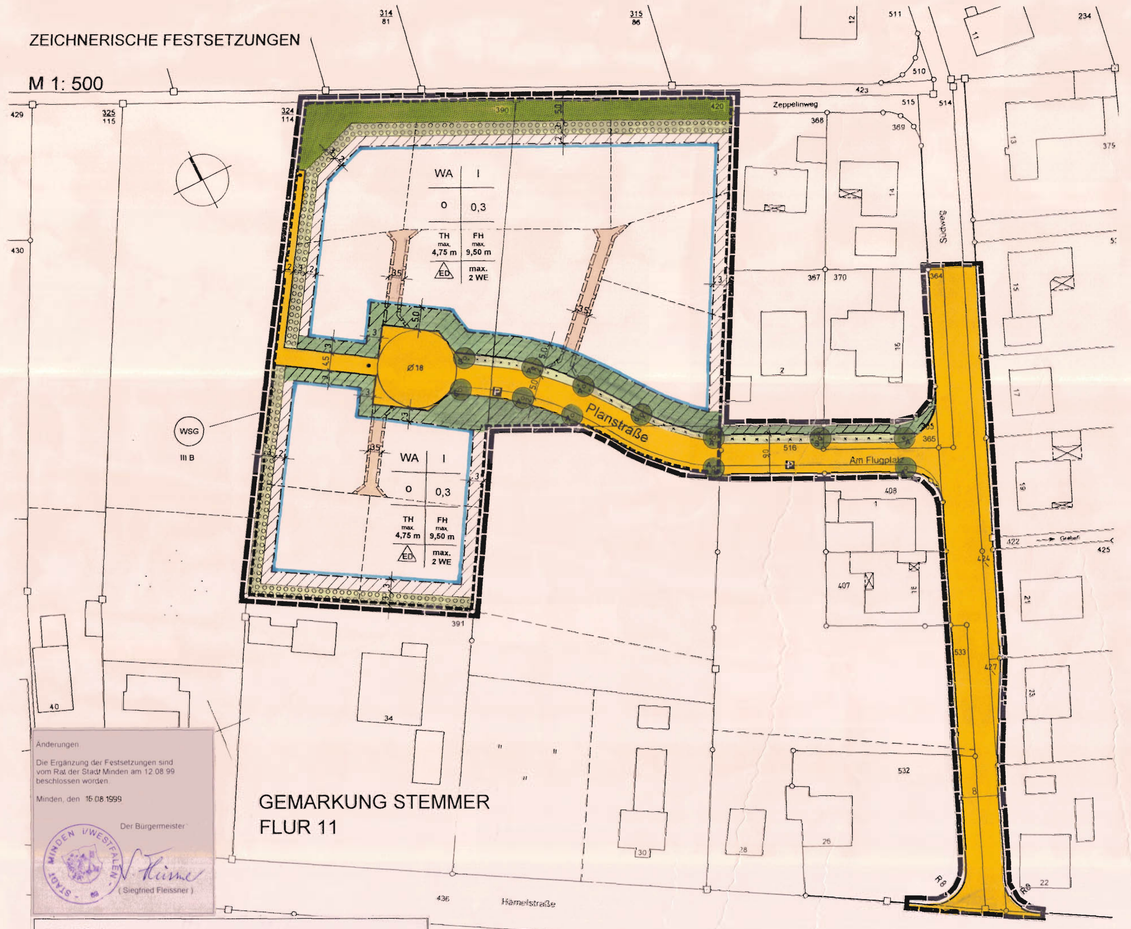
TEIL A

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1: 500




Änderungen:

Die Ergänzung der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 12.08.99 beschlossen worden.

Minden, den 16.08.1999

Der Bürgermeister

(Siegfried Fleissner)

### 6. Grünflächen

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Bei der Durchführung der Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht NW §§ 41-43 zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 04.11.1998) übereinstimmt.

~~Der Gebäudebestand wurde ergänzt.~~

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, d. 27.07.1999

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (Sondermann)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 24.02.1999 die Aufstellung beschlossen und am 08.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. 16.08.1999

Der Bürgermeister (Fleissner)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am ____.19__ durchgeführt worden.

Minden, d. ____.19__

Der Stadtdirektor im Auftrage

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am ~~21.04.1999~~ als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom ~~27.05.1998~~ bis ~~16.06.1999~~ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ~~08.05.1999~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Minden, d. ~~29.07.1999~~

Der Stadtdirektor im Auftrage (Duster) Bereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom ~~27.05.1998~~ als Satzung beschlossen worden.

Minden, d. 16.08.1999

Der Bürgermeister (Fleissner)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab ~~09.09.1999~~ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am ~~09.09.1999~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. ~~13.09~~ 1999

Der Stadtdirektor im Auftrage (Duster) Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ~~17.08.1999~~ übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) des Baugesetzbuches-Ergänzungsgesetz NW verfahrensgemäß zustande gekommen ist.

Minden, d. ~~01.09~~ 1999

Der Stadtdirektor (Sarling)

TEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

**Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)** (gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

**Stellplätze und Garagen** (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Hier 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 Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.

**Nebenanlagen** (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgarten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 BauNVO Abs. 1 - 3 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

FH max. — **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

TH max. — **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

max. 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

**First- und Traufhöhen** (gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO)
Die zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenpunkte der festgestellten Fahrbahnecke der dem Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bezogen auf die Mittellinie der Verkehrsfläche.

