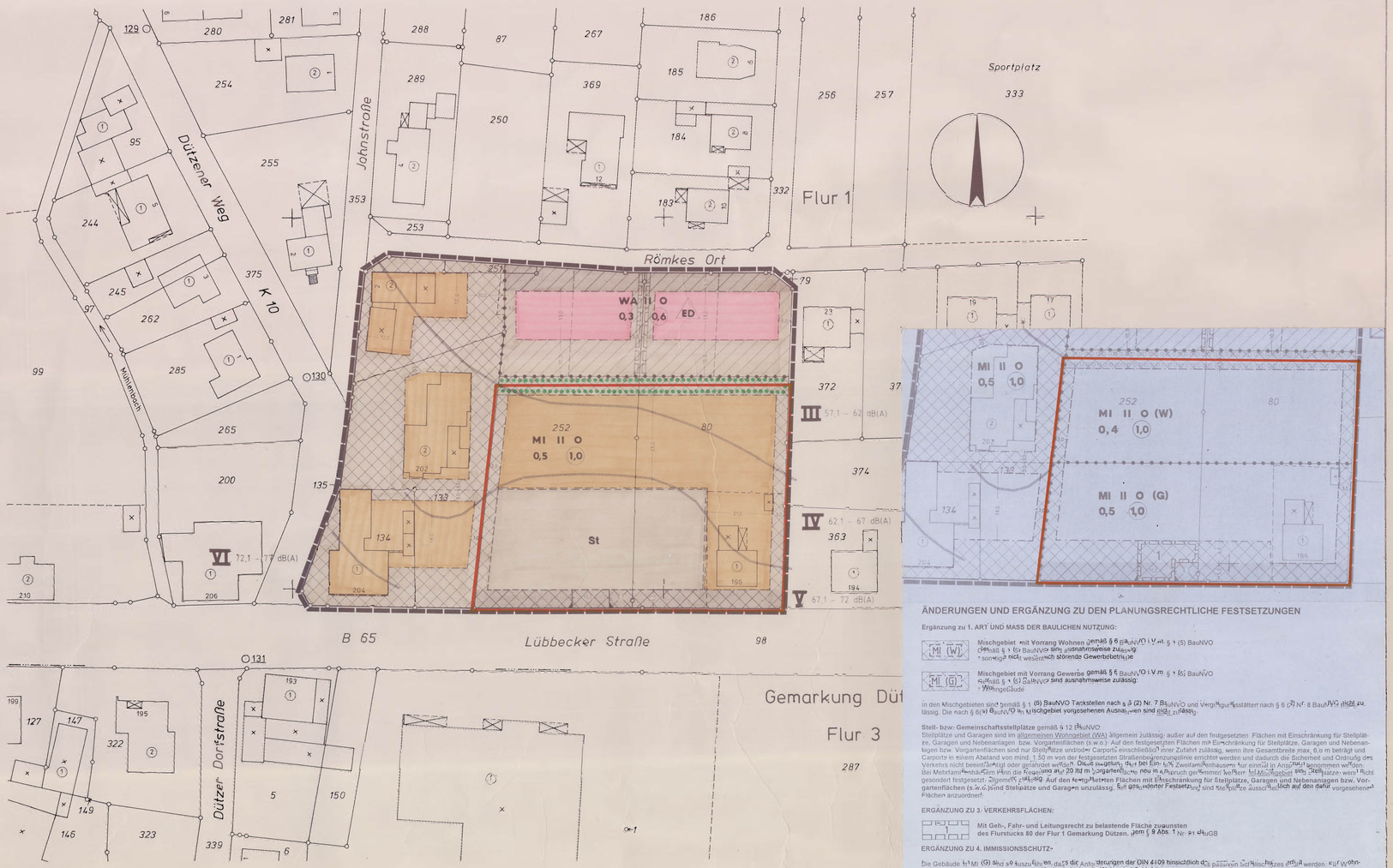

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3,4 u. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

MI — **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

St — **Flächen für Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Zur Gestaltung der Vorgärten s.w.u.

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)
Zur Gestaltung der Vorgärten s.w.u.

Stell- bzw. Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig, außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen (s.w.u.). Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 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. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 20 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden. Im Mischgebiet sind Stellplätze, wenn nicht gesondert festgesetzt, allgemein zulässig. Bei gesonderter Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen anzuordnen.

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 postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 — **Grundflächenzahl** gemäß § 19 BauNVO
0,6 — **Geschoßflächenzahl** gemäß § 20 BauNVO
II — **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 BauNVO

Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bei Neuparzellierungen auf 500 qm bei Doppelhäusern auf 400 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, sonstige Zeichen

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 etc. kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Verkehrsflächen

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Minden gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4. Immissionsschutz

III 57,1-62dB(A) — **Lärmpegelbereiche** gem. DIN 4109
Die Gebäude sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf die Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

5. Grünflächen, Flächen für Land- und Forstwirtschaft, Wasserflächen, sonstige Flächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeines Wohngebietes - ausgenommen der Vorgartenfläche und der notwendigen Zufahrten- ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je 150 qm Gartenfläche ein Baum einer standortgerechten heimischen Pflanzenart (wie z.B. Stieleiche, Hainbuche oder Feldahorn) mit mind. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf diesen Flächen je 100 qm ein Baum mit mind. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, und je 3 qm ein Strauch einer standortgerechten heimischen Pflanzenart (wie z.B. Hainbuche, Buche, Feldahorn,Weißdorn u. Haselnuß etc.)zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatzbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB
Für die Errichtung von je 6 Stellplätzen ist ein Baum einer standortgerechten heimischen Pflanzenart (wie z.B.Stieleiche, Hainbuche oder Feldahorn) mit mind. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung von Wandbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB
Mindestens 30% der geschlossenen Außenwandflächen von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche im Mischgebiet sind mit Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmenden Wein auf der besonnten Seite dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

6. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
13,0 — Abstände, Breiten in ... m

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

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzung zu 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

MI (W) — **Mischgebiet mit Vorrang Wohnen** gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohngebäude

MI (G) — **Mischgebiet mit Vorrang Gewerbe** gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohngebäude

in den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen nach § 3 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

Stell- bzw. Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig, außer auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen (s.w.u.). Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 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. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 20 lfd m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden. Im Mischgebiet sind Stellplätze, wenn nicht gesondert festgesetzt, allgemein zulässig. Bei gesonderter Festsetzung sind Stellplätze und Garagen zulässig. Auf den festgesetzten Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bzw. Vorgartenflächen (s.w.u.) sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Bei gesonderter Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen anzuordnen.

ERGÄNZUNG ZU 3. VERKEHRSFLÄCHEN:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Flurstucks 80 der Flur 1 Gemarkung Dützen. gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

ERGÄNZUNG ZU 4. IMMISSIONSSCHUTZ-

Die Gebäude in MI (G) sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich des passiven Schallschutzes erfüllt werden. Für Wohngebäude, die hier nur ausnahmsweise zulässig sind, sind die Wohn- und Schlafräume nur auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen.

ERGÄNZUNG ZU BESTAND, NACHRICHTL. ANGABEN UND DARSTELLUNGEN :

Hinweise
Bei vorhandenen Gegensätzen oder Belastungen verfärbungen im Zusammenhang von Ausschachtungsarbeiten ist der Staatl. Kampfmittelräumdienst – Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

Änderung
Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 28.06.2001 beschlossen worden.
Minden, den 25.07.2001
Der Bürgermeister
Korte

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen, die unter Pkt. 1 als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgarteneinfriedungen sind so zugestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige Einfriedungen sollen abgesehen von Hecken - nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind Einfriedungen (z.B. Staketenzäune) in einer Höhe von max. 1,0 m und Hecken. Hecken dürfen die Höhe von 1,0 m überschreiten; sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die Vorgartenflächen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und mind. zu 50 % mit bodendeckender Bepflanzung wie Stauden und Einzelgehölzen mit einem überwiegenden Anteil standortgerechter heimischer Pflanzenarten (z. B. Efeu, Gold- od. Tautnessel) als Bodendecker (4-6 St/qm) anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum einer standortgerechten heimischen Baumart (wie z.B. Eberesche, Gemeiner Apfel od. Birne) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf einem Mindestmaß zu halten. Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen.

Gestaltung von Carports in Vorgärten
Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. §13 BauO sind gemäß §81 Abs.1 BauO nur an der Stätte der Leistung oder der Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,5 m Länge eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

Gestaltung der baul. Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BauO NW

Dachneigung/Dachform
Die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden im WA ist mit 30 bis 45 Grad als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach auszuführen. Ausnahmen bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind zulässig.

Materialien und Farbgestaltung
Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer im WA sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden.Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig. Für die Außenwandflächen von Gebäuden sind nachfolgend aufgeführte Materialien zu verwenden: heller Putz, roter bis brauner Verblendklinker - KS Stein- Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-, Holz-u. Glaskonstruktionen zulässig.(Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen,etc.)

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 68 BauO NW
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen können gem. § 68 BauO NW unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTL. ANGABEN UND DARSTELLUNGEN

Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk und Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit des Bodens) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe: Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld(Tel.:0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze — Flurgrenze
1 / 195 — Vorhandene Gebäude m. Geschoßzahl und Hausnr. — Flurstücksgrenze

---

Ausfertigung 4

Gemarkung Dützen
Flur 1

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes : ca. 1,09 ha

Kartengrundlage : Vergrößerung der Katasterkarte (von 1:2000 auf 1:500)

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Vereinbarung mit dem Landkreis Minden – Katasteramt – vom 28.11.1957 und 5.12.1957

Für den Plattentwurf und die Plananfertigung:
Minden, den 23.02.1994
Stadt Minden
Stadtplanungs- u. Vermessungsamt
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Kosiek)
Stadtbaurat

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: Dezember 1993) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Minden, den 23.02.1994
Der Bürgermeister
(Krüger)
Städt. Vermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 09.09.1993 die Aufstellung beschlossen und am 2.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Minden, den 11.12.1995
Der Bürgermeister
(Flörkemeier)

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.
Minden, den 11.11.1993
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 12.07.1995 als Entwurf beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht am 2.09.1995.
Der Bebauungsplan hat in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 13.09.1995 bis 13.10.1995 öffentlich ausgelegen.
Minden, den 11.12.1995
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 15.12.1995 als Satzung beschlossen worden.
Minden, den 16.01.1996
Der Bürgermeister
(Flörkemeier)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung mit Verfügung vom 22.5.1996 angezeigt worden.
Detmold, den 22.5.1996
Aktenzeichen: 35.21.11 – 6065/D.8
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Nieling

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 26.6.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes wurden ortsüblich bekanntgegeben am 26.06.1996.
Minden, den 27.06.1996
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Hiermit wir bestätigt, daß dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.1995 übereinstimmt und daß nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.
Minden, den 27.06.1996
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen (siehe Begründung). Die Begründung ist beigefügt.

Maßstab 1:500

STADT MINDEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 797

Johnstraße