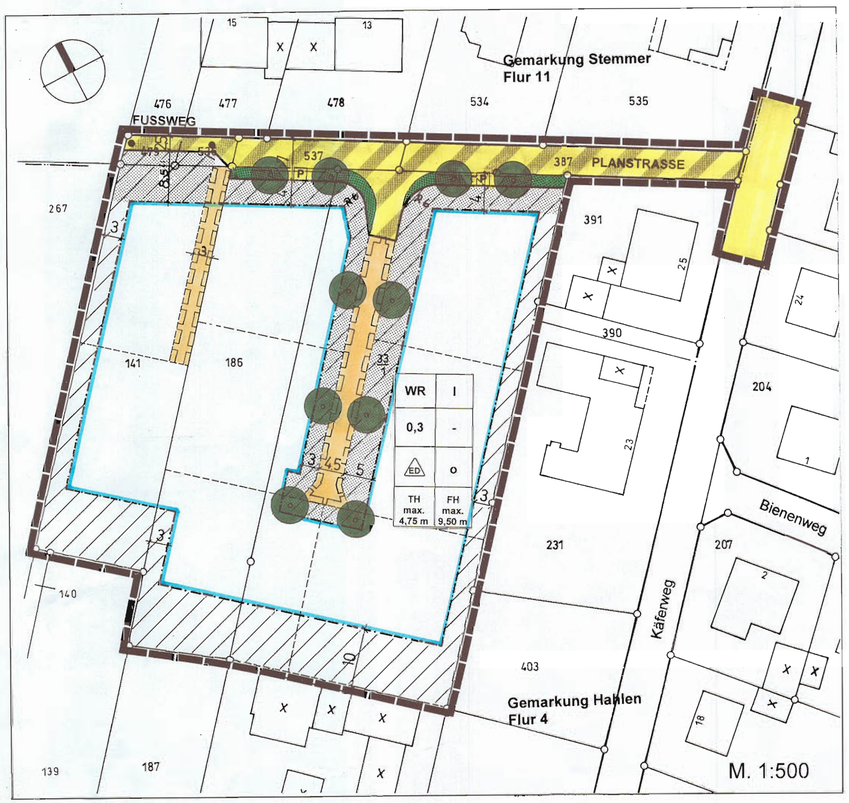
TEIL A
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 1. 2. 1999) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, d. 28. 6. 2000

Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Geier)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 31.05.2000 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 03.07.2000 bis 02.08.2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Minden, d. 23.08.2000

Korte

Der Bürgermeister (Korte)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 23.03.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 23.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. 26.03.2001

Korte

Der Bürgermeister (Korte)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 02.06.1999 die Aufstellung beschlossen und am 17.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. 23.08.2000

Korte

Der Bürgermeister (Korte)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 26.10.2000 als Satzung beschlossen worden.

Minden, d. 28.12.2000

Korte

Der Bürgermeister (Korte)

Hiermit wird bestätigt, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.10.2000 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, d. 19.03.2001

Korte

Der Bürgermeister (Korte)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 29.07.1999 durchgeführt worden.

Minden, d. 23.08.2000

Der Bürgermeister i. A. (Griesert) Fachbereichsleiter

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR — **Reines Wohngebiet** (gemäß § 3 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 3 (3) Nrn. 1-2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

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

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem Reinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder offene Kleingaragen (sog. Carports) einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und offene Kleingaragen 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 Einfamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 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.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) BauNVO)

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

TH max. 4,75 m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

FH max. 9,50 m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Bezugspunkt Gebäudehöhen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke bzw. auf die Höhe des fertig ausgebauten privaten Stichweges an der jeweiligen Grundstückszufahrt.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

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

Baugrenze (gemäß § 23 (3) BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325/326 StVO

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

Verkehrsgrünfläche / Mulden-Rigolen-System

P — **Flächen fürs das Parken**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fußweg mit Absperrung

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

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

5. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB,)

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

1. Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Mulden-/Rohr-/Rigolen- System zu versickern. Das auf den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung der Planzflächen 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 Bepflanzungen und Ansaaten sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.
4. Pro Grundstück sind je 300 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum (möglichst aus der folgenden Liste) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

   Davon ist auf den Grundstücken, entlang des Privatweges im Vorgarten eine hochstämmige Vogelbeere *Sorbus aucuparia* entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Der Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche darf 1 m nicht unterschreiten. Die Verschiebungstoleranz beträgt parallel zur Verkehrsfläche beidseitig 5,0 m. Die Bäume sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten zu pflanzen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Pyrus communis	Holzbirne

5. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der erforderlichen Stellplätze 4 hochstämmige Baumhaseln *Corylus colurna* mit einem Stammumfang von mindestens 12–14 cm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume ist in einer Mindestgröße von 4,0 m² auszuführen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern gemäß der unten aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen.

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja 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

Staudensorten

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

Bodendecker

Chaenomeles spec.	Scheinquitte in Arten/Sorten
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch in Arten/Sorten
Rosa spec.	Rosen in Arten/Sorten
Spiraea spec.	Spierstrauch

Rosensorten

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

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 „Käferweg".

§ 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 geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und –farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen „rot" und „rotbraun", die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR anlehnen.

RAL 2001	(rotorange)	RAL 3002	(karminrot)	RAL 03013	(tomatenrot)
RAL 2002	(blutorange)	RAL 3011	(braunrot)	RAL 3016	(korallenrot)
RAL 3000	(feuerrot)				

Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auf bis zu max. 30 % der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, sie müssen jedoch 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 oder
- 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 heller Farbgebung in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR oder
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste 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 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 Fenstersohlbänken 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.

Bestand, nachrichtliche Angaben

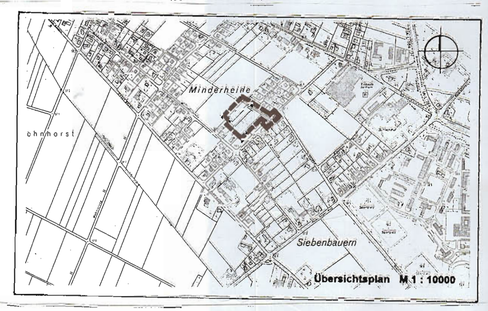
Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze Stemmer/Hahlen

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Altlasten
Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei ist die Fläche als Altstandort mit der Bezeichnung 3619/0078 SG – ehem. Gärtnerei Käferweg (R: 34 91 300, H: 57 97 760) in die vom Staatlichen Umweltamt für das Land Nordrhein-Westfalen zu führende Altlastenverdachtsflächen-Datei und -Karte (§ 30 Abs. 2 LAbfG) aufgenommen worden.

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.: 0521/5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).



STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 842

"KÄFERWEG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Änderung siehe Beiblatt

30.05.2000

4. Ausfertigung

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.

Vorhabenträger (Niemann)

(Thielking)

plan QUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA
DELIUSSTRASSE 5

60.03.13/Ja

Planaufsteller (Wojahn)