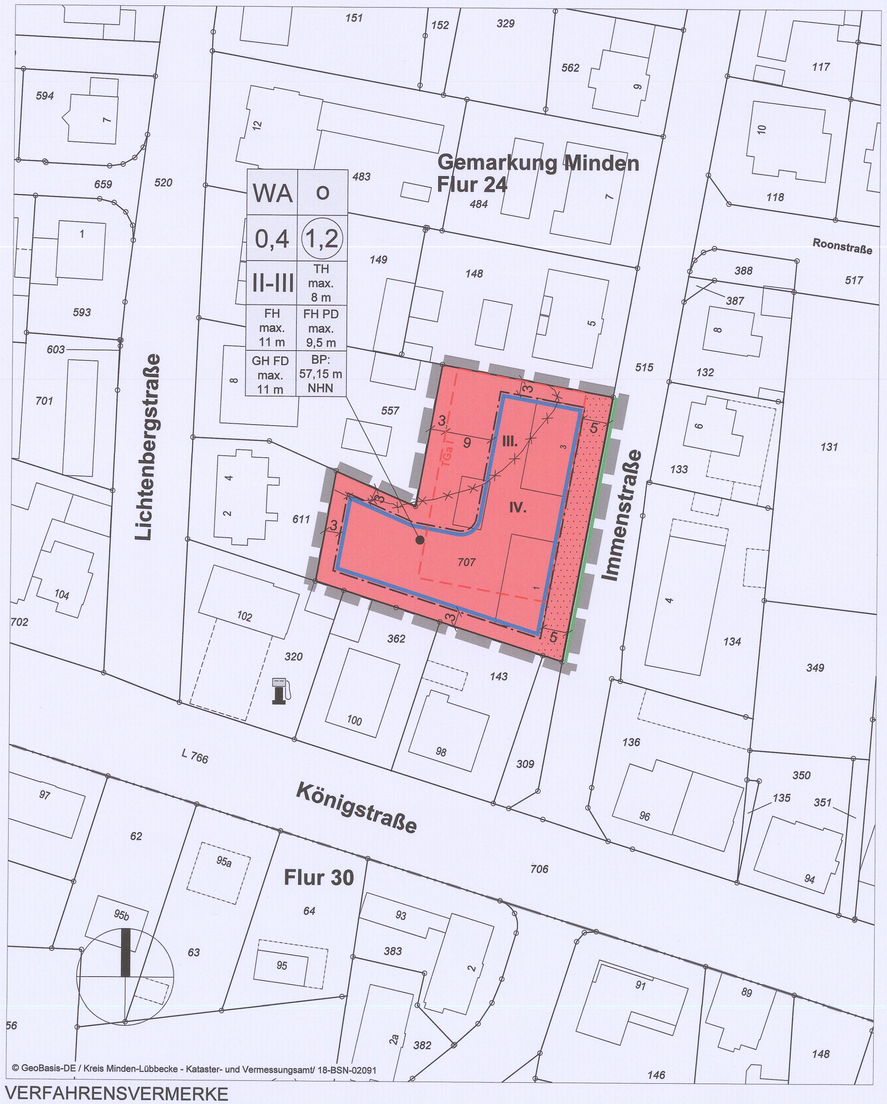
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt/ 18-BSN-02091

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Entwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten
Gemarkung: Minden **Flur: 24** **Flurstück: 707** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 2.025 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1:500	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung dipl.-ing. stadtplanung olaf schramme Opferstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 09.11.2018 gez. Schramme L.S. O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 09.11.2018) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Minden, den 10.12.2018 gez. Beste L.S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 20.01.2018. Minden, den 10.01.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wittbecker L.S. Wittbecker Bereichsleiter	Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 21.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 21.01.2019 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 30.01.2019 bis zum 04.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Minden, den 05.03.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wittbecker L.S. Wittbecker Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 11.04.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Minden, den 15.04.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag Wittbecker Bereichsleiter	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.04.2019 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Minden, den 17.05.2019 Der Bürgermeister Jäcke	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.05.2019 in Kraft getreten. Minden, den 21.05.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag Wittbecker Bereichsleiter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. § 12 (6) und § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

(1,2) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

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

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

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

TH max. 8 m — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH max. 11 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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

GH FD max. 11 m — **max. Gebäudehöhe Flachdach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 57,15 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

4. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in 8 m Höhe ü. Geländeoberkante

III. - IV. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989**

5. Sonstige Planzeichen

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

TGa I — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen - Zweckbestimmung Tiefgarage (eingeschossig) für den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Stellplatzbedarf** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO)

6. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

123 — **Flurstücksnummer**

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

3 — **Bemaßung in Meter**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (2), (4) Satz 3, (6), 14 (1), 23 (5) BauNVO)
(1) Pkw-Stellplätze, Carports und/oder Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind im festgesetzten WA auch oberirdisch (außerhalb der Tiefgarage) allgemein zulässig außer auf den festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)".

(2) 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.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien Balkonen 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 Bezugspunkt 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 des Staffelgeschosses, definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und First- und Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

§ 5 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäuden zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. der DIN 4109:1989 unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise). Für die Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente ist ebenfalls die DIN 4109:1989 zu beachten.

Auszug DIN 4109:1989, Anforderungen an die Luftschalldämmung

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I.	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II.	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III.	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV.	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V.	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB

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. 929 „Immenstraße".

§ 2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Matt glänzende Dacheindeckungen 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 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).

§ 5 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. Zu Einfriedungen zählen Zäune (z. B. Staketenzäune), Mauern und Hecken.

§ 6 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.

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

BESTAND, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

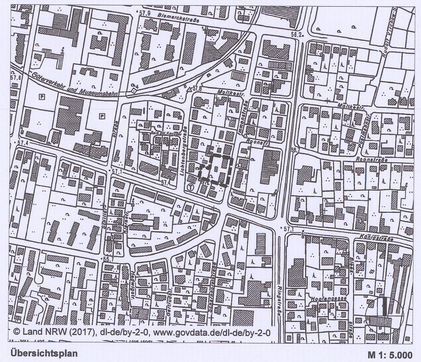
Bodendenkmalschutz
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.
Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel.: 0571/ 89-220) und dem 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.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße in der Schutzzone III B. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße vom 04.11.1975 (ABL: Reg. Dt. 1975, S 372 - 376) zu beachten.

Artenschutz
Während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres ist das Fällen von Bäumen und Gehölzen unzulässig. Vor dem Abbruch von baulichen Anlagen sind diese auf das Vorkommen von Brut- und Lebensstätten zu untersuchen.

Immissionsschutz / DIN-Normen
Die DIN 4109:1989 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden "Prognose von Schallimmissionen", DEKRA Automobil GmbH vom 24.09.2018, im Baubürgerbüro (Zimmer 2.41) der Stadt Minden, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.


Lichtenbergstraße
Immenstraße
Roonstraße
Königstraße
Portastraße
Bäckerstraße
Fischerglacis
Am Stadtholz
Am Marienwall
Obermarktwall
Kampstraße
Kuhlenwall
Am Kreuzkamp
Am Kreuzkamp
Am Kreuzkamp