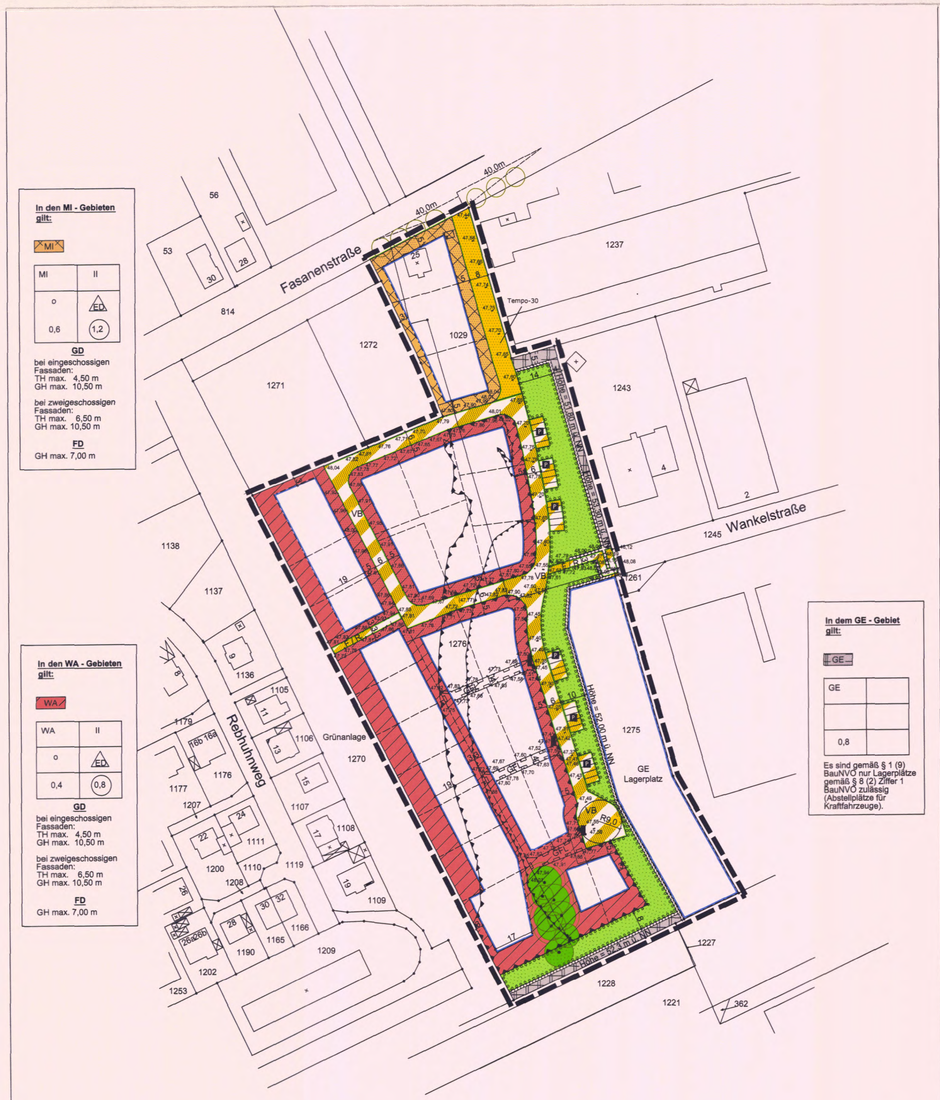


In den MI - Gebieten gilt:

MI	II
o	ED
0,6	1,2

GD
bei eingeschossigen Fassaden:
TH max. 4,50 m
GH max. 10,50 m

bei zweigeschossigen Fassaden:
TH max. 6,50 m
GH max. 10,50 m

FD
GH max. 7,00 m

In den WA - Gebieten gilt:

WA	II
o	ED
0,4	0,8

GD
bei eingeschossigen Fassaden:
TH max. 4,50 m
GH max. 10,50 m

bei zweigeschossigen Fassaden:
TH max. 6,50 m
GH max. 10,50 m

FD
GH max. 7,00 m

In dem GE - Gebiet gilt:

GE	
0,8	

Es sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur Lagerplätze gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig (Abstellplätze für Kraftfahrzeuge).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) werden die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

Folgende dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Minden im Bereich 5.2 Stadtplanung und Umwelt zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" Teil I -Ausgabe Juli 2002

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)

in dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle weiteren im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MI **Mischgebiet** (gemäß § 6 BauNVO)

in dem Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

GE **Gewerbegebiet** (gemäß § 8 BauNVO)

Innerhalb der in dem Gewerbegebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (im Osten des Plangebietes sind gemäß § 1 (9) BauNVO ausschließlich und ohne Ausnahme nur Lagerplätze gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig (Abstellplätze für Kraftfahrzeuge). Innerhalb der in dem Gewerbegebiet festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich und ohne Ausnahme Stellplätze sowie deren Zufahrten sowie Grundstückzu- und -abfahrten zulässig.

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (Vorgärten) (gemäß § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauGB)

Zur Gestaltung der Vorgärten siehe unten Pkt. 11

Stell- bzw. Gemeinschaftsstellplätze (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur Stellplätze und / oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,00 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Privatweg) sind Carports und Garagen nur in einem Abstand von 1,50 m zu diesen zulässig.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und fernmeldetechnischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

z.B. 0,4 Grundflächenzahl maximal (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse maximal (gemäß § 20 BauNVO)

z.B. (0,8) Geschossflächenzahl maximal (gemäß § 20 BauNVO)

z.B. TH 4,50m maximale Traufhöhe (gemäß § 16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO)

z.B. GH 10,50m maximale Gebäudehöhe (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche eingetragene NN-Höhe (m ü.NN). Die für das Baugrundstück maßgebliche NN-Höhe ist am Punkt in der Mitte der dem jeweiligen Baugrundstück dienenden Erschließungsseite (rechtwinklig zur Straßenverkehrsfläche gemessen) durch Interpolation der beiden dem Punkt am nächsten liegenden NN-Höhen zu bestimmen.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bzw. bei dem geneigtem Dach (GD) am höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

Anmerkung:
Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis maximal 1,50 m Tiefe und bis maximal 50% der Gebäudeseite. Nach maximal 5,00 m ist bei Vorbauten und Erkern eine Unterbrechung der Überschreitung von mindestens 2,50 m vorzunehmen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Mindestgröße wird pro Einzelhausgrundstück auf 500 m² und pro Grundstück je Doppelhaushälfte auf 350 m² beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird pro Wohngebäude bei dem Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt; innerhalb des Mischgebietes pro Wohngebäude bei dem Einzelhaus auf vier Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen beschränkt.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Zweckbestimmung:

F / R Fuß- und Radweg

P Parkplatz -öffentliche Stellplätze- (nicht standortgenau)

VB Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Minden und der Anlieger

Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültige Baugrundstückszuschnitt.

Entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Privatweg) sind Carports und Garagen nur in einem Abstand von 1,50 m zu diesen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

z.B. Lärmschutzwand entsprechend der Höhenangabe in der Planzeichnung (als NN-Höhen Oberkante Wand) innerhalb der gesamten gekennzeichneten Fläche. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der Einrichtung muss mindestens RW = 25 dB betragen.
Die Herstellung der Lärmschutzwand muss vor Bezug des WA-Gebietes erfolgen (siehe auch Baurecht auf Zeit).

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltender Baum mit Schutzbereich der Baumkrone sowie vorhandenem Unterholz

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen.

9. Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass die Nutzung von Wohngebäuden in den WA-Gebieten bis zur Errichtung der Lärmschutzwände östlich der WA-Gebiete gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig sind.

Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwand ist gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB zu errichten, wenn die lärmabschirmende Wirkung des unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzenden baulichen Anlage entfällt.

10. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15,15 Abstände, Breiten in ...m

Sichtfeld (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Sichtfeld eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Einfriedigung, Aufschüttung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gem. § 31 BauGB unter den dort genannten Vorraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

11. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Gemäß § 86 Abs. 1 u. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
(Es gilt die Eintragung in der Planzeichnung)

Zulässige Dachform für Hauptgebäude:
Dachform: GD geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach und gegenläufiges Pultdach)
FD Flachdach

Dachaufbauten und -einschnitte: Bei Pult- und Zeltdächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Bei Satteldächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig.
Die Gauben müssen die folgende Abstände einhalten:
von der Giebelseite mindestens 1,50 m,
von dem First mindestens 0,75 m gemessen in der Dachebene.
Die Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:
von der Giebelseite mindestens 2,00 m,
von der Traufe mindestens 0,75 m gemessen in der Dachebene,
von dem First mindestens 1,50 m gemessen in der Dachebene.

