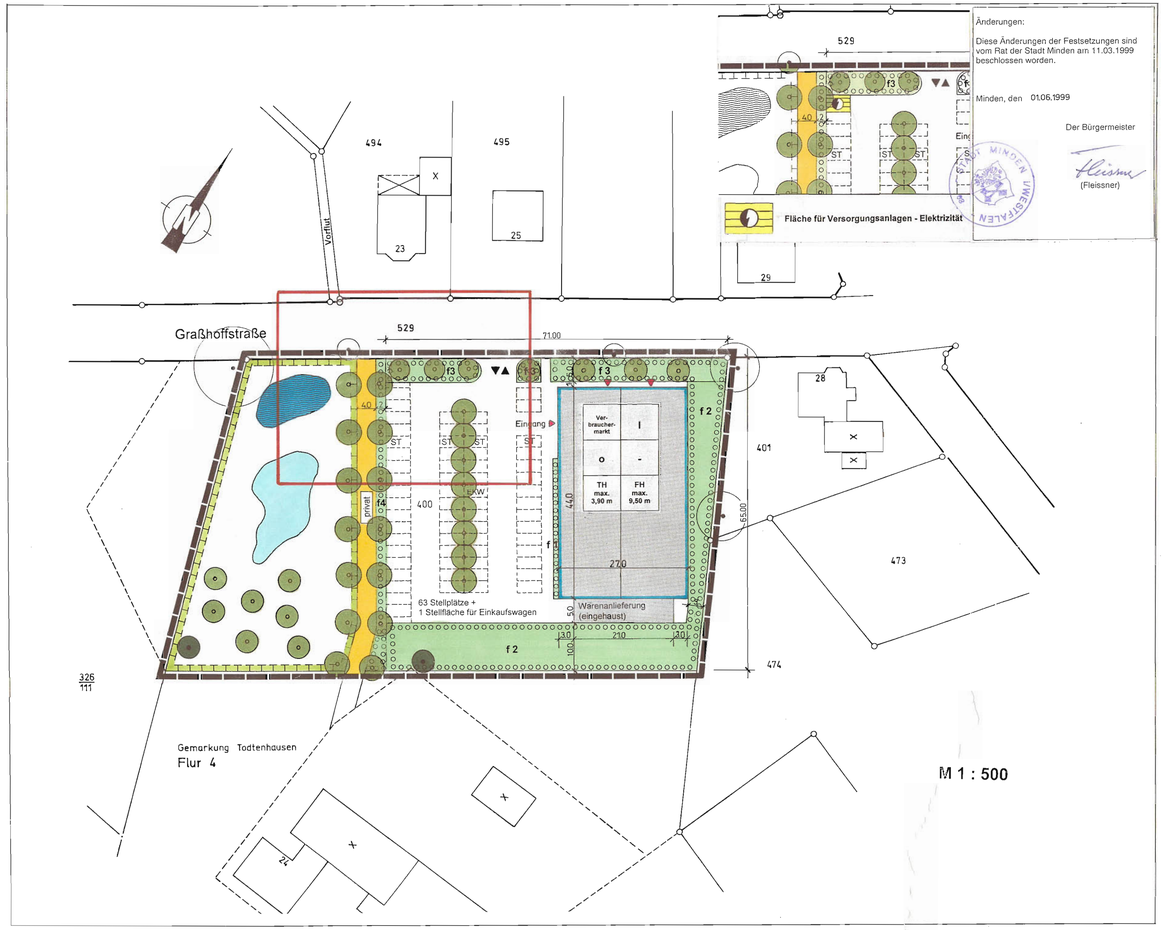
TEIL A
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 7. Juni 1999) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der stadtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, d. 9. 11. 1998

Reinhard Geier
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Geier)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 29.07.1998 die Aufstellung beschlossen und am 26.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. 01.06.1999

Der Bürgermeister
(Fleissner)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 08.10.1998 durchgeführt worden.

Minden, d. 01.06.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Düster) Bereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 18.11.1998 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 14.12.1998 bis 22.01.1998 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Minden, d. 01.06.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Düster) Bereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 11.03.1999 als Satzung beschlossen worden.

