STADT MINDEN

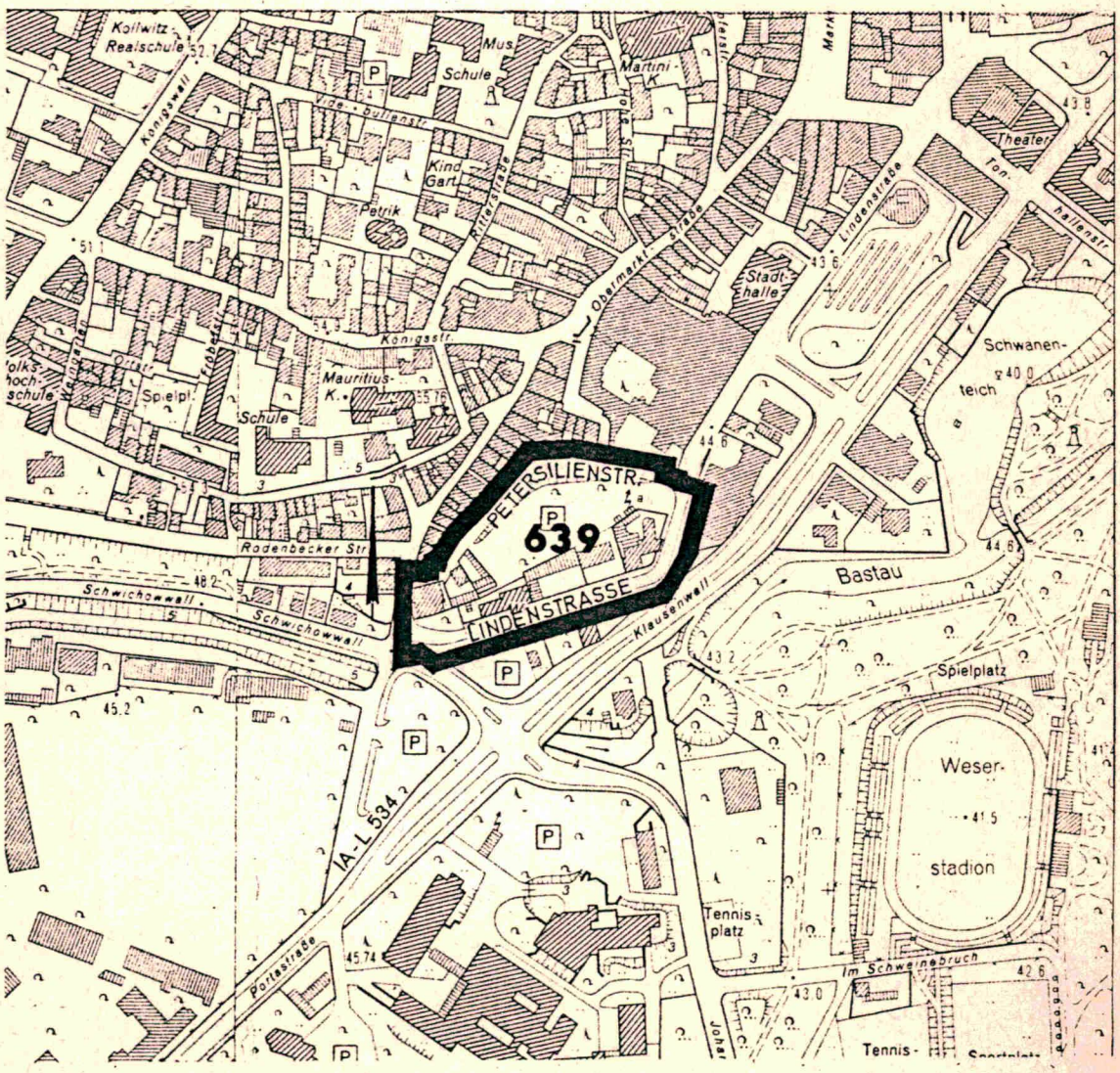
BEBAUUNGSPLAN NR. 639

STADTGEBIET Minden - Mitte

BEREICH Petersilienstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNG Satzungstext

