STADT MINDEN

Stadtplanungsabteilung

BEBAUUNGSPLAN NR. 788

STADTGEBIET Minden-Nord

BEREICH Herzog-Ferdinand-Str.

AKTENZEICHEN: 610.41. 788

BETRIFFT: Textliche Festsetzung 4. Ausfertigung

4. Ausfertigung

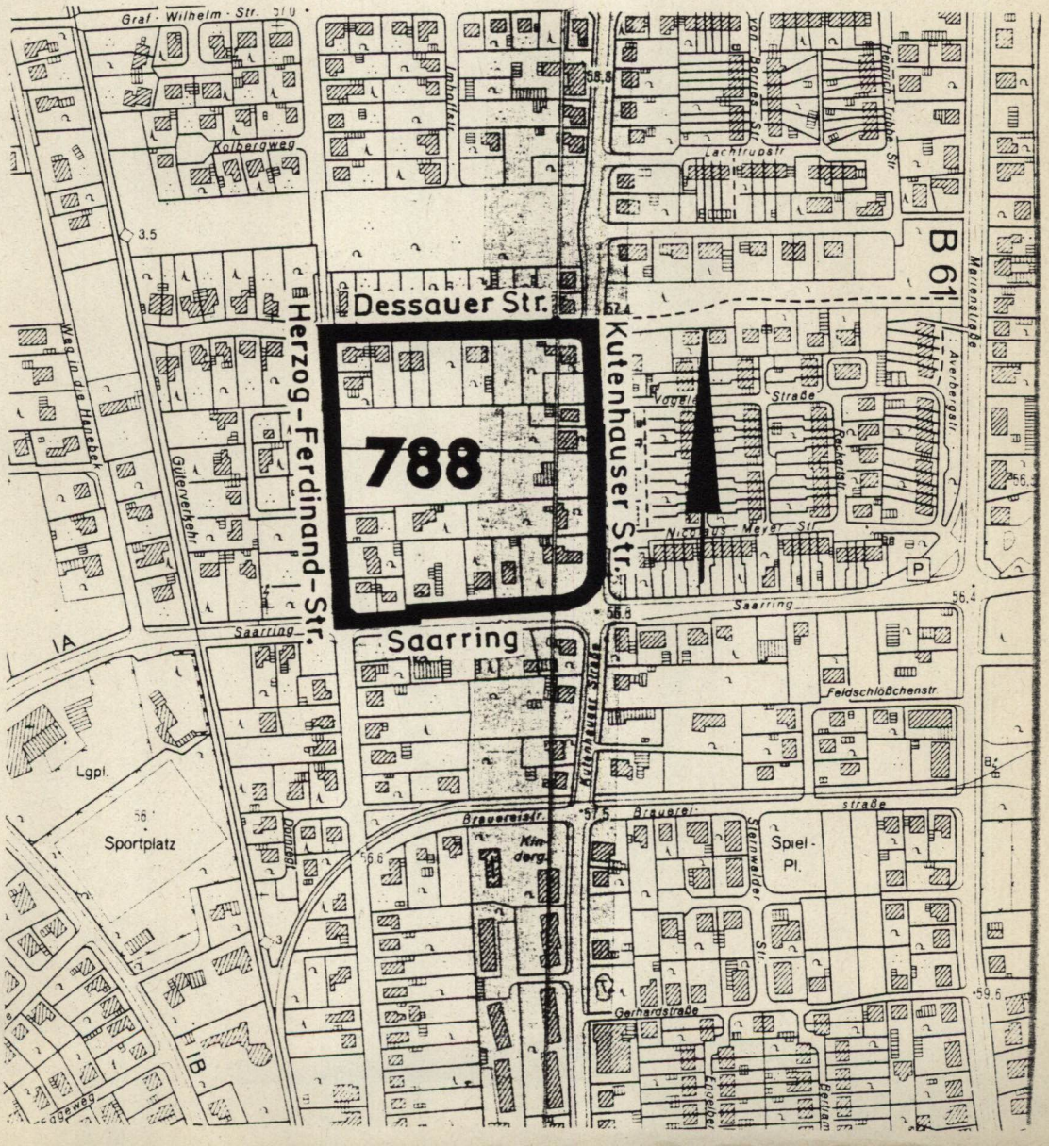
STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 788 .....

STADTGEBIET ..... Minden-Nord .....

BEREICH ..... Herzog-Ferdinand-Straße .....

