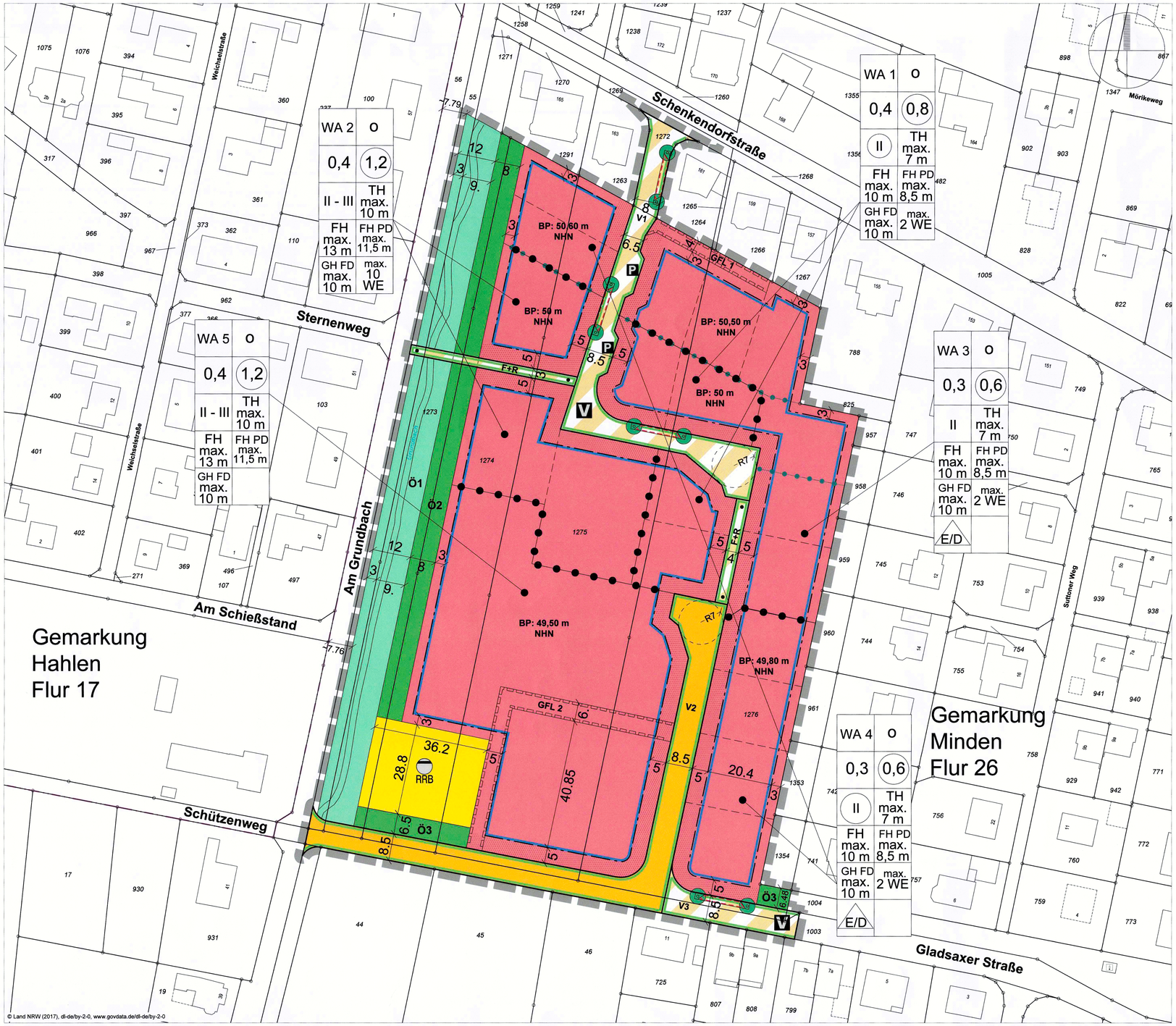
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



© Land NRW (2017), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:

Gemarkung: Minden
Flur: 26
Flurstücke: 43 tlw., 55 tlw., 1003 tlw., 1004 tlw. und 1272, 1273 tlw., 1274, 1275, 1276.

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 30.129 m²

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).

Maßstab 1:500

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel. 0571 1072655-06
Fax. 0571 1072655-09

Minden, den 03.07.2018

gez. Schramme L.S.

O. Schramme
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 28.07.2017) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV.

Minden, den 13.07.2018

gez. Beste L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 13.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 06.03.2018.

Minden, den 16.07.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.

Wittbecker
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 04.07.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 12.07.2018 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 20.07.2018 bis zum 21.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 20.09.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.

Wittbecker
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 13.12.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 10.01.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 übereinstimmt und dass auch § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 17.01.2019
Der Bürgermeister

Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 19.01.2019 in Kraft getreten.

Minden, den 21.01.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 12.02.2019
Der Bürgermeister

Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2019 in Kraft getreten.