Übersichtsplan M 1 : 5000



1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.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).

die Werbesatzung -Innenstadt- der Stadt Minden in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.1990.

die Satzung der Stadt Minden über die Festsetzung von Abstandsflächen vom 12.03.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 14.03.1990.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 639 umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird

im Norden	durch die nördliche Grenze der Petersilienstraße und durch die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 617/1,
im Osten u. im Süden	durch die östliche bzw. südliche Grenze der Lindenstraße,
im Westen	durch die östliche Grenze der Simeonstraße und durch die westliche Grenze der Petersilienstraße.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan 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 dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2.1.1 Gegliedertes Kerngebiet (MK(G)1) gemäß § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO

Das gegliederte Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen.

In dem Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten der Nutzungen folgende nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen)sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2. Gegliedertes Kerngebiet (MK(G)2) gemäß § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO

Das gegliederte Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

In dem Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten der Nutzungen folgende nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.
Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3. Geländeoberfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB ist die natürliche Geländeoberfläche auf +45.50 ü.N.N. festgesetzt.

2.1.4. Stellplätze und Garagengemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen (ST) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 1 Abs. 7 BauNVO unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche (Tiefgarage).

2.1.5. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

Auf den zeichnerisch festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke 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.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen des Bebauunsplanes in Anwendung der § 16-21a der Baunutzungsver-verordnung zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen. Die festgesetzten Grund-und Geschoßflächenzahlen dürfen wiederum nur ausgenutzt werden, soweit die max. überbaubaren Grundstücksflächen diesem nicht entgegenstehen.

2.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse mit Bezug auf die unter Pkt. 2.1.3 festgesetzte Geländeoberfläche ist im Kerngebiet (MK) gemäß §16 Abs. 3 BauNVO als zwingend und als Mindest- und 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,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten darf nur durch Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (siehe Pkt. 2.1.4) bis zu einer GRZ von 1.0 überschritten werden.
Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf nur durch die übrigen Anlagen in den Baugebieten max. um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0.8.
Im Einzelfall kann von der Einhaltung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche abgesehen werden.
- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auswirkungen auf die natürliche 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

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich. Festgesetzt ist geschlossene Bauweise. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit die festgesetzten Baugrenzen diesem nicht entgegenstehen.

2.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Wo keine Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt sind, gilt die Straßenbegrenzungslinie als Baugrenze.

2.4. Zufahrten

Stellplätze und Garagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche sind nur über die festgesetzten Zufahrten an der Lindenstraße zu befahren.

*

*

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß §83 Abs.1 und 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.1. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt wird auf die Werbesatzung der Stadt Minden hingewiesen, deren Bestimmungen für das gesamte Plangebiet anzuwenden sind.

3.2. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen wird auf die Satzungder Stadt Minden für Festsetzung von Abstandsflächen der Stadt Minden vom 12.03.1990 hingewiesen, deren Bestimmungen für das gesamte Plangebiet anzuwenden sind.

3.3. Gestaltung

Folgende Festsetzungen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz des Stadtbildes und über die Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten in der Oberen Altstadt sind im Bebauungsplan enthalten:

3.3.1 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Anlagen haben bei ihrer Gestaltung das bestehende Stadtgefüge und die Eigenart des Straßenbildes zu berücksichtigen und sich damit in ihre Umgebung prägende Bebauung einzufügen.

3.4.Baukörper

Baukörper von Neubauten sind so zu gestalten, daß auf die histtorischen Gebäudebreiten in der näheren Umgebung Bezug genommen wird durch die Gliederung der Baukörper, der Fassaden und Dächer.

