STADT MINDEN

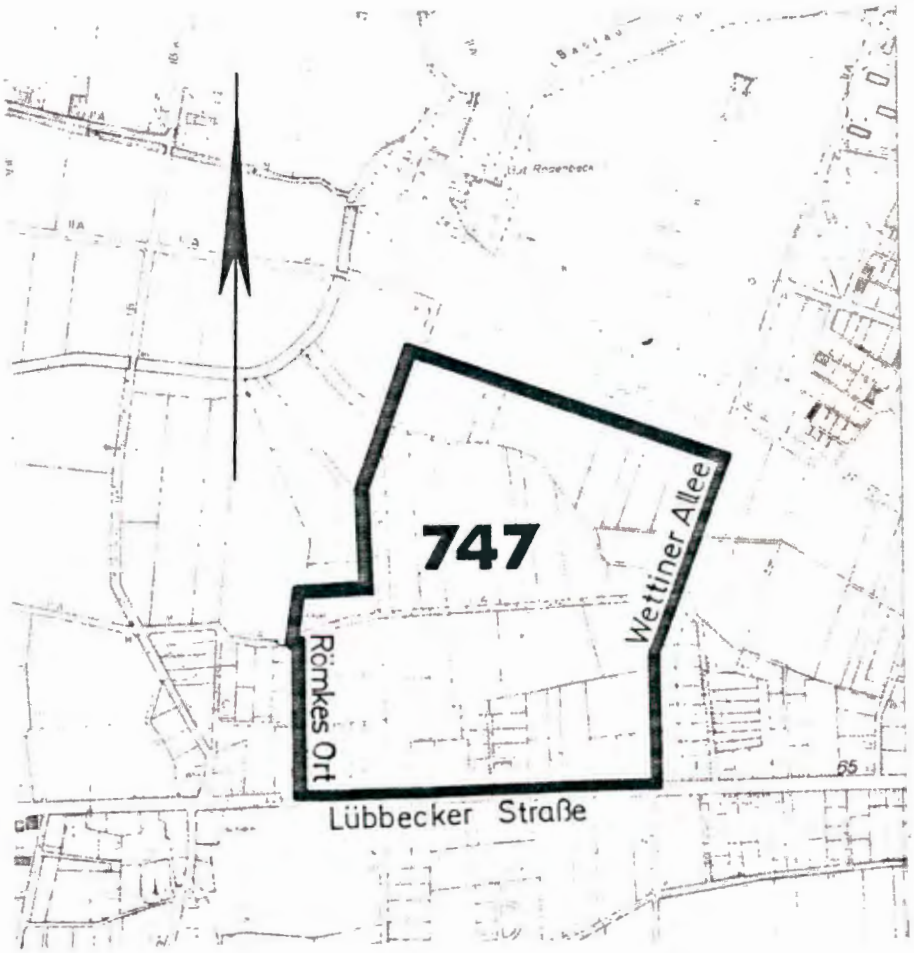
BEBAUUNGSPLAN NR. ....747.....

STADTGEBIET ....Minden - Dützen.....

BEREICH ....Alte Bastau.....

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Maßstab 1 : 10 000



1. Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976; zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und durch Artikel 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949.

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

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 1984 (GV 1984, S. 419).

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

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Südgrenze des Weges Oberdamm, Flurstück 396, Flur 27, Gemarkung Minden;
im Osten	durch die Ostseite der Straßen Südring und Wettinerallee;
im Süden	durch die Nordgrenze der Lübbecker Straße;
im Westen	durch die Westgrenze des Weges Flurstück 39 der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 34, beide Flur 1 , Gemarkung Dützen, der Ostseite der Straße Römkes Ort und der Westgrenze des Flurstücks 76, Flur 1, Gemarkung Dützen.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Bauland umfaßt:

WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO; reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig. Im WR Io sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.
SO	Sonderbaufläche der Bundesrepublik Deutschland - Bundeswehrverwaltung -.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a BauNVO verbindlich. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gem. § 16 (3) BauNVO festgesetzt.

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen. Grenzt die überbaubare Grundstücksfläche an eine Straßenbegrenzungslinie, so gilt diese als Baugrenze.

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BBauG wird die Mindestgröße der neu zu parzellierenden Grundstücke auf 600 qm festgesetzt.

2.3 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.
Festgesetzt sind Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

2.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

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

2.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten

Als "Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten" gelten gemäß § 81 (1) Nr. 4 BauO NW 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.

2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen, oder wenn nicht gesondert ausgewiesen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Bauwich zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenzen errichtet werden, wobei die hintere Gebäudeflucht bis zu 3,00 m überschritten werden kann.

Ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen wegen bestehender baulicher Anlagen, eines ungünstigen Grundstückszuschnittes oder einer ungünstigen Lage des Grundstücks nicht möglich, dann ist die Errichtung innerhalb der sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) BBauG belastet sind, erfolgt zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Anlieger.

2.8 Umweltschutz

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG gekennzeichneten Flächen sind hier an Wohngebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen zu treffen.

2.9 Pflanzgebot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG wird auf verschiedenen Flächen ein Pflanzgebot festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 BauO NW gärtnerisch anzulegen.

Auf den gemäß § 81 (1) Nr. 4 BauO NW festgesetzten "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 § 13 BauO NW sind in den "Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten" unzulässig.

Gemäß §§ 81 (1) 4 und 10 BauO NW wird für die Einfriedigung der Vorgärten eine Höhe von 0,70 m über der ausgebauten Verkehrsfläche - ab Oberkante Fahrbahn bzw. Bürgersteig gemessen - zwingend festgesetzt.

3.2 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 81 (1) Nr. 1 BauO NW 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 0,50 m bei Einzelschildern bis 2,50 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

