STADT MINDEN

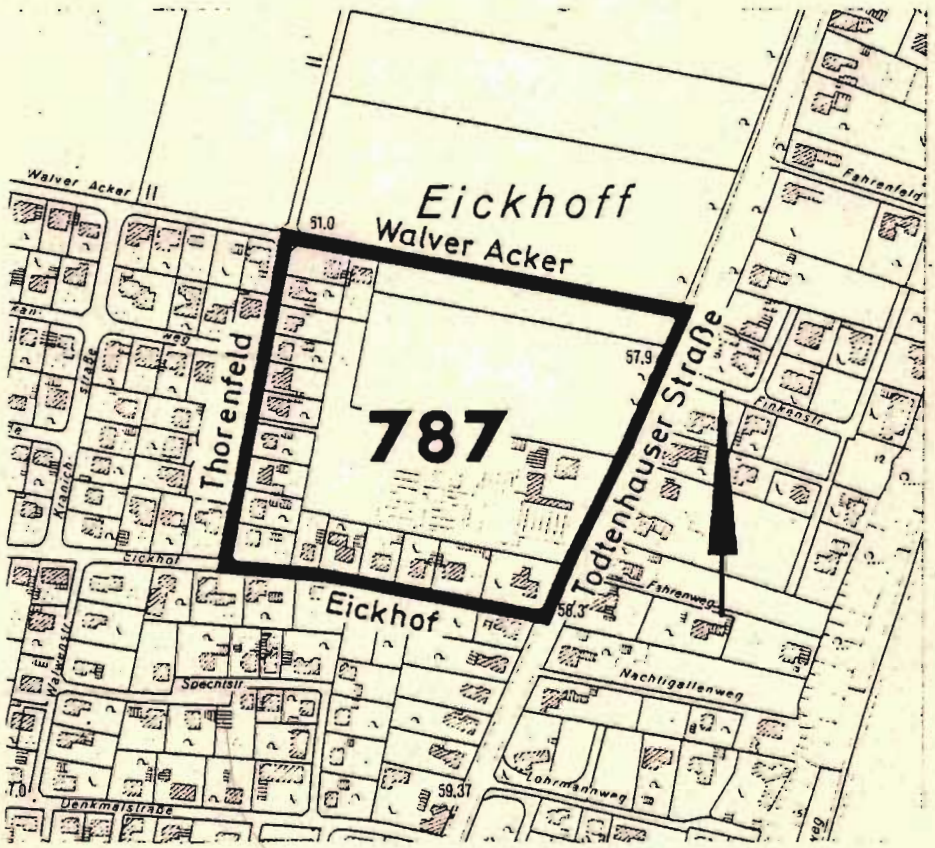
BEBAUUNGSPLAN NR. 787

STADTGEBIET Minden-Todtenhausen

BEREICH Kindergarten Walver Acker

TEXTLICHE FESTSETZUNG 2. Offenlegung

Übersichtsplan M. 1 : 5000



1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat nachfolgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt ergänzt durch 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. Juli 1984 (GV NW 1984 S. 419), zuletzt ergänzt durch 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).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird

im Norden	durch die Südgrenze der Straße Walver Acker;
im Osten	durch die Westgrenze der Todtenhauser Straße (B 61);
im Süden	durch die Nordgrenze der Straße Eickhof;
im Westen	durch die Ostgrenze der Straße Thorenfeld

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem Übersichtsplan im M. 1 : 5.000 ist die Grenze des Plangebietes gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 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.

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Ebenso sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf "Kindergarten"

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche die Errichtung eines Kindergartens zulässig.

2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen + Abwasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB ist auf der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche die Errichtung einer Regenwasserversickerungsanlage zulässig.

2.1.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (Mi) allgemein zulässig, außer in den unter Punkt 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen. Stellplätze und Garagen sind jedoch nur dann zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6,00 m beträgt und sie in einem Abstand von mind. 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird (zur Gestaltung der Carports siehe Punkt 3.2).

2.1.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf den unter Pkt. 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen 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.

2.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung des Plangebietes dient, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Verkehrsveruhigter Bereich" - und "Parkplatz" (im Bereich des Kindergartens) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der Baunutzungsverordnung zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen (s. Pkt. 2.3.2) dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der zweigeschossigen Bauweise wird die Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut auf 7,00 m und die Höhe der Firstlinie mit 13,0 m i.S.d. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

2.2.2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o. a. Anlagen in den Baugebieten max. um 50 von Hundert überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Höchstgrenze von 0,8. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden,

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.2.3 Grundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird im reinen Wohngebiet die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bei Neuparzellierungen auf 600 m² festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 22 BauNVO

2.3.1 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Im reinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2.4 Sichtdreieck

Flächen, auf denen ein Sichtdreieck festgesetzt ist, sind auf Dauer von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Straßenoberkante, freizuhalten.

3. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Geringere Abstände können sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben.

3.2 Gestaltung von Carports im Vorgarten

In der Vorgartenzone zulässige Carports dürfen in diesem Bereich (5,0 m) keine geschlossenen Seitenwände aufweisen (s. a. Pkt. 2.2).

3.3 Werbeanlagen gemäß § 81 (1) Nr. 1 BauO NW

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 Länge eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

3.4 Einfriedigungen gem. § 31 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW

Einfriedigungen der Vorgartenflächen sind i.S.d. § 62 Abs. 1 Nr. 12 BauO NW allgemein zulässig. Für die Einfriedigung der Vorgärten wird eine Höhe von 0,70 m - 1,00 m über der ausgebauten Verkehrsfläche - ab Oberkante Fahrbahn bzw. Bürgersteig gemessen - festgesetzt.

4. **Nachrichtliche Darstellungen**

Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/5 20 02 50, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Minden, den 06.01.1992

STADT MINDEN WESTFALEN 63

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am **09.12.1991** diese textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. **787** als Entwurf **(2. Offenlegung)** beschlossen.

Minden, den **07.01.1992**

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Stadtdirektor

i.V. Hartmann

(~~Brinkmann~~) (Hartmann)

Die textliche Festsetzung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes **(2. Offenlegung)** Nr. **787**
Stadtgebiet **Minden-Todtenhausen**

in der Zeit vom **27.01.1992** bis **28.02.1992** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den **10.03.1992**
Stadt Minden

Der Stadtdirektor

i.V. Hartmann

(Hartmann)
(~~Brinkmann~~)

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.1992 werden die textlichen Festsetzungen um folgende Hinweise ergänzt:

- Sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich sollten ausschließlich bodenständige Laubholzarten gepflanzt werden.
- Die Einfriedigungen sollten in Form von natürlichen Hecken oder Staketenzäunen erfolgen.
- Die Gestaltung der Gebäude (Außenwände, Dachformen und Firste) sollte dem ländlichen Umfeld angepaßt sein.

Minden, den 23.11.1992

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

STADT MINDEN WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

i.V. Hartmann

(~~Brinkmann~~) (Hartmann)

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 17.11.1992 diese textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 787 als Satzung beschlossen.

Minden, den 23.11.1992

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

STADT MINDEN (WESTFALEN) 63

Der Stadtdirektor

~~(Brinkmann)~~ (Hartmann)

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 12.5.1993 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 18.6.1993
Az.: 35.21.11-606/T.10

Detmold, den 18.6.1993

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold