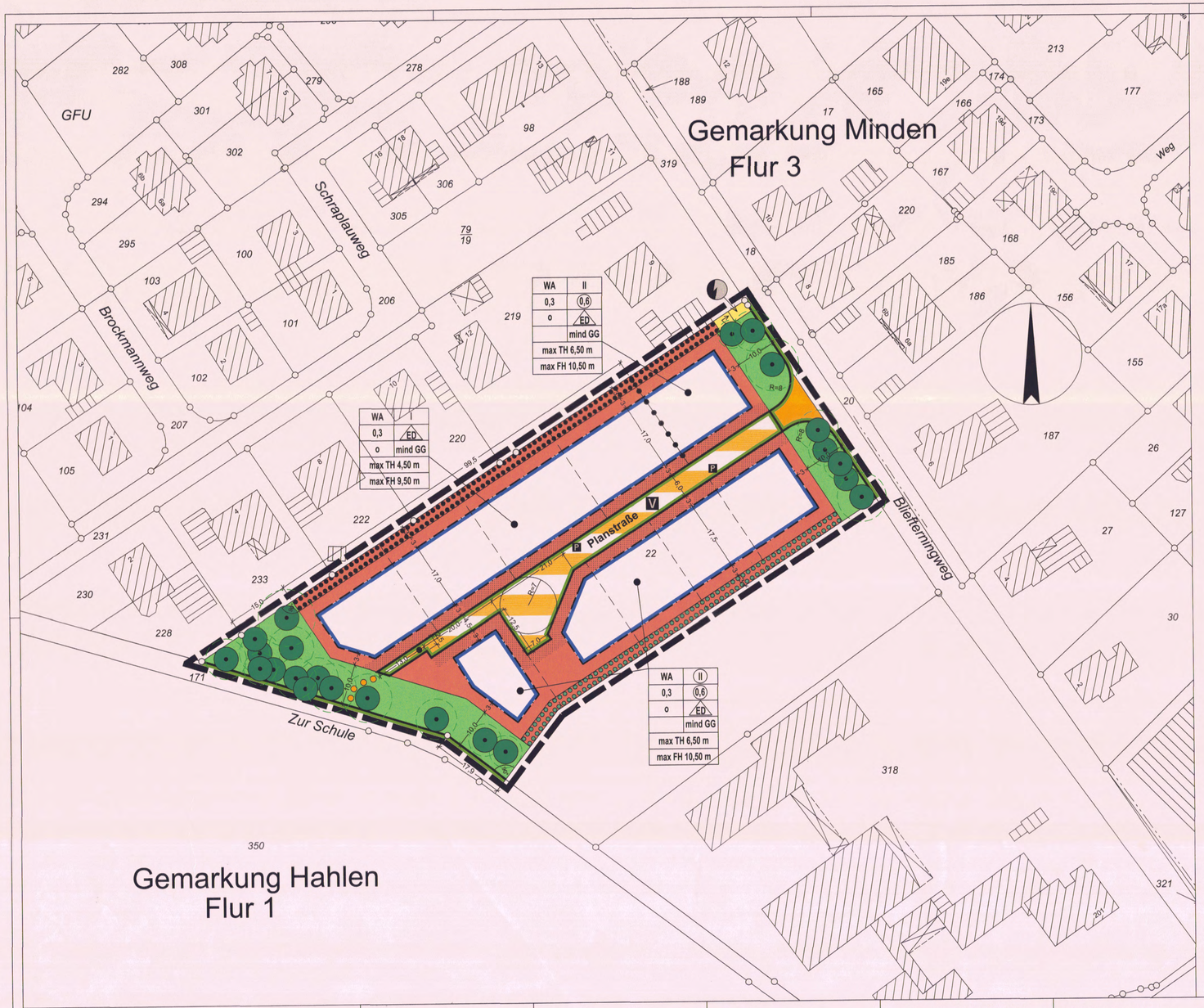


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
In dem **Allgemeinen Wohngebiet** sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes 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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

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

Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)
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. 6,0 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.

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

(0,6) — **Geschossflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO

I — **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 BauNVO

(II) — **Zahl der Vollgeschosse zwingend** gemäß § 20 BauNVO

TH 6,50 m — **maximale Traufhöhe** baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

FH 9,50 m — **maximale Firsthöhe** 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. OKFF EG bezieht sich als Bezugspunkt auf die fertig gestellte Gehweghöhe des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der äußeren Erschließung. Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenwand.

max. 2 WE — Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** gemäß § 22 BauNVO

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 gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. ⅓ 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 500 m² bei Doppelhäusern auf 350 m² festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
P — Besucherstellplätze (nachrichtlich)
Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens *2 Besucherstellplätze nachzuweisen. Darüber* hinaus sind in Abstimmung mit der Ausbauplanung zusätzliche Stellplätze anzulegen.