Sockel: Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Sockelhöhe gilt die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche eingetragene NN-Höhe (m ü. NN). Die für das Baugrundstück maßgebliche NN-Höhe ist am Punkt in der Mitte der dem jeweiligen Baugrundstück dienenden Erschließungsseite (rechtwinklig zur Straßenverkehrsfläche gemessen) durch Interpolation der beiden dem Punkt am nächsten liegenden NN-Höhen zu bestimmen.
Als Oberkante der Sockelhöhe gilt die Oberkante Erdgeschoss-Rohdecke.

Vorgärten: Als Vorgärten gelten die Flächen, die unter Pkt. 1 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, dass sie als Einheit des Straßenbildes nicht stören. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen sollen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind Einfriedungen (z. B. Staketenzäune) und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

Abweichungen gemäß § 73 BauO NW
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gem. § 68 (5) BauO NW im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmäler
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 Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, Minden (Tel.: 0571/9724014) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altstandort 3719 MA 110 - Militärische Anlage
Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist eine fachgutachterliche Begleitung in Abstimmung mit dem Umweltamt Minden-Lübbecke erforderlich. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und fachgerecht zu separieren und vor der Entsorgung fachgerecht zu beproben und zu analysieren. In Abhängigkeit von den Ergebnissen ist der Boden gemäß den Anforderungen der technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zu verwerten oder zu entsorgen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, bei der trotz Untersuchungen unentdeckt gebliebene Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden können. Daher muss bei allen Erdarbeiten grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche, alte Abfälle etc.) geachtet und ggf. unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Kreises Minden - Lübbecke benachrichtigt werden. Die Erdarbeiten sind zu dokumentieren (Aufmaß, Fotos etc.). Die Dokumentation ist dem Umweltamt des Kreises Minden - Lübbecke vorzulegen. Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entsorgung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeit getrennt - ggf. gesichert - zu lagern.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Portastraße". Die entsprechenden Bestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 04.11.1975 sind zu beachten.

Immissionsrichtwerte

Kennzeichnung der Bereiche mit Immissionsrichtwerten nach TA - Lärm im 1. Obergeschoss tags von ≥ 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A)

Kennzeichnung der Bereiche mit Immissionsrichtwerten nach TA - Lärm im Erdgeschoss tags von ≥ 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A)

Flurstücksgrenze

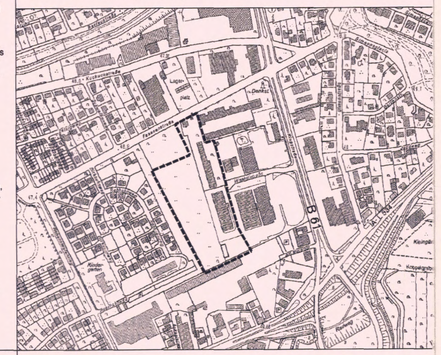
15 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1107 Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksteilungen

Standort für Müllbehälter für Grundstücke an Stichstraßen, die nicht von der städtischen Müllabfuhr angefahren werden.
Die im Plan eingetragenen Standorte für Müllbehälter sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage wird nach einer Erstbefahrung durch das Entsorgungsfahrzeug in Abstimmung mit den Anliegern bestimmt.

z.B. 47,25 Höhenpunkt in Metern bezogen auf Normal-Null



Ausfertigung 4

Gemarkung Minden
Flur 32

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 3,03 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1 : 1.000

Planverfasser
Für den Planentwurf und die Plananfertigung im Auftrag der MEW GmbH, Minden

Drees & Huesmann
Verkehrsplaner BY
Am Stadtholz 24
fon 05205.92004602
fax 05205.22879
mail@drees-huesmann.de
www.drees-huesmann.de

Bielefeld, den 14.03.2013

gez. Jens-Peter Huesmann

Dipl. Ing. Jens-Peter Huesmann

Plangrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 14.06.2011) übereinstimmt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 14.03.2013

L.S.

gez. Geier

Vermessungsbüro Geier & Beste

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 26.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 14.01.2012

Minden, den 14.03.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 28.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 16.03.2013 im Mindener Tageblatt erfolgt.
Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 25.03.2013 bis zum 26.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 30.04.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan am 18.07.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 28.07.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

Naujock
Bereichsleiter

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.07.2013 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Minden, den 01.08.2013

Der Bürgermeister

Buhre

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 10.08.2013 in Kraft getreten.

Minden, den 19.08.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

Naujock
Bereichsleiter

STADT MINDEN
Bebauungsplan Nr. 791 B
"Östl. Gartenstadt"