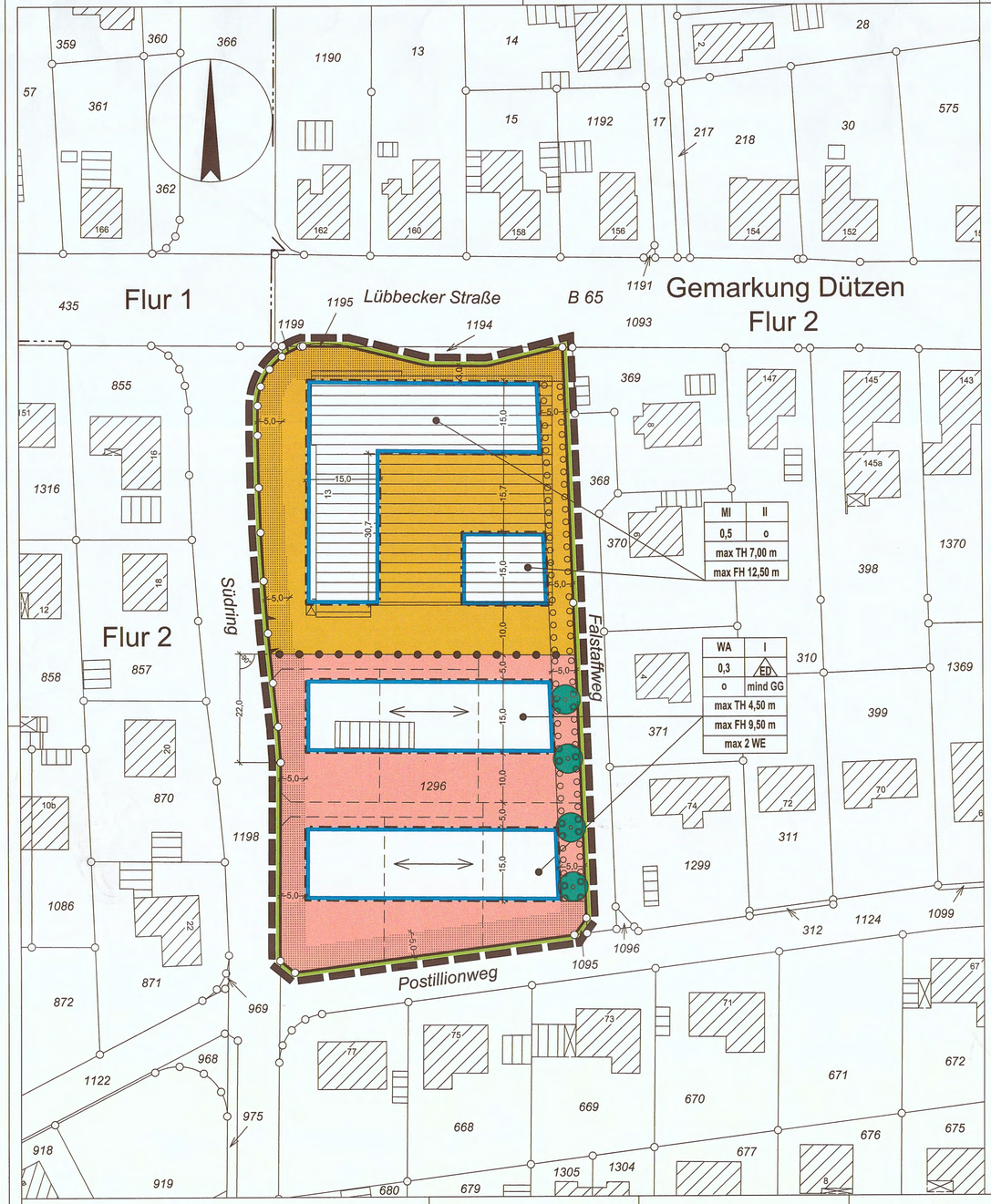


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 BauGB -i.d.F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) - BauGB 2007- und gem. BauNVO i.d.F. der Bek. v. 23.01.1990 BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung durch Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466) - BauNVO 1990- werden die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO

NHS - HS NS/ZS - RS max. 10% VK Im Mischgebiet MI sind neben den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen (EH) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment (NZS - HS) gemäß „Mindener Liste" (siehe Anlage) allgemein zulässig. Zulässig ist die Ergänzung (Randsortiment - RS) des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten (ZS) und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (NS) gemäß „Mindener Liste" (siehe Anlage) auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche (VK), wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

"Mindener Liste" nach Einzelhandelsgutachten Minden 2006

zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babybekleidung)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schultranzen)
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Tow Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitätswaren

nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- KFZ-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

nahversorgungsrelevante Sortimente
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Schreibwaren (Kioskssortiment)

Orientierung an den im LEPro aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimenten

Quelle: CIMA GmbH 2006

WA **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) gemäß § 12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO
Zur Gestaltung der Vorgärten s.w.u.