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

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Elektrizität

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
Fußweg (nachrichtliche Darstellung)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landtschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
Auf der Fläche zum Anpflanzen ist eine einreihige Heckenbepflanzung als Sichtschutz anzulegen. Hierzu sind je laufenden Meter mind. 3 Pflanzen einer standortgerechten Laubgehölzart (wie z. B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster) zu verwenden. Die Einfriedung kann entweder als geschnittene oder freiwachsende Hecke erfolgen. Die Hecken sind auf Dauer anzulegen und zu pflegen und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Hierbei sind die Pflanzabstandsbestimmungen des Nachbarrechtgesetzes NRW zu berücksichtigen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
mit Schutzbereich der Baumkronen gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b) BauGB

7. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8,0 — **Abstände, Breiten in .... m**

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

8. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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 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 mit einer Höhe von max. 1,00 m.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Werbeautomaten i. S. d. § 13 BauO sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO nur an der Stätte ihrer Leistung und den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4 m ab OKFF 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 m² ausnahmsweise zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NW

Dächer
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldach, Walmdach oder Zeltdach. Versetzte Satteldächer sind dann zulässig, wenn die Differenz zwischen First und darunter liegendem Dachanschluss nicht mehr als 1,5 m beträgt. Pultdächer sind unzulässig. Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer sind *Dachpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen als auch in grauen bis schwarzen Farbtönen* zulässig. Ausgeschlossen werden dadurch die Farben wie blau, grün oder gelb. Ebenso unzulässig sind leuchtende, reflektierende, glasierte oder glänzende Materialien. Als Dachneigung der Hauptgebäude sind 25 bis 45 Grad als Mindest- oder Höchstgrenze festgesetzt. Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis max. ½ der betroffenen Dachfläche/Gebäudeseite zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch 2,5 m Abstand zu den Giebelseiten halten. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Flächen für Solaranlagen sowie Dachflächen von Wintergärten, untergeordneten Gebäudeteilen und Kleingewächshäusern. Ferner wird eine Dachbegrünung allgemein zugelassen.

Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind nur dann zulässig, wenn durch ihre Anordnung ein optisch geschlossener (rechteckiger) Eindruck einer flächendeckenden "Dacheindeckung" erreicht wird oder diese innerhalb einer abgesetzten (rechteckigen) Fläche wie z. B. auf Schleppgauben liegen. Auslinkungen für Dachflächenfenster oder Dachaufbauten sind unzulässig. Maximal ist nur die Anordnung bis zu 2 unterschiedliche Elemente auf einer Dachfläche zulässig, wie Dachflächenfenster und Dachgaube (-aufbau) oder Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren oder Dachgaube (-aufbau) und Sonnenkollektoren.

Fassaden
Für die Außenwandflächen von Hauptgebäuden dürfen als Material nur Ziegelmauerwerk, Putz und Holz verwendet werden. Unzulässig sind leuchtende, reflektierende, glasierte oder glänzende Materialien oder Anstriche sowie Imitate jeglicher Art (z. B. Klinker- und Fachwerkimitate). Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

Nebenanlagen
Im Plangebiet sind Nebengebäude und Garagen in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Solaranlagen.

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

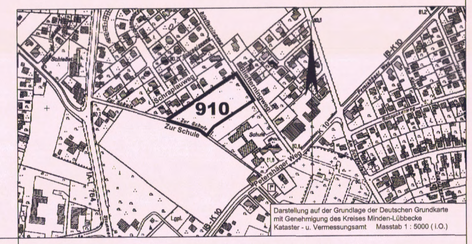
Wasserschutzgebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Minden - Portastraße - WSG III B -.
Hier ist die Wasserschutzverordnung Minden - Portastraße vom 04.11.1975 (ABL: Reg. Dt 1975, S. 372 - 376 zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel:. 02331/69273887) 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.: 0571/89220) und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

Bodenmaßnahmen
Während der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN-Normen 18300 „Erdarbeiten" und 18916 „Bodenarbeiten" entsprechend zu berücksichtigen. Sollten während der Erd- und Aushubsarbeiten von den bisherigen Feststellungen abweichende baugrundtechnische Gegebenheiten angetroffen werden oder seitens der örtlichen Bauleitung Zweifel über die Tragfähigkeit der in den Aushubsohlen anstehenden Böden bestehen, so sollte ein entsprechendes Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen hinzugezogen werden.

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Absperrung
vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte mit Genehmigung des Kreises Minden-Lübbecke
Katster - u. Vermessungsamt Masstab 1 : 5000 (i.O.)

Ausfertigung 4

Gemarkung Hahlen
Flur 1
Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 0,81 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1 : 500

Planverfasser
Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 06.12.2011

Stadt Minden
Bereich 5.2 Stadtplanung und Umwelt

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

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

Minden, den 06.12.2011

L.S. gez. Krüger

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 26.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 26.11.2011 -

Minden, den 06.12.2011

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 01.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 10.03.2012 im im Mindener Tageblatt erfolgt.
Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis zum 20.04.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 24.04.2012

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan am 05.07.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 06.07.2012

STADT MINDEN - 63 - NORDRHEIN-WESTFALEN

Der Bürgermeister
im Auftrage

Naujock
Bereichsleiter

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2012 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Minden, den 16.07.2012

STADT MINDEN - 63 - NORDRHEIN-WESTFALEN

Der Bürgermeister
in Vertretung

~~Buhre~~
Kienzle
Erster Beigeordneter

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 20.07.2012 in Kraft getreten.

Minden, den 23.07.2012

STADT MINDEN - 63 - NORDRHEIN-WESTFALEN

Der Bürgermeister
im Auftrage

Naujock
Bereichsleiter

STADT MINDEN
Bebauungsplan
Nr. 910
Zur Schule

B 910