TEXTLICHE FESTSETZUNG



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),
das Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990,

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 Räumlicher Geltungsbereich

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

im Norden	durch die Südgrenze der Dessauerstraße
im Osten	durch die Westgrenze der Kutenhauser Straße
im Süden	durch die Nordgrenze des Saarringes
im Westen	durch die Ostgrenze der Herzog-Ferdinand-Straße

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. Im WR 1) sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

Im WR 2) sind ausnahmsweise zulässig:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb des auf den Flurstücken 1315 und 1316 der Flur 12 Gemarkung Minden festgesetzten reinen Wohngebietes in Einzelhäusern max. je 2 Wohnungen, in Doppel- und Reihenhäusern eine Wohnung je Haushälfte bzw. Reihenhaus 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung des Plangebietes dient, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Verkehrsberuhigte Bereiche" - festgesetzt.

2.1.4 Grünflächen - Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden die als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grünflächen als private Grünfläche - "Obstbaumwiese" - festgesetzt.

Der vorhandene Obstbaumbestand ist auf diesen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.
Dies gilt für alle heimischen Obstbaumsorten mit einem Stammumfang ab 40 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Zusätzlich sind für die Anlage der Obstbaumwiese heimische Obstbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in einem Abstand je nach Sorte von 6 - 10 m zu pflanzen, so daß in der Summe des Bestands und der neu angepflanzten Bäume eine Anzahl von mindestens 20 Stück erreicht wird.

Hinweis:

Empfehlenswerte Obstbaumsorten sind,

Äpfel: Grahams Jubiläumsapfel
Jacob Lebel
Rote Sternrenette

Birnen: Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche aus Carnen

Süß-
kirschen: Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingrige Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/
Zwetschgen: Große Grüne Renekloden
Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Im Rahmen der Bauvorlagen ist ein entsprechender Grünordnungsplan mit einzureichen.

2.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Zuwegung zum hinteren Teil des Flurstücks 96 zu sichern, wird auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 96 festgesetzt.

2.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) sowie untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in allen Baugebieten allgemein zulässig, außer auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Einschränkungen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten gem. § 81 Abs. 1 BauONW).
Auf diesen unter Punkt 3.1 festgesetzten Flächen 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.

Gesondert sind für den Bereich der Flurstücke 1315 und 1316 Stellplätze und Garagen nur zulässig:

- innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage und den übrigen festgesetzten Stellplatzflächen.

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie im seitlichen Bauwich zulässiger Gebäude.

2.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 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 im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Bei der eingeschossigen Bauweise wird die Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut auf 3,50 m und die Höhe der Firstlinie mit 9,50 m im Sinne des § 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, bei Doppelhäusern auf 270 m² und bei Reihenhäusern auf 190 m² festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 22 BauNVO

2.3.1 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppehäusern und Hausgruppen in der offenen Bauweise 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

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

3.1 Vorgärten/Einfriedigungen

Als Vorgärten gelten alle im Bebauungsplan als Flächen mit Einschränkungen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Punkt 2.1.6). Diese sind gärtnerisch einzugrünen. Einfriedigungen der Gartenflächen sind im Sinne des § 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 - Oberkante Fahrbahn bzw. Bürgersteig gemessen - festgesetzt.

3.2 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 der 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.

3.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind bei diesen Gebäuden zur Wahrung einer einheitlichen äußeren Gestaltung bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterhaltung für Wände, Dächer, Fenster und Türen gleiche Materialien zu verwenden sowie Form, Maßstab, Gliederung und Farbgebung der Gebäudeteile aufeinander abzustimmen.

Verwendungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.

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 verändertem Zustand zu erhalten.

Minden, den 10.03.1992

gez. Kosiek

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 07.05.1992 diese textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 788 als Entwurf beschlossen.

Minden, den 24.08.1992

Stadt Minden

Der Bürgermeister

.....

(Fleissner)

Der Stadtdirektor

.....

(Brinkmann)

Die textliche Festsetzung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 788 "Herzog-Ferdinand-Straße" Stadtgebiet Minden-Nord

in der Zeit vom 09.06.1992 bis 23.06.1992 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. (in Verb. § 2 Abs. 3 WoBauErlG)

Minden, den 24.08.1992

Stadt Minden

Der Stadtdirektor

.....

(Brinkmann)

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 01.10.1992 diese textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 788 als Satzung beschlossen.

Minden, den 05.10.1992

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

Brinkmann

(Brinkmann)