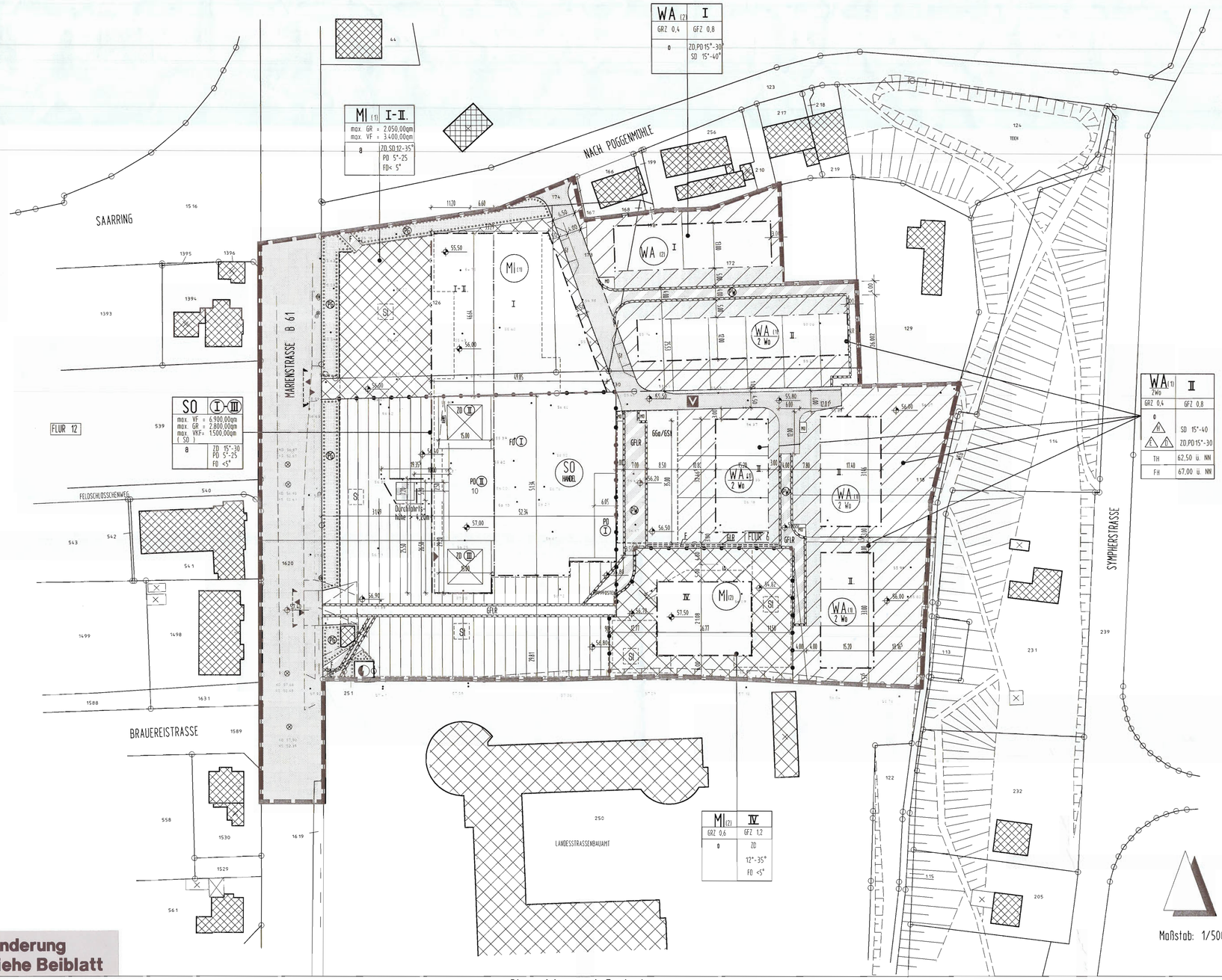



**Änderung siehe Beiblatt**

## Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

MI – Mischgebiete

SD – Sonstige Sondergebiete (Sondergebiet Handel)

WA ZWo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Parzelle

Vorgärten im WA-Gebiet

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- + Höchstmaß
(I) Zahl der Vollgeschosse zwingend
max. VF max. versiegelte Fläche
max. GR max. Grundfläche
max. VKF max. Verkaufsfläche

