

**Textfestsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Ortslage“ der Ortsgemeinde Minden**

**Einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB  
zur Steuerung des Maßes der Nutzung  
bei Bebauung im unbeplanten Ortsbereich**

**Fassung gemäß Beschluss  
des Ortsgemeinderates vom 18.05.2021**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10  
e-mail [info@plan-lenz.de](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

### **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 wasserdurchlässig 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“ (Feuerwehrräte- / 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.

### **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 Nettotonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

### **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 Straßenoberfläche der jeweils erschließenden Verkehrsfläche (= Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte).

### **Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser). Die Fassadenlänge eines Baukörpers darf ungegliedert 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 gem. § 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 der Ortslage Minden neu aufgestellt, so sind dessen Festsetzungen vorrangig.

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

## Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen 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 (Hangwässer) 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 Flurdenkmäler 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, Regionalstelle 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: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).