# STADT MINDEN

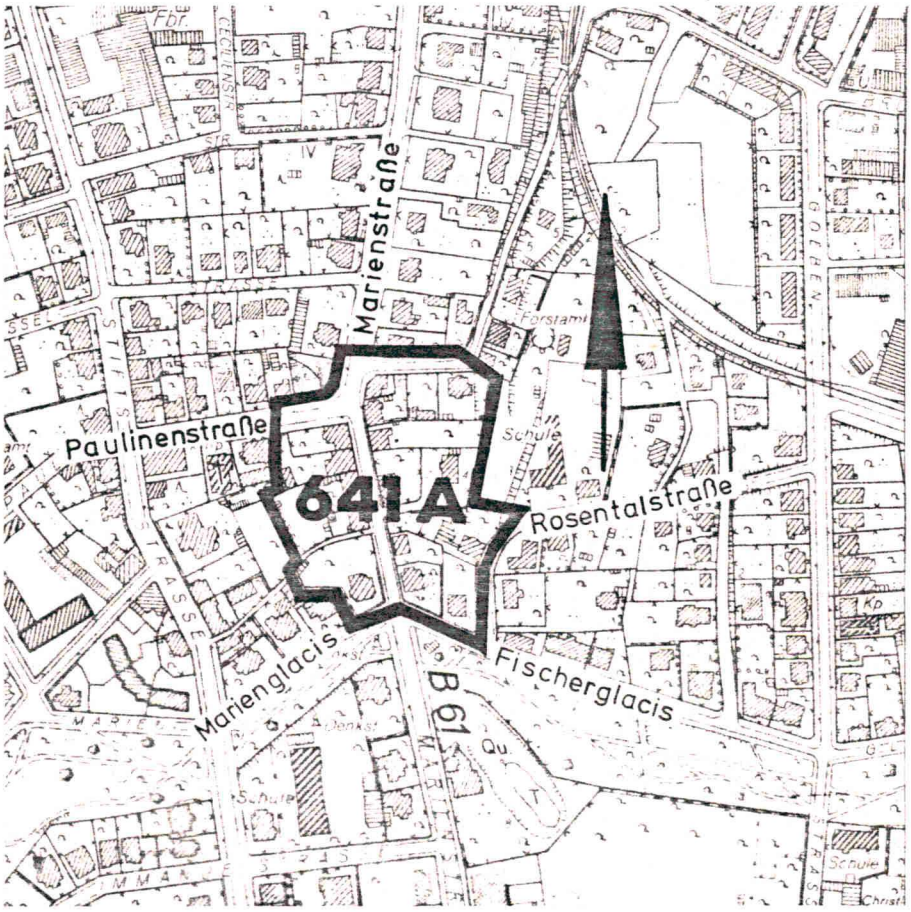
BEBAUUNGSPLAN NR. 641 A

STADTGEBIET Minden - Mitte

BEREICH Marienstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Übersichtsplan 1 : 5000




4. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 641 A
Der Stadt Minden
Im Stadtgebiet Minden - Mitte
(Marienstraße)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV NW S. 594/ SGV NW S. 2023).

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV 1970, S. 96) und des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 27. März 1979 (GV NW, S. 122) mit ergänzenden Rechtsverordnungen, in Verbindung mit § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes, neugefaßt durch Verordnung vom 21.4.70 (GV NW S. 299).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

Das Gesetz um Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1980 (GV NW S. 226).

### 2. Geltungsbereich

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| im Norden | durch die Nordgrenze der Paulinenstraße, durch die Westgrenze der Marienstraße und durch die Nordgrenze Bleichstraße |
| im Osten | durch die Nordostgrenze des Flurstücks 62 der Flur 56, Gemarkung Minden, durch die Ostgrenzen der Flurstücke 62, 58, 56 der Flur 56, Gemarkung Minden, durch die Nordgrenze des Flurstücks 109 der Flur |

56, Gemarkung Minden und durch die Westgrenze der Rosentalstraße

im Süden — durch die Nordgrenze der Straße Fischerglacis und durch die Nordgrenze der Straße Marienglacis

im Westen — durch die Westgrenze des Flurstücks 56 der Flur 55, Gemarkung Minden, durch ein Teilstück der Südgrenze des Marientorweges, durch die Westgrenze des Flurstücks 47 der Flur 55, Gemarkung Minden, durch das westliche Teilstück der Nordgrenze des Flurstücks 47 der Flur 55, Gemarkung Minden und der Westgrenze des Flurstücks 52 der Flur 55, Gemarkung Minden.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist die Grenze des Plangebietes dargestellt.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereich haben nachrichtlichen Charakter.