### Bauweise,überbaub./nicht überbaub. Grundstücksfläche,Stellung baulicher Anlagen

ZD Zeltdach FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach
Einzelhaus Doppelhaus Hausgruppen
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Flächen
Trennlinie unterschied. Geschosshöhen

TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( Privater Wohnweg)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
Straßenverkehrsflächen
Stellplätze
Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrtbereich
Einfahrt/Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

### Grünflächen

Grünflächen ( PG private Grünfläche)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

GFLR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belast. Flächen
GLR schmale mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belast. Flächen

GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
OK.Gelände vorhanden ü. NN
56.50 OK. Gelände geplant ü. NN
57.00 OK.Fertigfußboden Erdgeschoss geplant ü. NN
MÜ Mülltonnensammelstelle
Vorhandene Bebauung
8,95 Vermaßung
Baulöpergrenze

---

Es wird bescheinigt,dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis ( Stand März 98 ) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig

Minden, den 25.03.1999

Horst Beste Öffentl. best. Verm.-Ing.

(Beste)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

---

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 2(1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 11.02.1998 die Aufstellung beschlossen und am 13.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, den 07.06.1999

Der Bürgermeister

MINDEN I/WESTFALEN

(Fleissner)

---

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am
23.06.1998 durchgeführt worden.

Minden, den 07.06.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(Quester)
Bereichsleiter

---

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 13.01.1999 als Entwurf beschlossen worden.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gem.§3(2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 01.02.99 bis 05.03.99 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 23.1.99 ortsüblich bekanntgemacht.
Minden,den 07.06.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(Quester)
Bereichsleiter

---

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. §10(1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.06.1999 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 20.09.1999

Der Bürgermeister

(Fleissner)

---

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gem. §10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 20.07.00 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 20.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Minden, den 15.08.2000

Der Bürgermeister

(Korte)

---

Hiermit wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.1999 übereinstimmt und dass nach §2(1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 14.07.2000

Der Bürgermeister

(Korte)

---

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen ( BauONW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

---

- Grösse des Plangebietes: 2,47 ha
- Gemarkung: Minden
- Flur: 6

- Bestandteile der Satzung
- Planzeichnung
- Textl. Festsetzungen
- Landschaftspflegerischer Begleitplan

Beigefügt : Begründung und Anlagen
(- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten
- Landschaftspfleg. Begleitplan
- Entwässerung und Straßenbau

---

# Textfestetzungen

## Festsetzungen gem § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im SO-Gebiet (Handel) sind zulässig großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bereich Lebensmittel gem.§11 (3), sowie Flächen für Büros, Dienstleistungen und Wohnungen.

| Sortimentsstruktur: | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fleisch + Wurst | 75 qm | 5 % | Drogerie | 190 qm | 13 % |
| Käse +Fisch | 50 qm | 3 % | Non Food | 60 qm | 4 % |
| O+G | 120 qm | 8 % | Fairkost | 100 qm | 9 % |
| Getränke MW+EW | 280 qm | 19 % | Tiefkühl | 70 qm | 5 % |
| Foodabteilung | 425 qm | 28 % | Bäckerei | 70 qm | 5 % |
| Wein/Sekt/Spirituosen | 30 qm | 2 % | Summe | 1500 qm | 100 % |

1.2 Im M I-Gebiet sind zulässig nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Gebäude gem. § 6(2) der BauNVO, jedoch keine Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a, Abs. 3 Nr. 2

1.3 In WA-Gebiet sind zulässig Wohngebäude,sowie Gebäude in Sinne des § 4 (2) Nr. 2+3, ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe in Sinne des § 4 (3), Nr: 1, 3 +4, sowie Nebenanlagen gem. §14 ausser Anlagen, die der Tierhaltung dienen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im SO-Gebiet ist eine gestaffelte Bebauung von (I) - (II) Geschossen zulässig.

