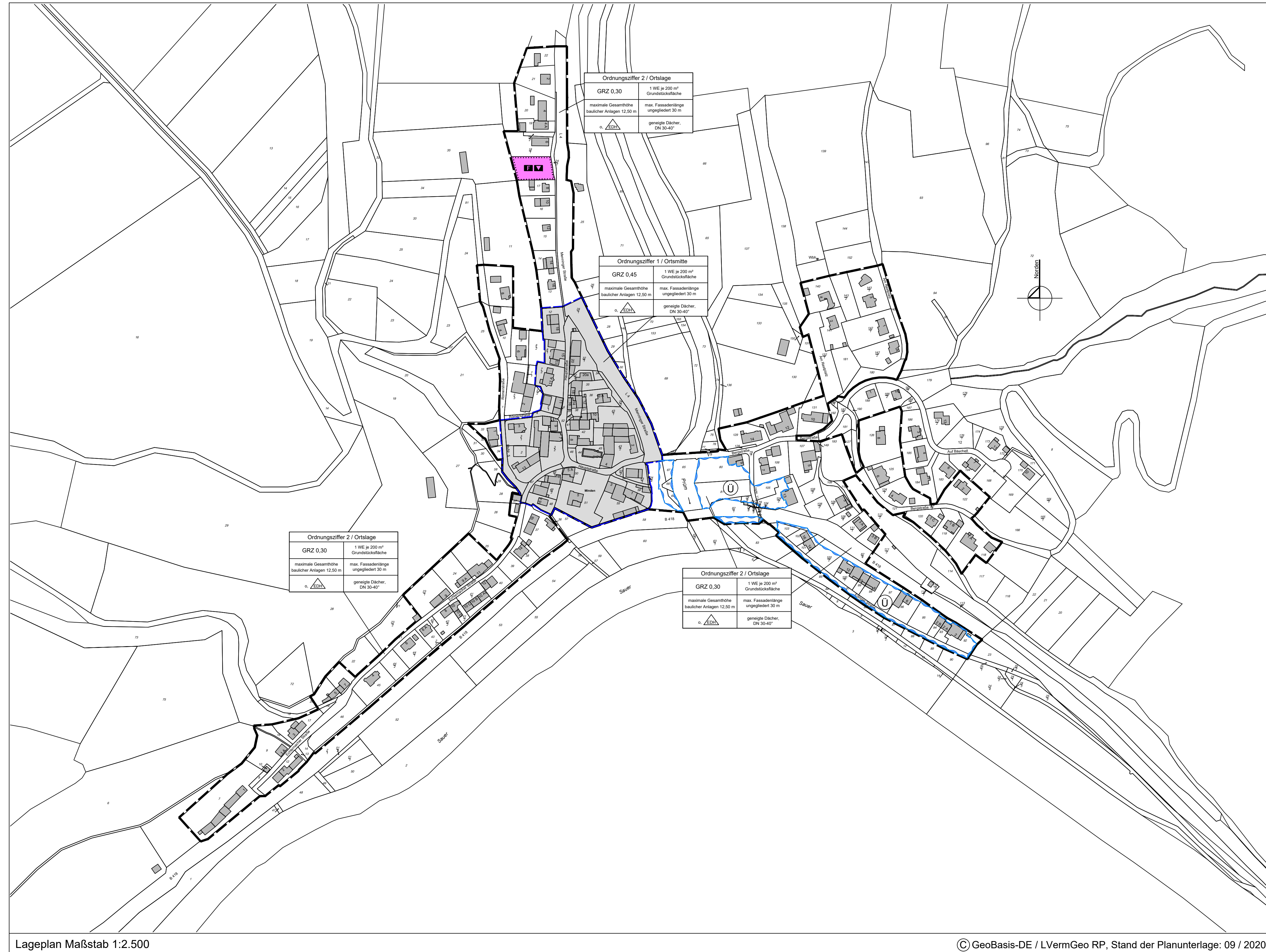


# Bebauungsplan "Ortslage" der Ortsgemeinde Minden



Lageplan Maßstab 1:2.500

© GeoBasis-DE / LVermGeo RP, Stand der Planunterlage: 09 / 2020

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird folgendes festgesetzt:

für den Bereich der Ordnungsziffer 1 / Ortsmitte GRZ = 0,45

für den Bereich der Ordnungsziffer 2 / Ortslage GRZ = 0,30

Eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zulässig.