## 3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

## 4. Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Das Bauland umfaßt

WA — Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (1, 2) BauNVO;
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gemä § 4 (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 und 17 BauNVO verbindlich.

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist für die Höhe baulicher Anlagen

im WA II-III g eine Trauflinie von 10,00 m und
im WA III-IV g eine Trauflinie von 13,00 m

festgesetzt, gemessen jeweils von der Oberkante Bürgersteig am nordöstlichen Grundstückseckpunkt. Die niedrigere Geschoßzahl ist als Mindestgrenze, die höhere Geschoßzahl als Höchstgrenze festgesetzt.

## 6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 6.1 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die "überbaubaren Grundstücksflächen" sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Grenzt die "überbaubare Grundstücksfläche" an eine Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen, so gilt diese als Baulinie.

### 6.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den "Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1, 2) BauNVO zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

### 6.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten

Als "nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten" gelten gemäß § 103 (1) Nr. 5 BauONW, alle an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen an, sofern durch Baugrenzen und Baulinien nicht anderes festgesetzt ist.

6.4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Auf den "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen- Vorgarten" sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen sowie der Beseitigung der Abwässer dienen. Garagen, befestigte Stellplätze und Lagerflächen (mit Ausnahme genehmigter Zufahrten) sind nicht zulässig.

Anlagen der Außenwerbung und von Warenautomaten im Sinne des § 15 BauONW sind in den "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten" unzulässig.

6.4.2 Einfriedigungen

Gemäß §§ 11 und 103 (1) Nr. 5 BauONW wird die Einfriedigung von Vorgärten zwingend festgesetzt. In Höhe und Gestaltung haben sich Einfriedigungen an die im Plangebiet bestehenden Einfriedigungen anzupassen; Einfriedigungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
In der Regel ist für Einfriedigungen eine Sockelmauer von 0,40 - 0,60 m vorzusehen, die in Abständen von 2,00 - 3,00 m durch 1,50 - 1,80 m hohe Mauerpfeiler gegliedert werden. Zwischen den Pfeilern sind von 0,90 - 1,40 m hohe lackierte Metallzäune anzuordnen. Eine Gesamthöhe von 2,00 m über Oberkante Baugrundstück darf nicht überschritten werden. Stützmauern unterhalb der Oberkante Baugrundstück sind zulässig.

## 7. Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 15 BauONW sind gemäß § 101 (1) Nr. 1 BauONW nur an der Stätte der Leistung oder an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,50 m Länge eine Höhe von 0,5 m bei Einzelschildern bis 2,50 m eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## 8. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im WA gemäß § 12 BauNVO nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf außer in den "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten" allgemein zulässig.
Sind auf einzelnen Baugrundstücken Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, so sind diese nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

## 9. Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach den § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Minden oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdekkungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 10. Verkehrsflächen

Die Darstellungen von Fahrbahnen, Geh- und Radwegen, Grünflächen sowie von Sperrpfosten und Parkständen innerhalb von Straßenverkehrsflächen und innerhalb der als Parkplatz festgesetzten Flächen haben nur nachrichtlichen Charakter.

## 11. Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzgebot

Die anzupflanzenden Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt.
Die zu erhaltenen Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzt.

## 12. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden bei Zuwiderhandlung gemäß § 101 (1) BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Minden, den 04.02.1981

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

L.S.

gez. Kosiek
(K o s i e k)
Stadtbaurat u.
Beigeordneter

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 641 A:

10 a. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung

Die zu errichtende Lärmschutzwand ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG festgesetzt. Der Verkehrslärm ist auf 55/45 dB (A) (Tag/Nacht) herabzudämmen.

Textliche Festsetzungen ergänzt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.1981

Minden, den 28.12.1981

Der Bürgermeister

LS

gez. Röthemeier

.....
(Röthemeier)