Minden, d. 01.06.1999

Der Bürgermeister
(Fleissner)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 16.08.1999 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 14.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. 23.08.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Düster) Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.03.1999 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, d. 10.08.1999

Der Stadtdirektor
(Sieling)

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplanter Verbrauchermarkt
Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 733 m²

Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auf den Flächen für Stellplätze zulässig.

1.188 m² **Geschoßfläche des Verbrauchermarktes**

1.935 m² **Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen**

I **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 BauNVO)
Höchstmaß

TH max. 3,9 m **Maximale Traufhöhe der baulichen Anlage** (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe des Hauptdaches ist auf max. 3,90 m begrenzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH max. 9,0 m **Maximale Firsthöhe der baulichen Anlage** (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Firsthöhe des Hauptdaches ist auf max. 9,0 m begrenzt.

Bezugspunkt Gebäudehöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die zulässigen Höhen der Bauteile beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche (Grasshoffstraße)

2. Bauweise

o **Offene Bauweise** (gemäß § 22 (2) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

privat **Privatstraße**

Ein- und Ausfahrtbereich

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zu erhaltende Bäume (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Vorhandener Teich

Geplanter Teich

Grünordnerische Textliche Festsetzungen
(gemäß § 9 (1a) BauGB)

1. Bei den im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) ist bei Abgang Ersatz zu pflanzen; die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Den Pflanzgeboten ist nach Fertigstellung der Gebäude, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1. November bis 15. April) nachzukommen.

3. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern bzw. zur Bewässerung der Pflanzungen zu verwenden. Überschußwasser ist vor der Einleitung in den Vorfluter einem neu zu erstellenden Teich zuzuleiten.

4. Die Stellplatzflächen sind mit einem fugenreichen Pflaster zu belegen.

5. Innerhalb der Parkplatzfläche sind 8 hochstämmige Rotblühende Roßkastanien *Aesculus x carnea* mit einem Stammumfang von 16–18 cm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Durch eine unversiegelte Fläche im Stammbereich mit einer Größe von mindestens 4 m² und Bodenverbesserung ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten.

6. An der westlichen Seite des geplanten Gebäudes (Pflanzfläche f 1) sind mindestens 15 Rank- bzw. Kletterpflanzen innerhalb eines 1,0 m breiten Pflanzstreifens zu pflanzen. Zur Verwendung kommen Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidarta* und Waldrebe *Clematis alpina, Clematis montana*, Clematis-Hybriden als Solitäre.

7. An der südlichen Seite des Plangebietes ist ein 10,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen (f 2), an der östlichen Seite ein zwischen 3,0 und 7,50 m breiter Pflanzstreifen (f 2). Hier ist eine freiwachsende Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen aus der folgenden Liste zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, insgesamt 7 Stück)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Espe	Populus tremula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Bäume 2. Ordnung (Heister, 150-175 cm Höhe, insgesamt 20 Stück)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher (je nach Art in den Größenklassen 60-80, 80-100, 100-150 cm insges. 300 Stück)

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

8. An der nördlichen Seite des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen (f 3). Hier sind 7 hochstämmige Vogelbeeren *Sorbus aucuparia* mit einem Stammumfang von 16-18 cm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Unterpflanzung erfolgt mit Bodendeckern und Ziergehölzen.

Pflanzenliste Unterpflanzung (Auswahl)

geeignete Sträucher

Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera Xylosteum
Kerrie	Kerria japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Sommerflieder	Buddleja davidii
Wildrosen in Arten	Rosa spec.

geeignete Staudensorten

Dickanthere	Pachysandra terminalis
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Goldnessel	Lamium galeobdolon
Immergrün	Vinca major, V. minor
Storchschnabel	Geranium endressii
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
Wald-Hainsimse	Luzula sylvatica
Waldsegge	Carex sylvatica
Waldsteinie	Waldsteinia ternata

geeignete Bodendecker

Fünffingerstrauch in Arten / Sorten	Potantilla spec.
Johannniskraut	Hypericum calycinum
Rosen in Arten / Sorten	Rosa spec.
Scheinquitte in Arten / Sorten	Chaenomeles spec.
Spierstrauch	Spiraea spec.