3.5.Gestaltung der Fassaden

~~Zulässig sind nur Lochfassaden; Fassaden mit horizontalen oder~~ vertikalen Fensterbändern sind nicht zulässig. Bei Gebäuden mit Schaufenstern ist die Gliederung der Erdgeschoßzonen durch Stützen und Pfeiler vorgeschrieben. Sie ist aus der Gliederung der Gesamtfassade zu entwickeln.
Erker und Loggien sind zulässig. Balkone sind an giebelständigen Gebäuden unzulässig. An anderen Gebäuden sind Balkone zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild hierdurch nicht gestört wird.
Plastische Fassadenelemente wie Gesimsbänder, Fenstergewänder usw. sind zulässig.
Kragdächer sind an Fachwerkhäusern unzulässig. Im übrigen sind Kragdächer bis 1.0 m ausnahmsweise und nur im Erdgeschoß ~~zulässig, wenn das flächige Erscheinungsbild der Fassaden nicht aufgelöst wird~~.

3.5.1 Fassadenmaterialien und Farbgestaltung

(1) Wenn bauliche Anlagen neu errichtet, geändert oder umgebaut werden , dürfen für die Außenwandflächen nur nachfolgend aufgeführte Materialien verwendet werden.
- glatt verputzte Wandflächen
- konstruktives Holzfachwerk mit bündig verputzten und gestichenen Ausfachungen. Fachwerk ist nur für Modernisierungs- und Renovierungsaufgaben anzuwenden.
- heimischer Naturstein (Bruchsteinmauerwerk und unpolierter Werkstein)
- Sichtmauerwerk, rot bis rotbraun-unglasiert.

(2) Als zusätzliche Gestaltungs- und Konstruktionsmaterialien dürfen nur verwendet werden:
- Sichtbeton, Holz, Kupfer, Zinkbleche, Stahl.
Der maximale Anteil darf 20% der jeweiligen Außenwandflächen (ohne Fensterflächen) nicht überschreiten.

(3) Zur Verkleidung geschlossener Gebäudeflächen dürfen folgende Baustoffe nicht verwandt werden: glänzende Wandbauteile, glasierte Liesen und Platten, Mauerwerks-Imitationen, Metall -Ausnahmen siehe Abs. 2 -, Kunststoff, Bitumen und Asbest. Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie Glasbausteine (ausgenommen in Traufgassen).

(4) Die Fassaden sind in aufeinander abgestimmten Farben zu halten. Hierbei sind Pastelltöne zu wählen. Die Zahl der Farbe pro Fassade ist hierbei aus max. drei zu beschränken. Ingesamt darf dabei die Ensemblewirkung nicht gestört werden. Auf Verlangen der Behörde ist ein Farbmuster in ausreichender Größe an geeigneter Stelle der Außenwand anzubringen.

3.5.2 Öffnungen, Fenster und Türen

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Eckschaufenster sind unzulässig. Eine Totalverglasung bei Schaufenstern ohne Stützen und Pfeiler ist unzulässig.

(2) Für Neubauten sind nur stehende Fensterformate zulässig. Ausnahmweise können auch quadratische Formate verwendet werden, z.B. bei untergeordneten Fenstern. Liegende Fensterformate sind unzulässig.

(3) Bei Fachwerk sind Fenster, Schaufenster, Türen und Tore den Maßstabsverhältnissen der Gebäude anzupassen und in das konstruktive Raster des Gebäudes einzupassen.

(4) Bei Neubauten und bei Modernisierungen sind mindestens zweiflügelige Fenster einzubauen. Bei Fachwerkhäusern sind mind. zweiflügelige Sprossenfenster zu verwenden; hierbei sind echte Sprossen auszubilden. Bei kleinen Fenstern bis 1.0 m2 Fensterfläche sind ausnahmsweise einflügelige Fenster zulässig.

(5) Schaufenster und Fenster müssen weiß gestrichen sein. Sie sollen aus Holz oder Kunststoff sein. Ausnahmweise sind auch dunkel gestrichene Fenster zulässig sowie gebeizte und naturbelassene Holzfenster, außer bei Fachwerkhäusern. Schaufenster dürfen-außer bei Fachwerkhäusern- auch aus Stahl und Aluminium sein, sofern diese sich in die Gesamtfassade einfügen.