### Hinweis/ Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (auch wenn diese wasserundurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.), sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

### Ausnahme:

Ausgenommen vom Maß der baulichen Nutzung ist die Errichtung von öffentlichen Gebäuden der Ortsgemeinde auf den Flächen für Gemeinbedarf an der „Menninger Straße“ (Feuerwehrgarage- / Dorfgemeindehaus).

Pro neugeschaffener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der LBauO RLP.

### 2. Anzahl der Wohneinheiten

In Wohngebäuden ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 200 m<sup>2</sup>.

Bei Mehrfamilienhäusern, bei denen sich nach den vorstehenden Sätzen 1 und 2 mehr als zwei Wohneinheiten errechnen, kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden.

Darüber hinaus ist eine zusätzliche Wohneinheit mit einer Größe von bis zu 90 m<sup>2</sup> zulässig.

### Hinweis/ Erläuterung zum Begriff Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die zum dauerhaften Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettoumfassungen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 12,50 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gesamthöhe der Gebäude gilt die Straßenebene der jeweils erschließenden Verkehrsfläche (= Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte).

### 4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser). Die Fassadenlänge eines Baukörpers darf ungeschildert max. 30 m betragen. Bei größeren Fassadenlängen sind diese durch Vor- oder Rücksprünge mit mind. 1,50 m Versatz zu gliedern. Zur Gesamtlänge der Gebäude zählen auch Garagen und sonstige Anbauten.

## B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig.

Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

## C Weitere Festsetzungen

Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandsschutz und sind von den Festsetzungen ausgenommen.

Für jedes Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Festsetzungen nachgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus nach § 34 BauGB beurteilt.

Wird ein qualifizierter Bebauungsplan innerhalb des Ortslage Minden neu aufgestellt, so sind dessen Festsetzungen vorrangig.

Bei jeglichen Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungs-bereiches (siehe Planzeichnung) richtet sich eine Genehmigung nach dem Landeswassergesetz (LWG).

### Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Boden-verhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

3. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.

4. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundamentreste durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§16 - 21 DSchG RLP). Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

5. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalestelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanZV (Stand der Planunterlage: September 2020).

7. Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken werden folgende heimische Arten empfohlen:

Bäume: Obstbäume lokaler Sorten, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1406)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

### Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Minden hat am 18.02.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ statt.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Verfahren beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gem. § 2 (2) BauGB.

Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Südeifel unter <https://www.suedeifel.info/oeffentlichkeitsbeteiligungen> einzusehen.

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

### Behördenbeteiligung und Offenlage

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Verfahren beteiligt.

Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Südeifel unter <https://www.suedeifel.info/oeffentlichkeitsbeteiligungen> einzusehen.

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Minden hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

### Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

### Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Südeifel, Primzurliner Straße 2, 54866 Trier von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Minden, den \_\_\_\_\_ Dienststempel \_\_\_\_\_ Franz-Josef Fering, Ortsbürgermeister

## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bereich Ortsmitte
- Gemeinbedarfslinien
- Feuerwehr, ▲ DGH
- gesetzlich geschütztes Überschwemmungsgebiet

## Füllschema der Nutzungsschablone

Ordnungsziffer / Bereich	
Grundflächenzahl	Anzahl Wohneinheiten (WE)
max. Höhe der baulichen Anlagen	max. Fassadenlänge
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Dachform, Dachneigung

plan - lenz GmbH  
Eichenwerther Straße 7 - 54616 Wirtenspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10  
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

**Bebauungsplan "Ortslage" der Ortsgemeinde Minden**

Planfassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 18.05.2021