geeignete Rosensorten

Rosa „Dagmar Hastrup"	Rosa „Swany"
Rosa „Moje Hammarberg"	Rosa „Mirato"
Rosa „ IGA 83 München"	Rosa „Fiona"
Rosa „Pink Meidiland"	Rosa „Bonica"
Rosa „Yellow Fleurette"	
Rosa „White Hedge"	

9. Der westlich des Parkplatzes zu erstellende Privatweg soll einen Belag aus Schotter, wassergebundener Wegedecke oder ähnlichem wasserdurchlässigen Material erhalten. Entlang dieses Weges sind 14 Eichen *Quercus robur* (Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) als Alleé zu pflanzen. Im Pflanzstreifen an der Ostseite des Weges (f 4) sind Bodendecker und Ziergehölze zu pflanzen

10. Der vorhandene Teich im nördlichen Teilbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

11. Der in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindliche Pflaumenbaum sowie der im südlichen Pflanzstreifen f 2 befindliche Birnbaum sind zu erhalten. Es ist die DIN 18920 anzuwenden (Schutz von Baumen bei Baumaßnahmen).

12. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Anlage eines weiteren Kleingewässers mit folgenden Merkmalen:
  200 m² Fläche, Sohltiefe 1,20 m, Böschungsneigung der Ufer 1:5 und flacher
- Anpflanzung von mindestens 7 Obstbäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, Sorten aus der folgenden Liste:

Äpfel:
Biesterfelder Renette
Dülmener Rosenapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskop
Winterglockenapfel

Birnen:
Doppelte Phillipsbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstlicher aus Charneu
Westfälische Glockenbirne

Süßkirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen / Zwetschgen
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

- Extensivierung der Grünlandnutzung:
  Die verbleibende Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen. Sie ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Auf den Einsatz von Herbiziden, Mineraldünger und Gülle ist zu verzichten.

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

ST / EWK **Flächen für Stellplätze (ST) und Einkaufswagen (EWK)**

Gebäudeeingänge

6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) BauO NW

§ 1 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten sind nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude zulässig. Die Höhe von Werbsanlagen und Schriften soll bei bandartigen Anlagen über 2,50 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,50 m Länge eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Baukörpers nicht überschreiten. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grasshoffstraße in einer Tiefe von 5,0 m sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig. Wechselwerbung ist nicht zulässig.

Die Westfassade des Gebäudes ist mit 15 Stück Rank- bzw. Kletterpflanzen, die im Abstand von ca. 2,0 m gepflanzt werden, gemäß der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 6 zu begrünen.

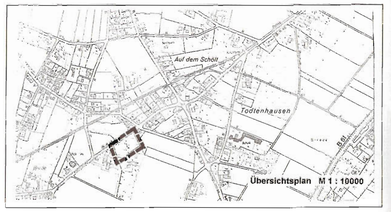
§ 3 Materialien und Farben

Als Material für die Dacheindeckung des Hauptdaches und des Vordaches über dem Haupteingang sind nur kleinformatige Dachpfannen im Farbton „rot" und „rotbraun" zulässig. Für die Überdachung im Bereich der Nebeneingänge sind auch andere Materialien zulässig.
Als Material für die Außenwand des Gebäudes ist ein Ziegelmauerstein im Farbton „rot" und „rotbraun" zulässig. Für die Wände im Giebelbereich des Hauptdaches sowie für die Giebelflächen der Eingangsüberdachung ist eine Bekleidung aus Titan-Zinkblech zulässig.

Bestand, nachrichtliche Angaben

Flurstücksgrenze

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.: 0571/89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, (Tel.: 0521/520250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).



STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 826

"GRASSHOFFSTRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4. Ausfertigung
25.11.1998

Maßstab 1: 500

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT
DUETT PORTA WESTFALICA
DÜLLMSTRASSE 8

Vorhabenträger
(Ritzenhoff)

Planaufsteller
(Wojahn)