(7) Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden. Buntglas, gewölbte Scheiben, Strukturglas und dergl. sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Fassade hierdurch nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

3.5.3 Rolläden, Jalousien, Klappläden und Markisen

(1) Rolläden und Außenjalousien sind nur zulässig, wenn der dazugehörende Kasten nicht sichtbar ist und die Farbgebung sich der Fassade unterordnet. Klappläden sind nicht zulässig.

(2) Markisen sind nur im Erdgeschoß zugelassen, wenn diese zum Schutz der ausgestellten Ware erforderlich sind. Sie sind nicht zulässig, wenn Kragdächer vorhanden sind.

(3) Markisen dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten sowie die senkrecht und waagerecht gliedernden sowie gestaltbestimmenden Architekturelemente nicht unterbrechen bzw. verdecken. Korb- und Tonnenmarkisen sind unzulässig, außer die Form der Fenster läßt dies nicht anders zu (Rundbogenfenster).

(4) Markisen dürfen nur in einfarbiger Textilbespannung ausgeführt werden. Bei der Farbwahl ist auf die farbliche Gestaltung der Fassade Rücksicht zu nehmen.

3.6. Dachformen, Dachgestaltung, Dachmaterialien

~~(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Steildächer mit einer~~ Dachneigung von mind. 45 Grad auszuführen.
Flachdächer für Hauptgebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird und diese vom ~~öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.~~

~~(2) Nur für untergeordnete Nebengebäude sind ausnahmsweise~~ flachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Diese dürfen ~~vom öffentl. Straßenraum nicht einsehbar sein~~.

(3) Drempel sind bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.

(4) Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer über 15 Grad werden naturfarbene rote oder braune Tonziegel vorgeschrieben.

~~(5) Antennen für Rundfunk und Fernsehen sowie für Kurzwellenfunk~~ sind unterhalb der Dachfläche zu installieren. Soweit dies nicht möglich ist, müssen Antennen so errichtet werden, daß sie vom ~~öffentl. Straßenraum nicht einsehbar sind~~.

3.6.1 Zwerchhäuser, Dachgaupen, Dacheinschnitte, Dachfenster

(1) Zwerchhäuser und Erker sind zulässig.

~~(2) Dachgaupen müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung~~ auf die Art der darunterliegenden Fenster bezogen sein. Zulässig sind Spitzgaupen bis zu 2.0 m Breite sowie Schleppgaupen. In zwei Reihen übereinander liegende Gaupen sind nicht zulässig. Die ~~Bedachung der Gaupen muß aus dem gleichen Material wie das Hauptdach sein~~.

(3) Der Abstand der Gaupen muß vom Ortgang mind. 1.0 m betragen. Bei Walmdächern dürfen die Gaupen seitlich nicht über die Fallinie vom Firstendpunkt zur Traufe hinausgehen. Zur Traufe hin ist ein Abstand von mind. drei Reihen Dachziegeln einzuhalten. Der Abstand zwischen Einzelgaupen muß mind. 1.0 m betragen.

(4) Bei Schleppgaupen darf die Dachfläche nicht mehr als 25 Grad von der Hauptdachfläche abweichen und muß mind. 1.0 m vor der Firstlinie enden.

~~(5) Dacheinschnitte und Dachfenster sind nur zugelassen, sofern sie vom öffentl. Straßenraum nicht sichtbar sind~~.

3.7. Einfriedungen, Vorgartengestaltung

(1) Einfriedungen an öffentl Verkehrsflächen als baul. Anlagen sind in einer Höhe von 1.5 bis 2.0 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch höhere Einfriedungen zulässig, wenn besondere Geländeverhältnisse dieses fordern. Die Höhe der Einfriedung wird bemessen von der OK Bürgersteig bzw. öffentl. Verkehrsfläche.

(2) Einfriedungen sind als Mauern (Material wie Hauptgebäude), senkrechte Holzlattenzäune und schmiedeeiserne Gitter (Höhe des Mauersockels max. 0.6 m) auszuführen. Darüber hinaus sind als Einfriedungen Hecken bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Die Gliederung von Einfriedungen durch Pfeiler ist zulässig.