Minden, den 18.02.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 / WA 2 / WA 3 / WA 4 / WA 5 — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

z.B. 0,6 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

(II) — **zwingende Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 u. (4) BauNVO)

II - III — **min. und max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 u. (4) BauNVO)

z.B. TH max. 7 m — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. FH max. 10 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. FH PD max. 8,5 m — **max. Firsthöhe Pultdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

GH FD max. 10 m — **max. Gebäudehöhe Flachdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 50,50 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

z.B. max. 2 WE — **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

E/D — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB): Art der baulichen Nutzung - Anzahl der Wohneinheiten und (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO): Maß der baulichen Nutzung - GRZ, GFZ, Geschossigkeit, First-, Trauf und Gebäudehöhen und (gem. § 22 (2) BauNVO): Bauweise - Hausformen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO): Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche (V2)

V — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (V1, V3)**

P — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche**

F+R — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**

4. Grünflächen

Ö1 — **Öffentliche Grünfläche (naturnahe Erhaltung Grundbach und Gehölzstreifen)** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ö2 / Ö3 — **Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

RRB — **Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

GFL 1 — **Mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Minden (Privatweg)** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL 2 — **Mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Minden** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

3 — **Bemaßung in Meter**

7. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

Flächen für Stellplätze, Baumanpflanzungen
Festlegung der räumlichen Lage sowie der Baumart und -qualität im Rahmen der Ausbauplanung

5 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gewässerverlauf (Grundbach)

Absperrung für den motorisierten Verkehr
Festlegung der räumlichen Lage im Rahmen der Ausbauplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)
(1) Innerhalb der festgesetzten „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Pkw-Stellplätze und / oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 6 m, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurück bleiben. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.
- bei Mehrfamilienhäusern Pkw-Stellplätze und /oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 6 m, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf bei Mehrfamilienhäusern nach mindestens 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.
- bei Reihenhäusern ausnahmsweise 1 Pkw-Stellplatz oder Carport einschließlich seiner Zufahrt bis zu einer Breite von 3 m sowie ausnahmsweise Flächen für Müllbehälter bis zu einer Grundfläche von 3 m², wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf pro Reihenhauseinheit nur einmal in Anspruch genommen werden.

(2) Entlang der festgesetzten "GFL 1" Flächen (Privatweg) sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nur in einem Abstand von 1,5 m von diesen zulässig

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, als Gebäudehöhe der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.
Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) des Staffelgeschosses, definiert.
Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und First- und Gebäudehöhen sind die festgesetzten Bezugspunkte in m NHN (Normalhöhennull).

§ 5 Verkehrliche Erschließung (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Grundstückszu- und Abfahrten des WA 5 sind ausschließlich an die in der Planzeichnung festgesetzte "öffentliche Verkehrsfläche (V2)" anzuschließen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 928 "Am Grundbach II".

§ 2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Matt glänzende Eindeckungen sind zulässig. Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblend- oder Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Metall) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

§ 4 Vorgärten und Einfriedungen
Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.
Innerhalb der Vorgärten sind geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports (offenen Garagen) unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen innerhalb dieser Flächen (Vorgärten), gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche, darf max. 1 m betragen.
Entlang der festgesetzten "GFL 1" Flächen (Privatweg) darf innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von diesen die Höhe der Einfriedung, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, ebenfalls max. 1 m betragen. Zu Einfriedungen zählen Zäune (z. B. Staketenzäune), Mauern und Hecken.

§ 5 Werbeanlagen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 4 m ab OK FFB des EG zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf eine Größe von 0,5 m x 1,5 m und eine Tiefe von 0,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.
Entlang der festgesetzten "GFL 1" Flächen (Privatweg) sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von diesen Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

II - III — **min. und max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 u. (4) BauNVO)

§ 6 Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss
Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss eines Gebäudes müssen gegenüber den freistehenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mind. 1 m zurückweichen (sog. Staffelgeschoss). Bei einseitig angebauter Bauweise (z.B. Doppelhaus, Hausgruppenendhaus) und bei zweiseitig angebauter Bauweise (z.B. Hausgruppe) bezieht sich das Zurückweichen nur auf die freistehenden Außenwände. Für die Erschließung des obersten Geschosses als Nichtvollgeschoss ist ausnahmsweise eine Unterbrechung des Zurückweichens von den freistehenden Außenwänden zulässig, wenn die Unterbrechung nicht mehr als ⅓ der jeweiligen Außenwandlänge des darunter liegenden Geschosses beträgt. Diese Vorschriften gelten nicht für Nichtvollgeschosse in der Dachfläche (z.B. ausgebautes Dachgeschoss).
Nichtvollgeschosse als oberstes Geschoss eines Gebäudes sind bei einer Bebauung ab drei Vollgeschossen nicht zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Nichtvollgeschosse in der Dachfläche (z.B. ausgebautes Dachgeschoss).

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Durch die Lage am Grundbach auf hochwasserfreiem Gelände und angrenzend an das Feuchtgebiet Mindener Wiesen ist das Plangebiet prädestiniert für eine vorgeschichtliche Siedlung. Daher ist eine archäologische Untersuchung mittels Prospektionsschnitten im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten erforderlich.
Für eine Abstimmung vor Beginn der Erdarbeiten ist der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) frühzeitig zu kontaktieren, um die Art, Umfang und Zeitpunkt der Prospektion abzustimmen.
Darüber hinaus gilt, dass bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden können.
Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel: 0571/ 89-220) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung
Kampfmittelfunde können im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung NRW) ausgeführt werden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 0571/89-425) oder Polizei (Tel: 0571/8866-0) zu verständigen.

Gewässerrandstreifen / Umbruchverbot
Entlang eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens am Grundbach (gemessen ab Mittelwasserlinie bzw. Böschungsoberkante) gelten die Verbote des § 38 WHG und des § 31 LWG NRW.



© Land NRW (2017), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan — M 1: 5.000

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 928 „Am Grundbach II"

gem. § 13b BauGB

1. SATZUNGSAUSFERTIGUNG

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung