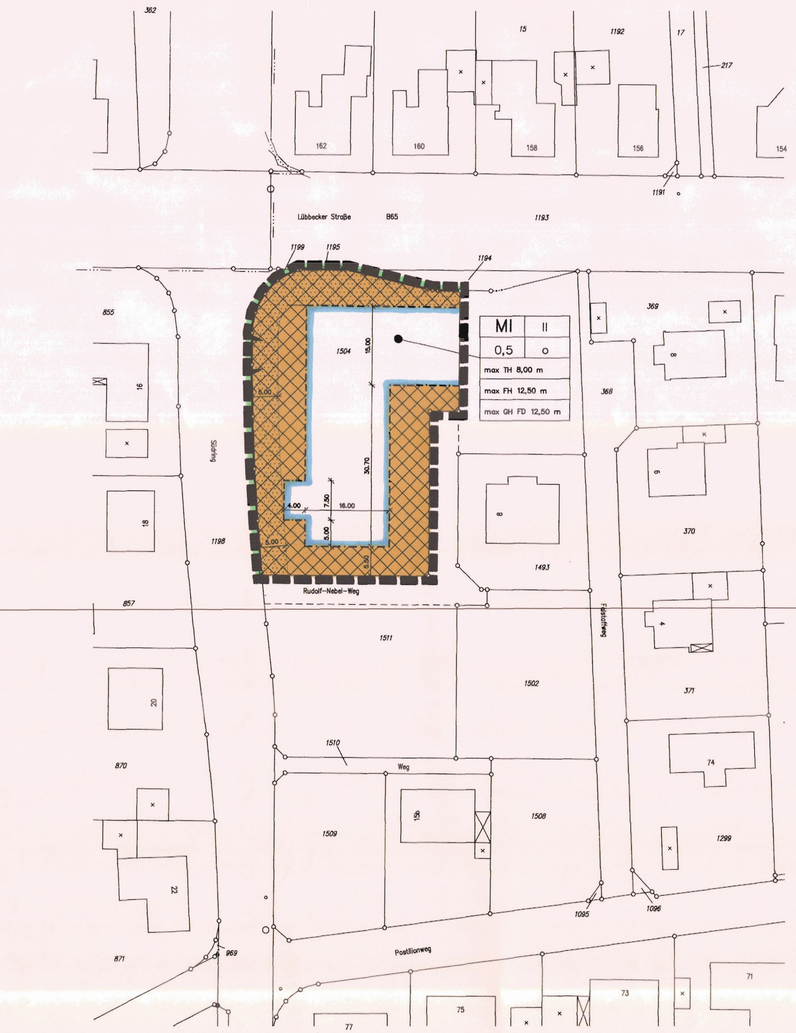


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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. S.I. 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 – 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

In dem Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen (EH) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment (NHS – 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 steht.

Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6.7.8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gem. § 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

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel (inkl. Getränke)
Reformwaren
Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/Friseurartikel
Schnittblumen
Zeitschriften/Schreibwaren (Kioksortiment)

Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babybekleidung)
Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
Schuhe
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
Bücher
Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
Musikinstrumente
Hausrat
Glas/ Porzellan/ Keramik
Geschenkartikel
Foto, Film
Optik
Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Tondatenträger)
Computer, Telekommunikation
Uhren und Schmuck
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche
Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
Parfümerieartikel/Friseurartikel
Sanitätswaren

Nicht–zentrenrelevante Sortimente
Möbel (inkl. Matrazen)
Antiquitäten (Möbel)
Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.))
Tapeten
Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
Campingwaren
Sanitärwaren
Werkzeuge, Eisenwaren
Kfz–Zubehör
Büromaschinen
Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
Fahrräder
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 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 Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Bei gesonderter Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen anzuordnen. Auf der festgesetzten Flächen mit einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) sind nur 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. 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 des Grundstücks 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.

0.5 — Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 – 3 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

max. TH 8,00 m — maximale Traufhöhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
max. FH 12,50 m — maximale Firsthöhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
max. GH FD 12,50 m — maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen mit Flachdächern gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

First–, Trauf– und Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO
Die maximal zulässige First–, Traut– und Gebäudehöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) bis fertig gestelltem Fist– bzw. Traufpunkt gemessen. Traufpunkt bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenwand, bei Flachdächern die Oberkante der massiven Attika. (Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Bei Errichtung eines Staffelgeschosses darf die maximale Gebäudehöhe von 12,50 m nicht überschritten werden.)

Bezugspunkt zu den First–, Traut– und Gebäudehöhen
Die Herstellung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) ist bis zu einer Höhe von 56.20 m ü.N.N. zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen sonstige Zeichen

o — Offene Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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, Eingangserkern, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 Gebäudelänge und max. 1.50 m Tiefe

3. Verkehrsflächen

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

Ausfahrtsbereich

5. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

9,68 — 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.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauONW i.d.F. der Bek. v. 01.03.2000, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung 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 Punkt 1 als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.
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 § 66 Abs. 1 BauO nur an der Stätte der Leistung und den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstbank des das Dachgeschosses zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4 m ab OK FF 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 baulichen Anlagen

Dachneigung/ Dachform
Im Mischgebiet (MI) ist die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden mit 30 bis 45 Grad als Mindest– und Höchstgrenze festgesetzt.
Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach , Zeltdach oder ausnahmsweise als Flachdach auszuführen. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgeblich ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch mind. 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten haben.

Materialien und Farbgestaltung
Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune und schwarzgraue Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zu verwenden.
Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig. Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, sind grundsätzlich zulässig.
Für die Außenwandgestaltung von Gebäuden sind die nachfolgend aufgeführten 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 BauONW
Abweichungen von diesen Festsetzungen könnengemäß § 68(5) BauONW 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.

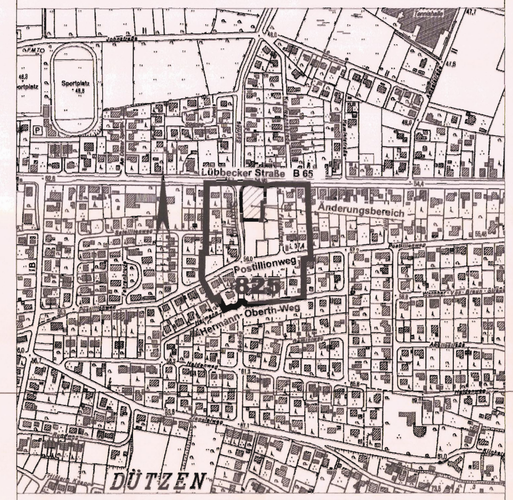
Schmutz– und Regenwasserbeseitigung
Die Schmutz und Niederschlagswässerung der geplanten Bebauung ist gem. § 53 LWG grundsätzlich an die bestehende Abwasserkanalisation im Südring anzuschliessen.

75 — Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

UBERSICHTSPLAN M 1:5000



KREIS MINDEN – LÜBBECKE

STADT MINDEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 825 "SÜDRING" MINDEN M. 1 : 500

PROJEKT NR.: 400
DATUM: 02.08.2011
GEMARKUNG DÜTZEN
FLUR 2
FLURSTUCK 1504

ERSCHLIESSUNGSTRAGER:

bautec

gez.
BAUTEC MINDEN GMBH & CO.
WOHNUNGS– UND INDUSTRIEBAU KG

OSTERFELD 55
32479 HILLE

TEL.: 05703/92180
FAX.: 05703/921892

gez.
K4 PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722/3068
FAX.: 05722/27860

Ausfertigung 4

Gemarkung Dützen
Flur 2

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 0,2 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1 : 500

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 03.08.2011

K4 Planungsgesellschaft mbH
Panoramastrasse 43
32457 Porta Westfalica

gez. Dipl.–Ing. Kuhlmann
Stadtplaner

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 25.07.2011) übereinstimmt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 02.08.2011

L.S.

gez. Reinhard Geier
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Auslegung

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 20.07.2011 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 06.08.2011 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 15.08.2011 bis zum 16.09.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 20.09.2011

L.S.

Der Bürgermeister
im Auftrage
gez. Naujock
Naujock
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes am 20.10.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 04.11.2011

STADT MINDEN I/WESTFALEN 63

Der Bürgermeister
im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.2011 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Minden, den 30.11.2011

STADT MINDEN I/WESTFALEN 63

Der Bürgermeister
Buhre

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 05.12.2011 in Kraft getreten.

Minden, den 05.12.2011

STADT MINDEN I/WESTFALEN 63

Der Bürgermeister
im Auftrage
Naujock
Bereichsleiter