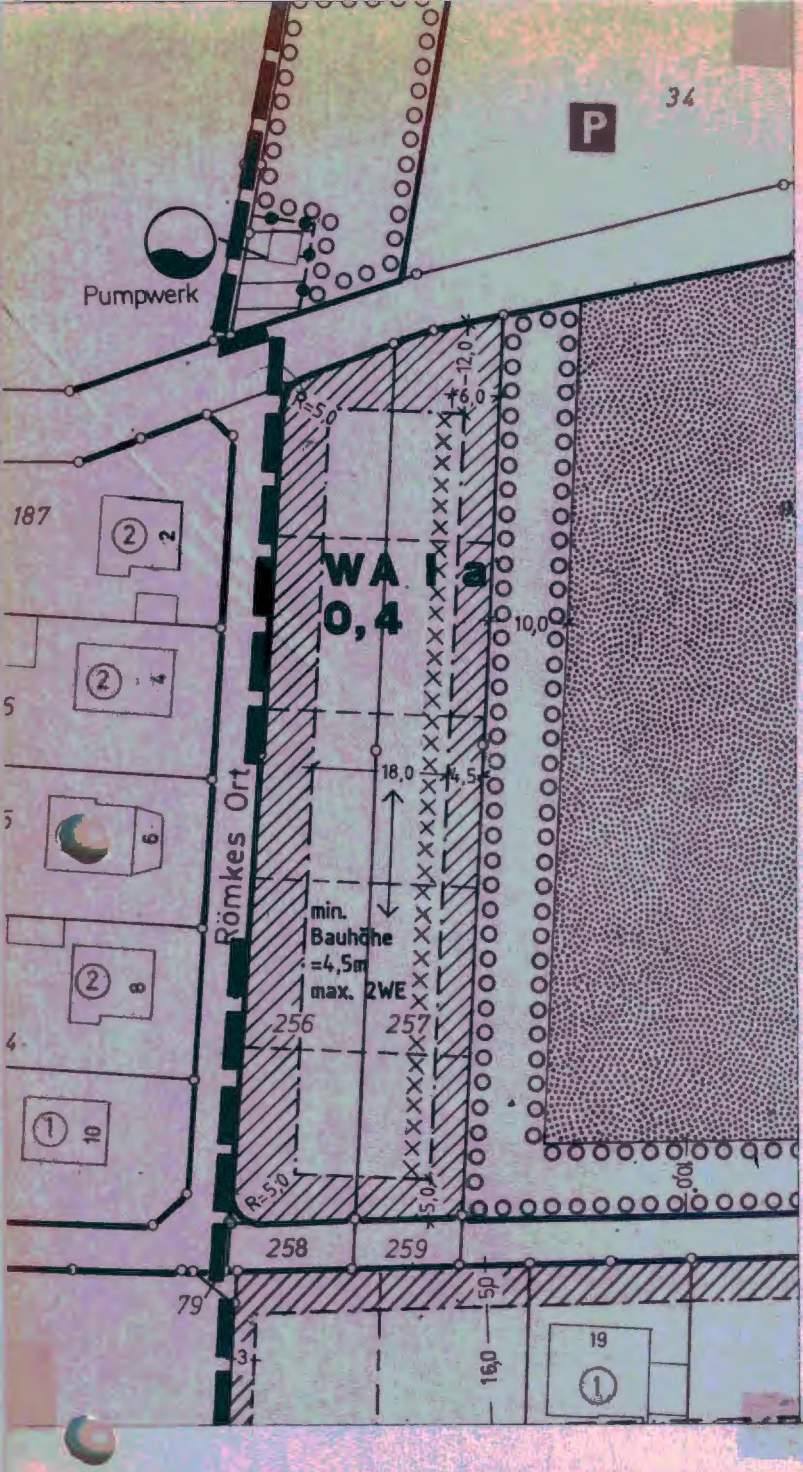
4. Nachrichtliche Darstellungen

Werden beim Vollzug der Planung kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zu drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Minden, den 8. Januar 1985

(K o s i e k)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN
23



Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 27.08.98 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den

Der Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Ergänzungen)

min. Bauhöhe — **minimale Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Minimale Bauhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Bauhöhe, die in einem Abstand von 6m von der östlichen Grundstücksgrenze (Grenze zum Sportplatz) zu erreichen ist, so daß eine geschlossene, schallabschirmende Bebauung gebildet wird.

max. 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

a — **abweichende Bauweise**
Abweichende Bauweise im Sinne dieser Festsetzung ist eine geschlossene Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden parallel zur östlichen Grundstücksgrenze (Sportplatzgrenze)



Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung)

xxxxxxx — **Gebäudeseiten an denen Wohnraumfenster nicht zulässig sind** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wohnraumfenster im Sinne dieser Festsetzung sind Fenster in Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn- und Schlafraumfenster)