2.2 Im M I (1)-Gebiet sind I-II-geschossige Bebauungen zulässig.

2.3 Im M I (2) - Gebiet sind IV- geschossige Bebauungen zulässig.

2.4 Die max. GR für M I (1) beträgt 2.050,00 qm.

2.4.1 Die max. GR für SO- Gebiet beträgt 2800,00 qm.

2.5 Im WA(1)-Gebiet ist eine II-geschossige Bebauung zulässig, im WA(2)-Gebiet eine I-geschossige.

2.6 Im WA(1) Gebiet wird die Anordnung von max.2 Wohneinheiten pro Grundstücksparzelle festgesetzt.

2.7 In den WA-Gebieten sind Stellplätze und Garagen 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. 1,5 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. Ausnahmsweise sind Stellplätze in Teilen von Volgeschossen zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen dieser Stellplätze gem. § 21a BauNVO unberücksichtigt.

2.8 Auf den Flächen, die für Stellplätze,Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas,Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

2.9 In den WA-Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, gem. § 19 (4) Nr: 1 +2 BauNVO um max. 50% überschritten werden.

2.10 Die Anordnung der Höhe von Fensterbrüstungen oder Balkonen in WA (1)-Gebiet darf das Maß von 61,00 ü. NN bezogen auf die Höhenquoteneintragungen im VB-Plan zum Nelschutz der Saatkrähen nicht überschreiten.

### 3. Bauweise

3.1 Die Bauweise des SO-Gebietes wird in Verbindung mit dem M I (1)-Gebiet als abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2 Das M I (2)-Gebiet ist als offene Bauweise festgelegt.

3.3 Die WA(1) und (2)-Gebiete sind als offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit max. 4 Gebäuden zulässig.
Die Länge der Hausgruppen darf max. 50,00m betragen.

3.4 Erker, Überdachungen etc. können die Baugrenzen um max. 1,50m überschreiten, wenn noch mind. 2,00m Grenzabstand verbleibt.

### 4. Örtliche Bau - Gestaltungsvorschriften

4.1 Dachformen / Dachneigungen

4.1.1 Für die WA-Gebiete sind zur differenzierten Gestaltung für die Hauptdachflächen Satteldächer mit 15° - 40°,Zelt- und Pultdächer von 15° - 30° zulässig. Für die Nebenanlagen sind Zelt-, Satteldächer als auch Flachdächer möglich.

4.1.2 Im M I (1)-Gebiet sind Zeltdächer und Satteldächer von 12°-35° zulässig, Pultdächer von 5°-25°, sowie Flachdächer < 5°.

4.1.3 Im M I (2)- Gebiet sind Zeltdächer von 12°-35° und Flachdächer < 5° zulässig.

4.1.4 Im SO-Gebiet sind Zeltdächer von 15°- 30°, Pultdächer von 5°- 25° sowie Flachdächer < 5° zulässig.

4.2 Dachaufbauten

4.2.1 Dachaufbauten sind zulässig.
In der Horizontalen müssen Mindestabstände von 1,25 m zum Dach der jeweils benachbarten Hauseinheit und bei Reihenhausdächern und Doppelhäusern außerdem 1,50 m zum Ortgang (seitlicher Dachrand) eingehalten werden.

4.3 Traufhöhe

4.3.1 Die Traufhöhe ( Schnittpunkt OK. Dach mit Wand) der WA(1) Bebauung wird mit max. 62,50 m ü. NN, die Firsthöhe mit max. 67,00 m ü. NN-Höhe geplant festgesetzt.

4.4 Fassadengestaltung

4.4.1 Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude, ausgenommen begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind für Dachpfannen und für das Verblendmauerwerk nur Ziegel in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zulässig:

RAL 2001 (rotorange)
RAL 2002 (blutorange)
RAL 3000 (feuerrot)
RAL 3011 (braunrot)
RAL 3013 (tomatenrot)
RAL 3016 (korallenrot)
RAL 8012 (rotbraun)

Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

4.4.2 Für verputzte Außenwandflächen und Anstriche sind nur gedeckte Farben folgender Farbtöne nach Farbregister RAL 840 HR zulässig :

RAL 1001 (beige)
RAL 1002 (sandgelb)
RAL 1013 (perlweiß)
RAL 1014 (elfenbein)
RAL 1015 (hellelfenbein)
RAL 7030 (steingrau)
RAL 7032 (kieselgrau)
RAL 7035 (lichtgrau)
RAL 7038 (achatgrau)
RAL 9001 (cremeweiß)
RAL 9002 (grauweiß)
RAL 9010 (reinweiß)
RAL 9016 (verkehrsweiß)
RAL 9018 (papyrusweiß)

Desweiteren sind Verkleidungen aus Holzprofilen, Faserzementplatten, sowie Alu-Wellprofile zulässig.