(4) Stellplätze für mobile Abfallbehälter sind so anzulegen, daß sie vom öffentl. Straßenraum nicht einsehbar sind.

(5) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen.

3.8. Ausnahmen, Befreiungen

Gemäß § 68 BauO NW können die o.a. Ausnahmen gestattet werden. Befreiungen können im Einzelfall auf schriftlichen Antrag gestattet werden.

4. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

4.1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit des Bodens) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG).

4.2 Bodenbelastungen

Festgestellte Bodenbelastungen sind durch entsprechende Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen zu entfernen, gesondert zu behandeln und an vorgesehener Stelle zur Sanierung zu lagern.

4.3. Bepflanzungen

~~Die gekennzeichneten Bäume sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und besitzen keinen Festsetzungscharakter.~~

*

Aufgestellt:
Minden, den 23.11.1992

Stadtplanungs- und Vermessungsamt

(Kosiek)
Stadtbaurat u.
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

≤ = Änderungen durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.1993.

* = Ergänzungen durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.1993

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 24.11.1992 diese textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 639 als Entwurf beschlossen.

Minden, den 02.07.1993

Stadt Minden

Der Bürgermeister

(Fleissner)

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hartmann)

Die textlichen Festsetzungen haben mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 639 Stadtgebiet Minden - Mitte in der Zeit vom 04.01.1993 bis 05.02.1993 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 02.07.1993

Stadt Minden

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hartmann)

Der Rat der Stadt Minden hat in seiner Sitzung am 25.03.1993 zum Bebauungsplan Nr. 639 die textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt und diese geänderten textlichen Festsetzung zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

2.1.4. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind sowohl unterhalb als oberhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Flächen für Stellplätze und unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche auch im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Tiefgarage mit einer ausreichend starken Überdeckung für eine Eingrünung zulässig.

2.1.5. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

Zusatz:
Nebenanlagen für die Abfallbeseitigung (Container o.ä.) sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken keine Störungen hervorrufen, sie sind darüber hinaus entweder zu umbauen, abzuschirmen oder einzugrünen.

2.2.1. Zahl der Vollgeschosse/**Höhe baulicherAnlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse mit Bezug auf die unter Pkt. 2.1.3 festgesetzte Geländeoberfläche ist im Kerngebiet (MK) gemäß §16 Abs. 3 BauNVO als zwingend und als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Für das gegliederte Kerngebiet wird die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstgrenze gemäß § 9 Abs.2 BauGB bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche von 45.50 ü.NN. 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,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten darf nur durch diese Anlagen max. um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer **GRZ von 1.0.**

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche abgesehen werden.
- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß jedoch bis max. 1.00 m und für die öffentlichen Verkehrsflächen ab 1. OG ausnahmsweise zugelassen werden. Wo keine Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt sind, gilt die Straßenbegrenzungslinie als Baugrenze.

2.4 Zufahrten

~~Stellplätze und Garagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche sind nur über die~~ **festgesetzte Zufahrt** ~~an der Lindenstraße zu befahren.~~

2.5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den textl. Festsetzungen können gem. § 31(1) u.(2) BauGB unter den dort genannten Voraussetzugen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung zu stellen.

2.6 Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) 25b BauGB sind die vorhandenen und im Plangebiet gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

3.5. Gestaltung der Fassaden

Zulässig sind nur Lochfassaden; Fassaden mit horizontalen oder vertikalen Fensterbändern sind nicht zulässig. **Ausnahmsweise sind an den Giebelseiten vertikale Fensterbänder zulässig, wenn das flächige Erscheinungsbild der Fassaden nicht aufgelöst wird.** Bei Gebäuden mit Schaufenstern ist die Gliederung der Erdgeschoßzonen durch Stützen und Pfeiler vorgeschrieben. Sie ist aus der Gliederung der Gesamtfassade zu entwickeln.
Erker und Loggien sind zulässig. Balkone sind an giebelständigen Gebäuden unzulässig. An anderen Gebäuden sind Balkone zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild hierdurch nicht gestört wird.
Plastische Fassadenelemente wie Gesimsbänder, Fenstergewänder usw. sind zulässig. Kragdächer sind an Fachwerkhäusern unzulässig. Im übrigen sind Kragdächer ausnahmsweise und nur im Erdgeschoß zulässig, wenn das flächige Erscheinungsbild der Fassaden nicht aufgelöst wird.