STADT MINDEN

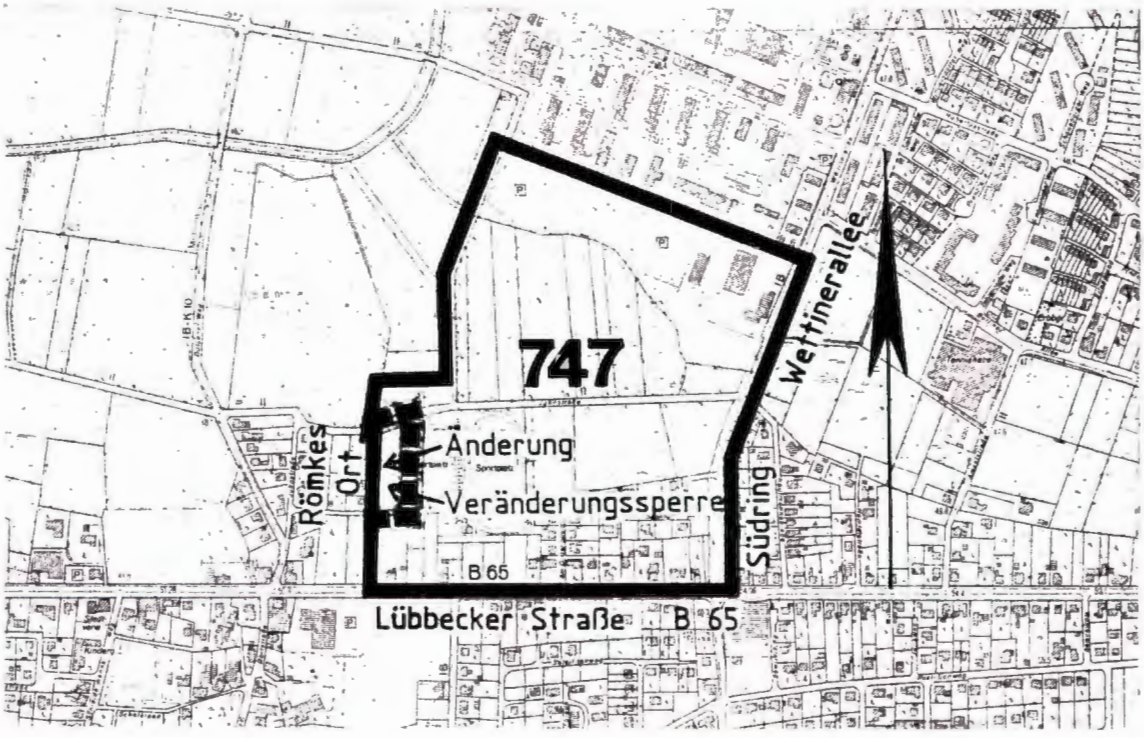
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 747 „ALTE BASTAU“

STADTGEBIET **Minden-Dützen**

BEREICH **Sportplatz Dützen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4. AUSFERTIGUNG)

Übersichtsplan M 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 747 „ALTE BASTAU“ IM STADTGEBIET MINDEN-DÜTZEN
STADTVERWALTUNG MINDEN; FACHBEREICH 5 - BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR;
BEREICH 5.2 - STADTPLANUNG- KLEINER DOMHOF 17

Textliche Festsetzungen

(Ergänzungen)

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise im Sinne dieser Festetzung eine durchgehende, geschlossene Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden parallel zur östlichen Grundstücksgrenze.

Passiver Lärmschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Aus Gründen des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Schallschutz) erfolgt die Festsetzung folgender passiver Schallschutzmaßnahmen:

- Festsetzung von Gebäudeseiten an denen Wohnraumfenster nicht zulässig sind
  Wohnraumfenster im Sinne dieser Festsetzung sind Fenster in Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn- und Schlafräume).

- Mindesthöhe baulicher Anlagen
  Die Mindesthöhe baulicher Anlagen wird ab Bezugs-Höhenpunkt gemessen. Der maßgebliche Bezugs-Höhenpunkt ist der Kanaldeckel in der Verkehrsfläche „Römkes Ort" gegenüber des Hauses Nr. 6. Die Mindesthöhe baulicher Anlagen ist in 6m Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 257, Flur 1, Gemarkung Dützen einzuhalten (westliche Sportplatzgrenze).

- Festsetzung der Dachneigung
  Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur geneigte Dächer mit festgelegter Hauptfirstrichtung zulässig.

- Schalldämmmaß der Außenbauteile
  Die Außenbauteile der schallabschirmenden Gebäude und baulichen Anlagen sind mit einem Schalldämmaß von mindestens 30 d(B)A auszuführen.

Ausnahmen und Befreiungen (gemäß § 31 BauGB)
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

Bodendenkmalpflege
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.: 0571/89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG):

Aufgestellt:
Minden, 05.08.1998

Im Auftrag

STADT MINDEN UWESTFALEN

(Peter Düster)

(Achim Naujock)

Bescheinigung

Der Rat der Stadt Minden hat in seiner Sitzung am 27.08.1998 diese textlichen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 747 als Satzung beschlossen.

Minden, den 26.10.1998

Stadt Minden

Der Bürgermeister

(Siegfried Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

(Heinrich Sieling)