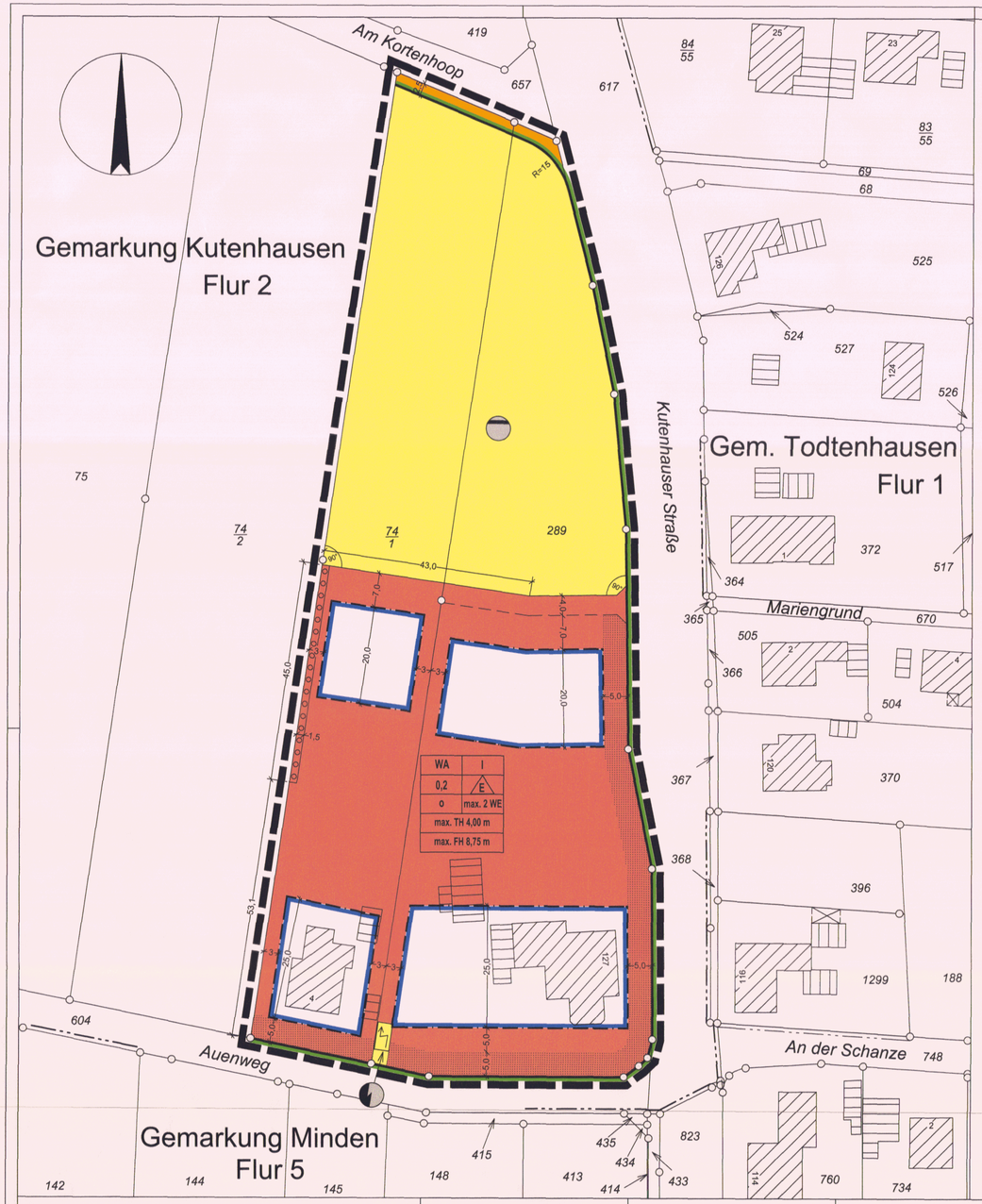


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 BauGB -i.d.F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetztes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) - BauGB 2007- und gem. BauNVO i.d.F. der Bek. v. 23.01.1990 BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung durch Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466) - BauNVO 1990- 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.

0,2 **Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO

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

TH 4,00 m **maximale Traufhöhe** baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

FH 8,75 m **maximale Firsthöhe** baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

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. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht für zulässige bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden sind.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

E **nur Einzelhäuser 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. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Zweckbestimmung: Abwasser
hier: Regenrückhaltebecken

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten 1,5 m breiten Fläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine einreihige Hainbuchenhecke (lat. Carpinus betulus; 3-4 Pflanzen pro lfdm) zu entwickeln.
Mindestqualität der Gehölze: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sind Einfriedungen in einem Abstand von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der Fläche für das Regenrückhaltebecken, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Türen und Tore können von der flächenhaften Begrünung ausgenommen werden.
Auswahl an Rank- und Kletterpflanzen:

- Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
- Lonicera caprifolium	Geißblatt Heckenkirsche
- Lonicera heckrotti	Jelängerjelieber Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
- Hedera helix	Efeu
- Rosa spec.	Wildrosen

Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

6. Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

8,0 **Abstände, Breiten in .... m**

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Gem. § 86 Abs. 1 und 4 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. Seitenwände und Seitenverkleidungen von Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig. Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft ohne Verwendung von Koniferen zu begrünen.

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:
a. als lebende Hecke aus Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn bis max. 1,20 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche
b. als Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,20 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, wenn der Zaun in Verbindung mit den unter a. genannten Hecken von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar bleibt
c. als Holzzaun bis max. 1,00 m über Sichtkante angrenzender Verkehrsfläche
d. als Natursteinmauer ohne Farbanstrich bzw. Mauer in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper bis max. 0,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Werbeautomaten i. S. d. § 13 BauO sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO nur auf der Stätte ihrer Leistung und den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterssohlbank 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
Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach auszuführen. Die Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden ist mit 28 bis 45 Grad als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zur 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.
Als Bedachungsmaterial für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten. Ausnahmsweise sind dauer- und flächenhaft begrünte Dächer zulässig. Teile der Dacheindeckungen, die der Energiegewinnung dienen, sind grundsätzlich zulässig.

Fassaden
Für die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nachfolgend aufgeführte Materialien zu verwenden: heller Putz, roter bis rotbrauner Verblendklinker, Holz. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Eingangsüberdachungen etc.) Nicht zulässig sind Imitate jeglicher Art (z. B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) sowie Blockbohlenhäuser.

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

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.

Bestehende Anlagen und Einrichtungen gemäß § 87 BauO NW
Entsprechen rechtsmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden sind, nicht den Vorschriften, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden. Dieses ist im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

8. BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksreglerung 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

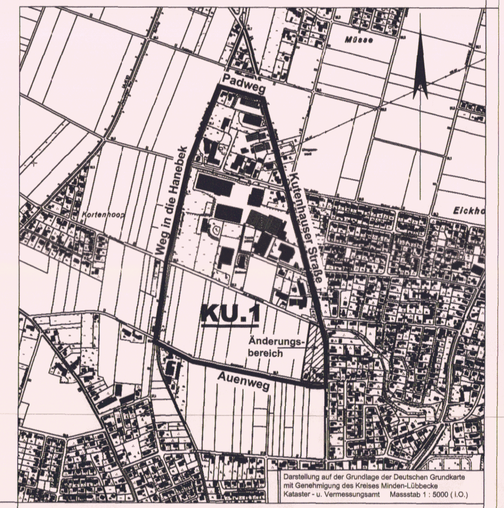
Bodenmaßnahmen
Während der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN-Normen 18300 „Erdarbeiten" und 18916 „Bodenarbeiten" entsprechend zu berücksichtigen. Sollten während der Erd- und Aushubsarbeiten von den bisherigen Feststellungen abweichende baugrundtechnische Gegebenheiten angetroffen werden oder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

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Privatzuwegung

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



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

Ausfertigung 4

Gemarkung Kutenhausen
Flur 2

Größe des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 1,22 ha

Kartengrundlage: Katasterkarte

Maßstab 1 : 500

Planverfasser
Für den Planentwurf und die Plananfertigung.

Minden, den 08.11.2010

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. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 08.11.2010

L.S. gez. Krüger

Krüger
Städt. Obervermessungsrat

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 30.05.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 16.06.2007 -

Minden, den 08.11.2010

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung
Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 27.10.2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 06.11.2010 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich zum 14.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 16.12.2010

Der Bürgermeister
im Auftrage

L.S. gez. Naujock

Naujock
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes am 03.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 04.03.2011

Der Bürgermeister
im Auftrage

Naujock
Bereichsleiter

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.03.2011 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Minden, den 22.09.2011

Der Bürgermeister

Buhre

Inkrafttreten
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 28.09.2011 in Kraft getreten.

Minden, den 28.09.2011

Der Bürgermeister
im Auftrage

Naujock
Bereichsleiter

STADT MINDEN
Bebauungsplan Kutenhausen 1
2. Änderung