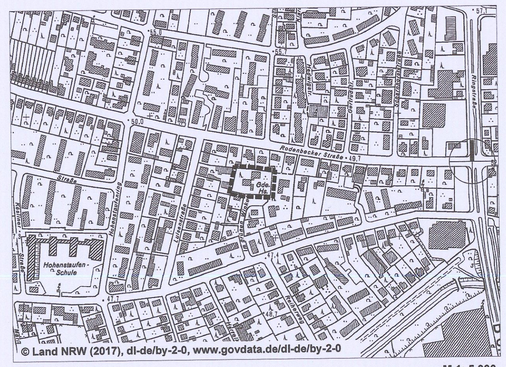
BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

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: 0571/89-425) oder Polizei (Tel: 0571/8866-0) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße in der Schutzzone III B. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße vom 04.11.1975 (ABL: Reg. Dt. 1975, S 372 - 376) zu beachten.

Artenschutz
Während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres ist das Fällen von Bäumen und Gehölzen unzulässig. Vor dem Abbruch von baulichen Anlagen sind diese auf das Vorkommen von Brut- und Lebensstätten zu untersuchen.



Übersichtsplan — M 1: 5.000

Stadt Minden

3. Änderung (Im Grünen Winkel) des Bebauungsplanes Nr. 578 für das Gebiet zwischen Königstraße, Ringstraße, Kuhlenstraße, Hohenstaufenring und Hohenzollernring
gem. § 13a BauGB

2. Satzungsausfertigung

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

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:
Gemarkung: Minden
Flur: 31
Flurstücke: 613 u. 614 tlw.
Größe des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 2.402 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 972695-95
Fax: 0571 972695-98

Minden, den 27.03.2019
O. Schramme

Plangrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 19.03.2019) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV.

Bad Oeynhausen, den 27.03.2019
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 23.03.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ortsübliche Bekanntmachung am 19.09.2017.

Minden, den 13.11.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 24.01.2018 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 23.02.2018 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 10.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 18.04.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute Auslegung
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 16.01.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und zur erneuten Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist am 11.02.2019 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 19.02.2019 bis zum 20.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Minden, den 15.04.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 11.04.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 15.04.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Wittbecker
Bereichsleiter

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.04.2019 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 17.05.2019
Der Bürgermeister
Jäcke

Inkrafttreten
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.05.2019 in Kraft getreten.

Minden, den 21.05.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Wittbecker
Bereichsleiter