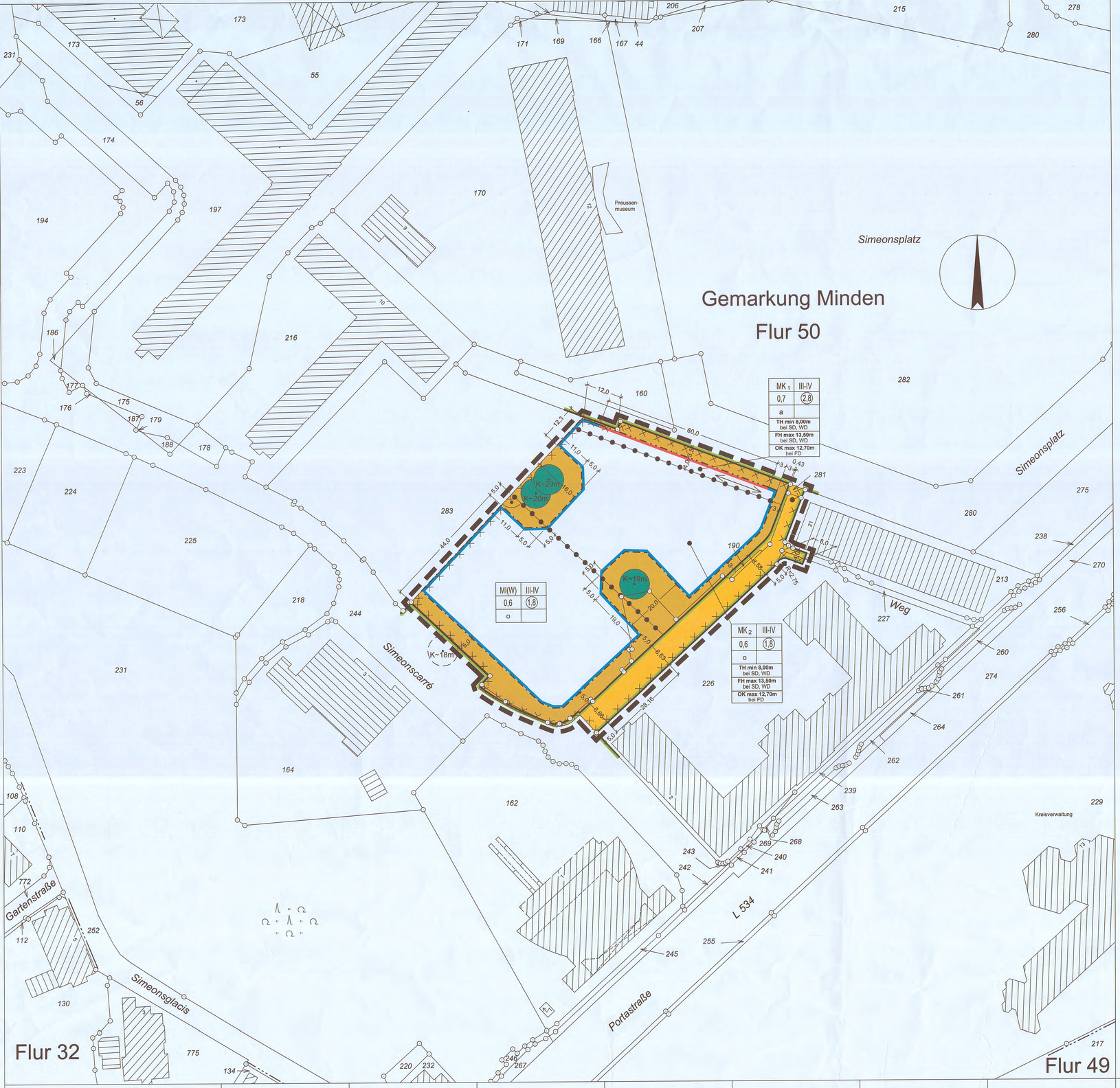


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MK 1/MK 2 — **Kerngebiet** (gemäß § 7 BauNVO)
Im Kerngebiet 1 (MK 1) und Kerngebiet (MK 2) sind von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Geschäfts-,Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen.

(§ 7 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind im Kerngebiet 1 (MK 1) und im Kerngebiet 2 (MK 2) nicht zulässig:
-Einzelhandelsbetriebe
-Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Kinos, Peepshows, Striptease-Lokalen, Eros-Centern.
-Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
Diese Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 7 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den nach § 7 Abs. 3 BauNVO im Kerngebiet (MK) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:
-Tankstellen.
(§ 7 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind Wohn- und Schlafräume nicht zulässig.
(§ 7 BauNVO I. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

MI(W) — **Mischgebiet mit Vorrang Wohnen** (gemäß § 6 BauNVO)
Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Versorgungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stell- bzw. Gemeinschaftsstellplätze (gemäß § 12 BauNVO)
Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen.
Im Kerngebiet 2 (MK 2) und im Mischgebiet mit Vorrang Wohnen (MI(W)) sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 BauNVO)
Im Kerngebiet 1 (MK 1) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Gestaltung der platzseitigen Freiflächen zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von max. 1,0

(1,8) — **Geschossflächenzahl** (gemäß § 20 BauNVO)

III - IV — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

FH max. — **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

TH min. — **Mindest-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 Bezugshöhenpunkt bis fertig gestelltem First oder fertig gestellter Traufe gemessen. Der maßgebliche Bezugshöhenpunkt ist die Oberfläche der fertig gestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.