3.6. Dachformen, Dachgestaltung, Dachmaterialien

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Steildächer mit einer Dachneigung **von mind. 40 Grad** auszuführen.
Flachdächer für Hauptgebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird und **diese nicht an öffentlichen Straßen liegen.**

(2) Nur für untergeordnete Nebengebäude sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer **bis max. 15 Grad** und Flachdächer zulässig. **Diese dürfen nicht an öffentlichen Straßen liegen.**

(5) Antennen und **Parabolspiegel** für Rundfunk und Fernsehen sowie für Kurzwellenfunk sind unterhalb der Dachfläche zu installieren. Soweit dies nicht möglich ist, müssen Antennen so errichtet werden, **daß sie nicht an öffentl. Straßen liegen.**

3.6.1 Zwerchhäuser, Dachgaupen, Dacheinschnitte, Dachfenster

(1) Zwerchhäuser und Erker sind zulässig.

(2) Dachgaupen **sind zulässig. Sie** müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art der darunterliegenden Fenster bezogen sein. Zulässig sind nur Spitzgaupen bis zu 2.0 m Breite sowie Schleppgaupen. In zwei Reihen übereinander liegende Gaupen sind nicht zulässig. Die Bedachung der Gaupen muß aus dem gleichen Material wie das Hauptdach sein.
Zusätzlich zu den in 3.5.1 (1) u. (2) genannten Materialien sind für die Ansichts- und Seitenflächen der Dachgaupe als Verkleidung auch Schiefer oder Kunststoffschiefer in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

(5) Dacheinschnitte und Dachfenster sind nur zugelassen, **sofern sie nicht an öffentlichen Straßen liegen.**

4.3 Bepflanzungen

Die **geplanten** Bäume sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und besitzen keinen Festsetzungscharakter.

4.4 Hinweise

Falls einzelne Bauwerke im Plangebiet die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überrragen, muß mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/ oder Reflektion gerechnet werden.

Aufgestellt:
Minden, den 25.03.1993

Stadtplanungs- und Vermessungsamt

(Kosiek)
Stadtbaurat u.
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

≤ = Änderungen durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.1993

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 25.03.1993 die textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt und sie zur Durchführung der erneuten 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Minden, den 02.07.1993

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Bürgermeister

(Fleissner)

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hartmann)

Die textlichen Festsetzungen heben mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 639 Stadtgebiet Minden - Mitte in der Zeit vom 13.04.1993 bis 14.05.1993 gemäß §3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Minden, den 02.07.1993

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hartmann)

Der Rat der Stadt Minden hat in seiner Sitzung am 01.07.1993 zum Bebauungsplan Nr. 639 die textlichen Festsetzungen geändert und diese geänderten textlichen Festsetzung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Änderung der textlichen Festsetzungen

2.4 Zufahrten

Stellplätze und Garagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche sind nur über die **festgesetzten Zufahrten** an der Lindenstraße zu befahren.

Aufgestellt:
Minden, den 01.07.1993

Stadtplanungs- und Vermessungsamt

(Kosiek)
Stadtbaurat u.
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 01.07.1993 diese textlichen Festsetzungen geändert und mit dem Bebauungsplan Nr. 639 als Satzung beschlossen.

Minden, den 02.07.1993

Stadt Minden

Der Bürgermeister

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hartmann)

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 26.07.1993 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 31.08.1993
Az.: 35.21.11 - 606/M.141.

Detmold, den 31.08.1993

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
LS gez. Kus