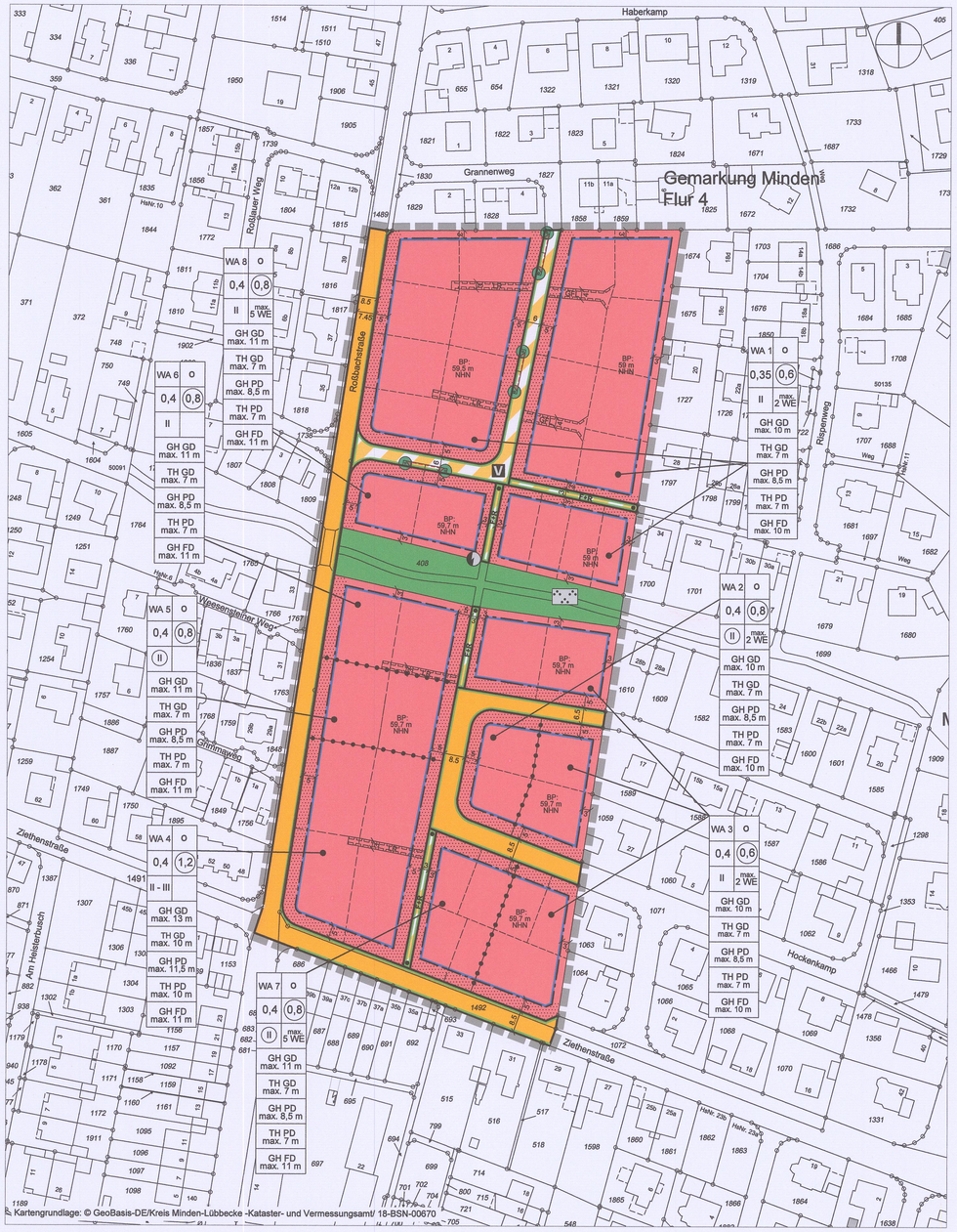
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



© Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/Kreis Minden-Lübbecke -Kataster- und Vermessungsamt/ 18-BSN-00670

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 - WA 8 — **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. 0,4 — **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. GH GD max. 10 m — **max. Gebäudehöhe geneigtes Dach** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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

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

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

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

z.B. BP: 59 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (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)

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, Höhe baulicher Anlagen

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

V — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich**

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

4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

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

LR — **Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

3 — **Bemaßung in Meter**

Fläche für Versorgungsanlagen (Ortsnetzstation) gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Festlegung der räumlichen Lage im Rahmen der Ausbauplanung

6. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

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

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Wegeverbindung
Festlegung der räumlichen Lage im Rahmen der Ausbauplanung

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

Verkehrsberuhigung / Fahrbahnverengung
Festlegung der Ausführung 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 1-8) 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-Flächen (Privatwege) 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)
(1) Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN, bezogen auf das jeweilige Baufenster.

(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern und Pultdächern wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

(3) Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

(4) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern und Pultdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL, LR) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Baugrundstückszuschnitte.

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. 933 "Östlich Roßbachstraße".

§ 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 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).

§ 5 Brüstungen und Umwehrungen
Brüstungen und Umwehrungen sind oberhalb der jeweils festgesetzten Traufhöhe transparent oder offen (z.B. Geländerstäbe) auszuführen.

§ 6 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-Flächen (Privatwege) 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.

§ 7 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-Flächen (Privatwege) sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von diesen Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

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

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

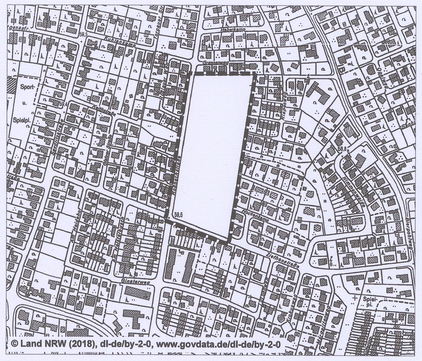
Bodendenkmalschutz
In der Umgebung des Plangebietes liegen eine Reihe archäologischer Fundstellen, so dass vor Erd- und Erschließungsarbeiten eine archäologische Prospektion erforderlich ist, die nach Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma auszuführen ist. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauträgers.

Unabhängig davon 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.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Raseneisenstein verliehenem und inzwischen erloschenem Distriktsfeld „Neuglück". Eine Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt.
Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau, vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert und daher mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.



© Land NRW (2018), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan — M 1: 5.000

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 933 „Östlich Roßbachstraße“

gem. § 13a BauGB

2. SATZUNGSAUSFERTIGUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Entwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten
Gemarkung: Minden **Flur: 4** **Flurstücke: 408, 1489 tlw., 1492 tlw.** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 36.028 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 1.000	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-56 Fax. 0571 972695-58 Minden, den 18.02.2019 gez. Schramme L.S. O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 09.04.2018) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Minden, den 18.02.2019 gez. Beste L.S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 06.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 24.08.2018. Minden, den 06.03.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wittbecker L.S. Wittbecker Bereichsleiter	Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 13.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 01.03.2019 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 10.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Minden, den 07.05.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wittbecker L.S. Wittbecker Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 11.07.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Minden, den 12.07.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag Wittbecker Bereichsleiter	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.07.2019 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Minden, den 01.08.2019 Der Bürgermeister In Vertretung Kienzle Erster Beigeordneter	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 06.08.2019 in Kraft getreten. Minden, den 06.08.2019 Der Bürgermeister Im Auftrag Wittbecker Bereichsleiter

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

stadtplanung