OK max. — **maximale Gebäudehöhe** (gemäß §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gebäudehöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird ab Bezugshöhenpunkt bis zum fertig gestellten First (bei geneigten Dächern) oder der Attika (bei Flachdächern) gemessen. Der maßgebliche Bezugshöhenpunkt ist die Oberfläche der fertig gestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

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

a — **abweichende Bauweise** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Bei der im Kerngebiet 1 (MK 1) festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

Baugrenze (gemäß § 9 Abs. 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 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max 1/3 der Gebäudelänge und max 1,50 m Tiefe.

Baulinie (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Von der durch eine Baulinie bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche darf in max. 2 Bereichen auf einer jeweiligen Länge von max. 3,5 m der Baukörper um max. 1,5 m zurückgenommen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Diese Festsetzun gilt nicht für Wohngebäude und deren Einrichtungen, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet worden sind.

3. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB)
Die drei im Plangebiet vorhandenen großkronigen Platanen sind (Platanus x acerifolia) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

44,0 — **Abstände, Breiten in ..... m**

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

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN U. HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung
Da Kampfmittelfunde nicht völlig ausgeschlossen werden können, sollten Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Kampfmittelfunde sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenarbeiten ist mit kultur,- aber auch erdgeschichtlichen Bodenbefunden und Befunden wie Bauspuren, Mauerresten, Tonscherben, Metallfunden, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen und Fossilien etc. zu rechnen. Insbesondere werden unterirdische Reste der Poterne 2 und eines Pulvermeervoirs sowie allgemeine Festungsmauern vermutet. Die Entdeckung ist der Stadt Minden, Untere Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2 Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel. 0571/ 89220) 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 u. 16 DschG).

Versickerung des Niederschlagswassers
Das Versickern des Niederschlagswassers in jeglicher Form ist aufgrund der Bodenbelastung durch Schadstoffe nicht zulässig. Statt dessen sind sämtliche Einrichtungen zur Beseitigung des Oberflächenwassers an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Portastraße" (Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße vom 04.11.1975 - ABl. Reg. DT 1975 S.372 - 376). Die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Altlasten
(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, bei der trotz Untersuchungen unentdeckt gebliebene Schadstoffmester nicht ausgeschlossen werden können. Alle Erdbewegungen ab unter Geländeoberkante sind duch einen Sachverständigengutachter fachgutachterlich zu begleiten und hinsichtlich der Untergrundbeschaffenheit (Sand, Kies, Verfärbungen, Gerüche) zu dokumentieren. Bei allen Erdarbeiten auf Auffälligkeiten geachtet und ggf. unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Kreises Minden-Lübbecke (0571/ 8070) informiert werden. Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeiten getrennt und ggf. gesichert zu lagern.
Die Verfahrensweise der Bodenuntersuchung ist der zugehörigen Begründung zu entnehmen.
Die Grundwassernutzung ist ausgeschlossen.

vorhandener Baum

K~20 m — **Kronendurchmesser in m**

Richtfunktrasse
Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telekom AG.

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

38 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Absperrung

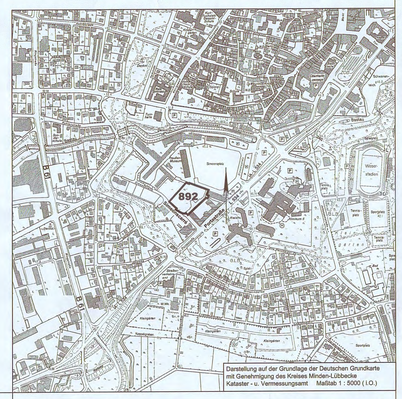
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werbeanlagen
Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Werbesatzung der Stadt Minden vom 30.10.1990. Die dort aufgeführten Festsetzungen sind zu beachten.

Gestaltung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 1 BauO NW)
Dachform
Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Flachdach (FD) auszuführen. Hingegen sind im Mischgebiet mit Vorrang Wohnen (MI(W)) jegliche Dachformen zulässig.
Dächer von Carports und Garagen sind als Flachdächer bzw. geneigte Dächer zulässig.

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.



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte mit Genehmigung des Kreises Minden-Lübbecke
Kataster - u. Vermessungsamt Maßstab 1 : 5000 (I.O.)

Ausfertigung 1

Gemarkung Minden
Flur 50

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 0,79 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 16.01.2006

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Düster
Bereichsleiter

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand Januar 2006) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 13.01.2006

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 23.06.2004 die Aufstellung beschlossen und am 03.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 16.01.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Offenlegung vom 12.07.2004 bis 23.07.2004 durchgeführt worden.

Minden, den 16.01.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Düster
Bereichsleiter

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 08.02.2006 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 öffentlich ausgelegen.
Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Minden, den 28.04.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am22.06.2006als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
Buhre

Der Beschluss der Satzung sowie der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes sind gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung am 30.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht ab 30.06.2006 bereitgehalten.

Minden, den 04.07.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Düster
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2006 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 23.06.2006

Der Bürgermeister
Buhre

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

Maßstab 1: 500

STADT MINDEN
Bebauungsplan Nr. 892

Altenzentrum Simeonsplatz