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). Bei gesonderter Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen anzuordnen. 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. 6,0 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 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.

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.

0.3 **Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO

II **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 BauNVO

max. 2 WE **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

9.50 m FH max. **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

4.50 m TH max. **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

First- und Traufhöhen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) bis fertig gestelltem First- oder Traufpunkt gemessen. Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenwand.

2. Bauweise, Baugrenzen sonstige Zeichen

o **Offene Bauweise** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

E/D **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** gemäß § 22 BauNVO

Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
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.

mind GG **Grundstücksgröße** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Im WA wird die Mindestgrundstücksgröße (mind GG) bei Neuparzellierungen für Einzelhäuser auf 550 qm bei Doppelhäusern auf 350 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gemäß § 9 Abs. Nr. 2 BauGB

3. Verkehrsflächen

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

4. Grünordnerische Maßnahmen gemäß §§ 1a u. 9 (1a) BauGB

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

Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Anordnung unter Berücksichtigung der Ausbauplanung und Grundstücksteilung

5. Sonstige Zeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

8,0 **Abstände, Breiten in .... m**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NW i.d.F. der Bek. v. 01.03.2000, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der nach der Landesbauordnung vom 12.12.2006 - BauO NRW 2007- 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. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig. Zufahrten und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen.
Straßenseitige Einfriedungen sollen - abgesehen von Hecken - nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Zulässig sind Einfriedungen (z. B. Staketenzäune) mit 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.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i. S. d. §13 BauO sind gemäß § 86 Abs.1 BauO nur an der Stätte der Leistung und den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterosibank des Dachgeschosses zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4 m ab OK FFB EG. Die Größe von Werbeanlagen und Schriften darf in der Regel bei bandartigen Anlagen eine Höhe von 0,5 m und eine Länge von 1,5 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. § 86 Abs. 1 BauO
Dachneigung/Dachform
Die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden ist mit 30 bis 45 Grad als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zur ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.
Materialien und Farbgestaltung
Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune und schwarzgraue Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechend andere Materialien zu verwenden. Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig. Teile der Dacheindeckungen, die der Energiegewinnung dienen, sind grundsätzlich zulässig.
Für die Außenwandflächen von Gebäuden sind nachfolgend aufgeführte Materialien zu verwenden: heller Putz - heller, roter bis brauner Verblendklinker - KS Stein - Holz. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen, etc.). Nicht zulässig sind Imitate jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

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

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel.: 0571/ 89 220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel.: 0521/ 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Erd- und Aushubarbeiten
Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde durch das Ing. Büro Scheu & Co GmbH (Lübbecke) ein Bodengutachten (Projekt Nr. 126014 vom 08.09.2008) erstellt. Die hierin aufgeführten Hinweise und Empfehlungen sind bei Erd- und Aushubarbeiten bzw. Rückbau von Bauteilen zu berücksichtigen.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
Die Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung der geplanten Bebauung ist gem. § 53 LWG grundsätzlich an die bestehende Abwasserkanalisation im Südring anzuschließen.

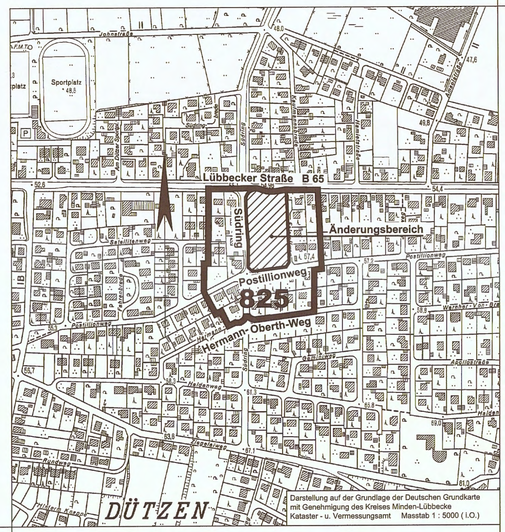
Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Privatzuwegung

76 **Vorhandene Gebäude mit Hausnummer**



Ausfertigung 4

Gemarkung Dützen Flur 2

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 0,75 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1 : 500

Planverfasser
Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 24.11.2008

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung und Umwelt

Der Bürgermeister im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter

Plangrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand August 2008) übereinstimmt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 24.11.2008

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 15.11.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 20.11.2006 -

Minden, den 24.11.2008

Der Bürgermeister im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 03.12.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 27.12.2008 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 04.02.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 06.02.2009

Der Bürgermeister im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 30.04.2009 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 04.05.2009

Der Bürgermeister im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.04.2009 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Minden, den 11.09.2009

Der Bürgermeister
Buhre

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 17.09.2009 in Kraft getreten.

Minden, den 17.09.2009

Der Bürgermeister im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter

STADT MINDEN
Bebauungsplan Nr. 825 1. Änderung Südring