4.4.3 Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen oder ähnliches sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.

4.5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauONW sind gem. § 86(1) BauONW nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,50m Länge eine Höhe von 0,80 m, bei Einzelschildern bis 2,50m Länge eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Zuge der allgemeinen Fassadengestaltung im Einzelfall zu prüfen und zulässig.
Im Vorgärten bzw. Straßenrandbereich sind Hinweisschilder oder Tafeln bis 0,25m zulässig, sowie Werbepylone selbstleuchtend oder angestrahlt mit einer Mindesthöhe von 4,00m UK und einer Größe von max. 4,00qm, wenn sie die Verkehrsansicht nicht stören.
Fahnenmasten sind im Bereich der (PG) des Straßenrandbereiches zulässig.

4.6 Vorgärten

Vorgärten im Bereich der WA-Gebiete sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig.

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Beschränkung der Bodenversiegelung in WA-Gebiet
Alle privaten Stellplätze, Carportzufahrten und nichtüberdachten Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung , Pflaster mit 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren ,herzustellen.

5.1.1 Im Bereich der Stellplatzanlagen der M I-u. SO-Gebiete sind die befestigten Flächen gem. Festsetzung des ökologischen Fachbeitrages auszuführen.

5.2 Anpflanzung auf den Baugrundstücken

5.2.1 Allgemein
Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist als straßenbegleitende Einfriedung eine standortgerechte, heimische Bepflanzung mit Bodendeckern und solitären Bäumen und Sträuchern anzupflanzen , zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.3 Wohnbebauung
Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; Ahorn,Linde, Kastanie, Walnuss, Hainbuche.

Je 15 qm nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher können beliebig, unter Wahrung nachbarlicher Interessen, auf dem Baugrundstück verteilt werden; Hasel, Hartriegel, Vogelkirsche,Pfaffenhütchen.

5.4 Lebensmittelmarkt/M I-Gebiet
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechten Gehölze zu pflanzen , zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Bereich der Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; Ahorn,Linde, Kastanie, Walnuss,Hainbuche.

5.5 Wohnbebauung

5.5.1 Vorgartengestaltung
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstücksflächen (Vorgärten) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht wie in 2.7 und 2.8 beschrieben genutzt werden.

5.6 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur Heckenanpflanzungen bzw. Zäune zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen zwei aneinandergebauten Häusern sollen sich die Nachbarn auf das Anlegen einer Einfriedung auf der gemeinsamen Grenze einigen.

5.7 Einfriedungen des M I (1)-Gebietes in Norden und Osten zur Trennung von Freiverkaufsflächen oder Lägern zur öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Metallgitterzäunen bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Eintragungen der Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen , zur Nutzung privater Anlieger als Anbindung der Parzellen an die öffentlichen Verkehrsflächen, sowie für allgemeine fußläufige Nutzungen.

### 7. Bodendenkmalpflege

7.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk und Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit des Bodens) entdeckt werden.

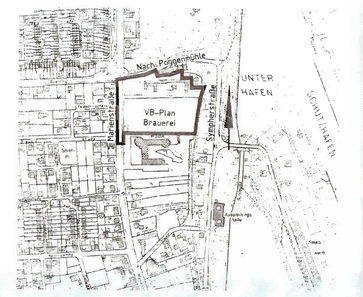
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel: 0521- 52 00 250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DschG.)

# Stadt Minden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 827 "Brauerei"

4. Ausfertigung




Übersichtsplan M 1/5000

Planer (Unterschrift) (Bieber)

Vorhabenträger (Unterschrift) (Beermann)

Vorhabenträger (Unterschrift) (von Behren)

ARCHITEKTIN DIPL.- ING. REGINA BIEBER

HEINSTÜCK 2 44795 BOCHUM TEL: 0234- 779209 FAX: 0234- 779871