STADT MINDEN

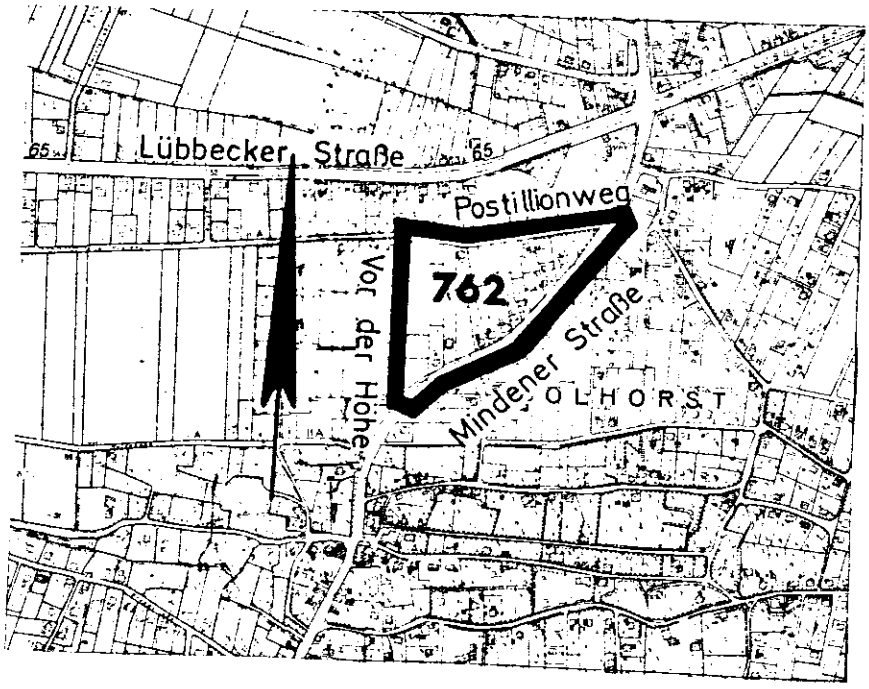
BEBAUUNGSPLAN NR. 762

STADTGEBIET Minden-Dützen

BEREICH Vor der Höhe

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 Art. 1 G 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 Nordgrenze des Postillionweges;
im Westen	durch die Ostgrenze der Straße Vor der Höhe;
im Südosten	durch die Südostgrenze der Mindener Straße.

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 II o sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig.
WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO; allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

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.

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

2.3 Bauweise

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

2.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

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

2.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten

Als "Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten" gelten gemäß § 81 (1) Nr. 5 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 nichts 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 Baugrenze 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.

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. 5 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) 5 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 Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gem. § 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 Denkmalschutzgesetztes 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 10.12.1984

STADT MINDEN

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter