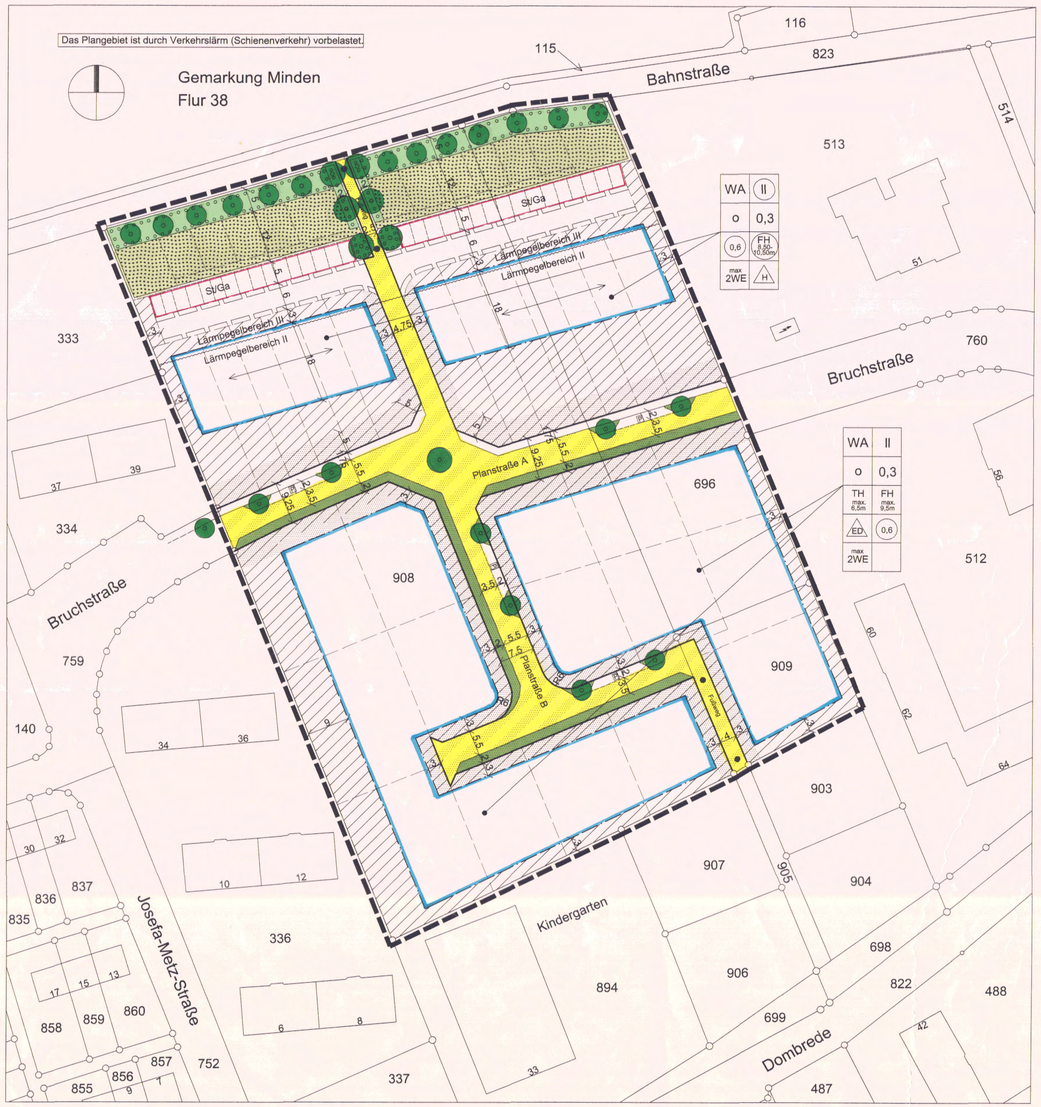
TEIL B
PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 26.6.2001) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 7. 2. 2001 Reinhard Geiler Öffentl. best. Verm.-Ing. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Geiler)	Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 05.07.2000 die Aufstellung beschlossen und am 30.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. Minden, den 08.03.2001 Der Bürgermeister (Korte)	Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 12.10.2000 durchgeführt worden. Minden, den 08.03.2001 Der Stadtdirektor Der Bürgermeister Im Auftrag (Düster) Bereichsleiter	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 21.01.2001 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Minden, den 16.05.2001 Der Stadtdirektor Der Bürgermeister Im Auftrag (Korte)	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 06.09.2001 als Satzung beschlossen worden. Minden, den 22.10.2001 Der Bürgermeister (Korte)	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 30.10.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 30.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Minden, den 30.10.2001 Der Stadtdirektor Der Bürgermeister Im Auftrag (Tuleweit) Fachbereichsleiter	Hiermit wird bestätigt, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2001 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist. Minden, den 23.10.2001 Der Stadtdirektor Der Bürgermeister (Korte)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(Vorgärten) (gemäß § 14 (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 Zweifamilienhäuser nur einmal in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) 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 § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,6 **Geschoßflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II **zwingende Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH **Firsthöhe zwingend** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

max. 2WE **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

ED **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

H **Hausgruppen zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen ect. kann gemäß § 3 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche - Tempo 30 Zone -
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fußweg mit Absperrung

P **Fläche für das Parken** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegleitgrün / Mulden-Rigolen-System

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

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

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

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

private Grünfläche / Nutzgärten , Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nicht zulässig.

5. Sonstige Planzeichen

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

St/Ga **Flächen für Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

Firstausrichtung

14 **Bemassung in m**

6. Immissionsschutz

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III, der Nordfassade der Reihenhausanlage, muß das erforderliche Schalldämmaß der Außenbauteile mindestens 35 dB, für Fensterflächen mindestens 30 dB aufweisen. Hier sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Wohn- und Schlafräume sind auf der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Innerhalb der Lärmpegelbereiches II, südlich der Reihenhäuser, sowie an deren Süd-, West- und Ostseite, muß das erforderliche Schalldämmaß der Außenbauteile mindestens 30 dB, für Fensterflächen mindestens 25 dB aufweisen.

7. Nachrichtliche Übernahme

22 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Mulden / Rigolen-System zu versickern. Auf den privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung der Pflanzflächen zu verwenden, sowie auf dem Grundstück zu versickern.

2. Für nachfolgend näher beschriebene Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Betula pendula	Sandbirke	Pyrus communis	Holzbirne

4. An der nördlichen Seite des Plangebietes ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 5 m anzulegen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind 13 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen (Feldahorn, Acer campestre, oder Vogelkirsche, Prunus avium). Die Strauchunterpflanzung soll zu mindestens 50 % aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der folgenden Liste aufgebaut werden:

Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Taxus baccata	Eibe
Ligustrum vulgaris	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Innerhalb der Planstraße A und B sind in den Bereichen der öffentlichen Stellplätze insgesamt 8 Hainbuchen, Carpinus betulus "Fastigiata", Stammumfang 14 - 16 cm, innerhalb der Straßenaufweitung der Planstraße A eine Winterlinde, Tilia cordata, als Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen.
Seitlich des nördlichen Fußweges zur Bahnstraße ist beidseitig ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen mit geeigneten Sträuchern anzulegen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind zusätzlich entsprechend der zeichnerischen Darstellung 6 Winterlinden, Tilia cordata, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

geeignete Sträucher

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

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

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "In der Dombrede"

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen offene Kleingaragen (sog. Carports) keine geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Begrünte Dächer und Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

Zulässig sind nur Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot" bis "rotbraun", die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR anlehnen.

RAL 2001	(rotorange)	RAL 3002	(karminrot)	RAL 3013	(tomatenrot)
RAL 2002	(blutorange)	RAL 3011	(braunrot)	RAL 3016	(korallenrot)
RAL 3000	(feuerrot)				

Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig.Flächen für erneuerbare Energien sind auf max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Diese müssen jedoch mind. 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot" und "rotbraun" in Anlehnung an die in § 3 aufgeführten Farbmuster
- Putz mit Anstrich im Farbton "weiß" in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster mit der Bezeichnung "...weiß" oder
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in Farbgebung in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR oder
- Glas als Außenwandabschluß für ganzvergleaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

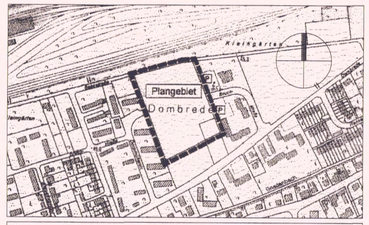
RAL 1001	(beige)	RAL 7032	(kieselgrau)	RAL 9002	(grauweiß)
RAL 1002	(sandgelb)	RAL 7035	(lichtgrau)	RAL 9003	(signalweiß)
RAL 1013	(perlweiß)	RAL 7038	(achatgrau)	RAL 9010	(reinweiß)
RAL 1014	(elfenbein)	RAL 7047	(telegrau)	RAL 9016	(verkehrsweiß)
RAL 1015	(hellelfenbein)	RAL 9001	(cremeweiß)	RAL 9018	(papyrusweiß)

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzanlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Für Einzelelemente wie z.B. Tür- und Fensterelemente, Blenden, Läden, Stützen o.ä. sind neben den o.g. Farbtönen auch andere Farbtöne zulässig.

§ 5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß, bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fensterschlbänken des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.

8. Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauereste, 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 / 5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



Übersichtsplan M 1:5000

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 840

"IN DER DOMBREDE"

4. Ausfertigung

~~OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG~~

Änderung siehe Beiblatt

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Begefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen

Vorhabenträger:
(Deerberg)

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA
DELIUSSTRASSE 5
21.02.2001 GCH

Planer:
(Wojahn)