**Grundstücksgröße** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bei Neuparzellierung auf 600 qm und bei Doppelhäusern auf 350 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

### 2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

**Baugrenze**
Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

### 3. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen**

**Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche**

**Fußweg mit Absperrung**

**Verkehrsgrünfläche / Mulden-Rigolen-System**

P — **öffentliche Parkplätze**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten eines beschränkten Personenkreises)

### 4. Sonstige Planzeichen

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

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Verhaben- und Erschließungsplanes** (gemäß § 9 (7) BauGB)

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

**§ 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

**§ 2 Vorgärten**
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind, innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände und Sichtverkleidungen aufweisen.

**§ 3 Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten und -Farbe**
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder tiefschwarzen Betondachsteinen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR: 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 Nuancen aus den Farbregistern RAL, CG mit bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Benennung und verwendeten Nummern. Zweifarbige oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Für Gauben, Erker usw. ist auch die Eindeckung mit Metall, wie z.B. Zink- oder Kupferblech zulässig. Flächen für solarwirksame Energien sind auf bis zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis ½ der Schlepplattenlänge zulässig, maßgebend ist ihre Traufkante, sie müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

**§ 4 Fassadenmaterial**
Als Material für die Außenwandflächen ist nur Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun sowie Putz, in heller Farbgebung folgender Farbtöne nach dem 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 7036 (achatgrau), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß), RAL 9010 (reinweiß), RAL 9016 (verkehrsweiß), RAL 9018 (papyrusweiß). Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen) sind ausgeschlossen. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schaufensteranlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.

**§ 5 Werbeanlagen**
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden des Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei freistehenden Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,5 m Länge eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW geahndet werden.

### 6. Grünflächen

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Öffentliche Grünfläche** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Anpflanzen von Baumen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW und §§ 8 und 8a BNatSchG)**

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB) auf den privaten Grundstücksflächen sind als zweireihige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernat zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

*Bäume 1. Ordnung*

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus petrea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

*Bäume 2. Ordnung*

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

*Sträucher*

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

2. Auf den Verkehrsgrünflächen sowie innerhalb des vorgesehenen Parkstreifens an der Südseite der Planstraße sind 4 Mehlbeaum Sorbus intermedia (S) und 8 Berg Ahorn Acer pseudoplatanus (A) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen (Lage im Grunderwerbsplan). Der Standort im Bereich der Bäume ist auf der Muldenbreite und einer Länge von 2 m durch das Einbringen von versickerungsfähigem humosen Oberboden zu verbessern. Die Baumpflanzungen der Baumschicht ist mit bodenständigen Rosen, bodendeckenden Kletterpflanzen oder Stauden vorzunehmen.

Die längen Muldenbereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

*Geeignete Rosensorten*

| | |
|---|---|
| Rosa Bugnet Hasbuj | Rosa rubrifolia Medor |
| Rosa Fimmi | Rosa Mogi Hammerberg |
| Rosa 1GA 83 Munchen | Rosa Pulk Meidiland |
| Rosa Sweety | Rosa Myrato |
| Rosa Perlacid | Rosa Yellow Fleurette' |

*Geeignete Staudensorten*

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

3. Die öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist mit einem Mindestanteil von 30 % der Fläche mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Arten entsprechend der Festsetzung Nr. 1) zu bepflanzen. Die Flächen sind aus versandungsarten Wiesenecke, aus mit Split abgestimmten Sichtbereichen oder als Grasweg herzustellen.

4. In öffentlichen Wegbereich sind die Wegränder zu gestalten so jedem Wegrand ist ein den Grundstückswechselflächen entsprechender Baum oder Sträucherpaar zu pflanzen. Pro Grundstück sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung und einem Strauchumfang von 12 - 14 cm und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

5. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden. Überschußwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln.

6. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der privaten Grünflächen:

Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Fertigstellung der Gebäude, ansonsten im Rahmen der Fertstellung der Bauabschnittsgrenzen spätestens ein in der darauf folgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.)

### BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

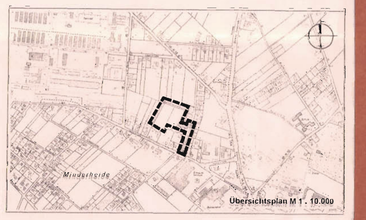
**Bodendenkmalpflege**
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Baugruben, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 9, Bereich 9.2, Rainer Direkt 17, 32423 Minden (Tel. 0571/89295 oder 892/0) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, (Tel. 0521/5290250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte des Werktags in unverändertem Zustand zu erhalten.

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

WSG III B — **Wasserschutzgebiet - WSG III B -**
Zu beachten ist die Wasserschutzverordnung Minden - Portastraße vom 04.11.1975 (ABL Reg. DT. 1976, S. 372 - 376)
Dieses bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich




Übersichtsplan M 1 : 10.000

# STADT MINDEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 838

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"FLUGPLATZ I"

Ausfertigung 4
20.04.1999

Maßstab 1: 500

Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben des Rechtsgrundlagen sowie des Grünordnungsplan


projekt-bau&grund Immobilien
Jösser Portastraße 10 - 32469 Petershagen
Tel. 05702/2657. Fax 05702/9738
(Salge)

planQUADRAT Stadtplanung Architektur Bauleitung
(Wojahn)