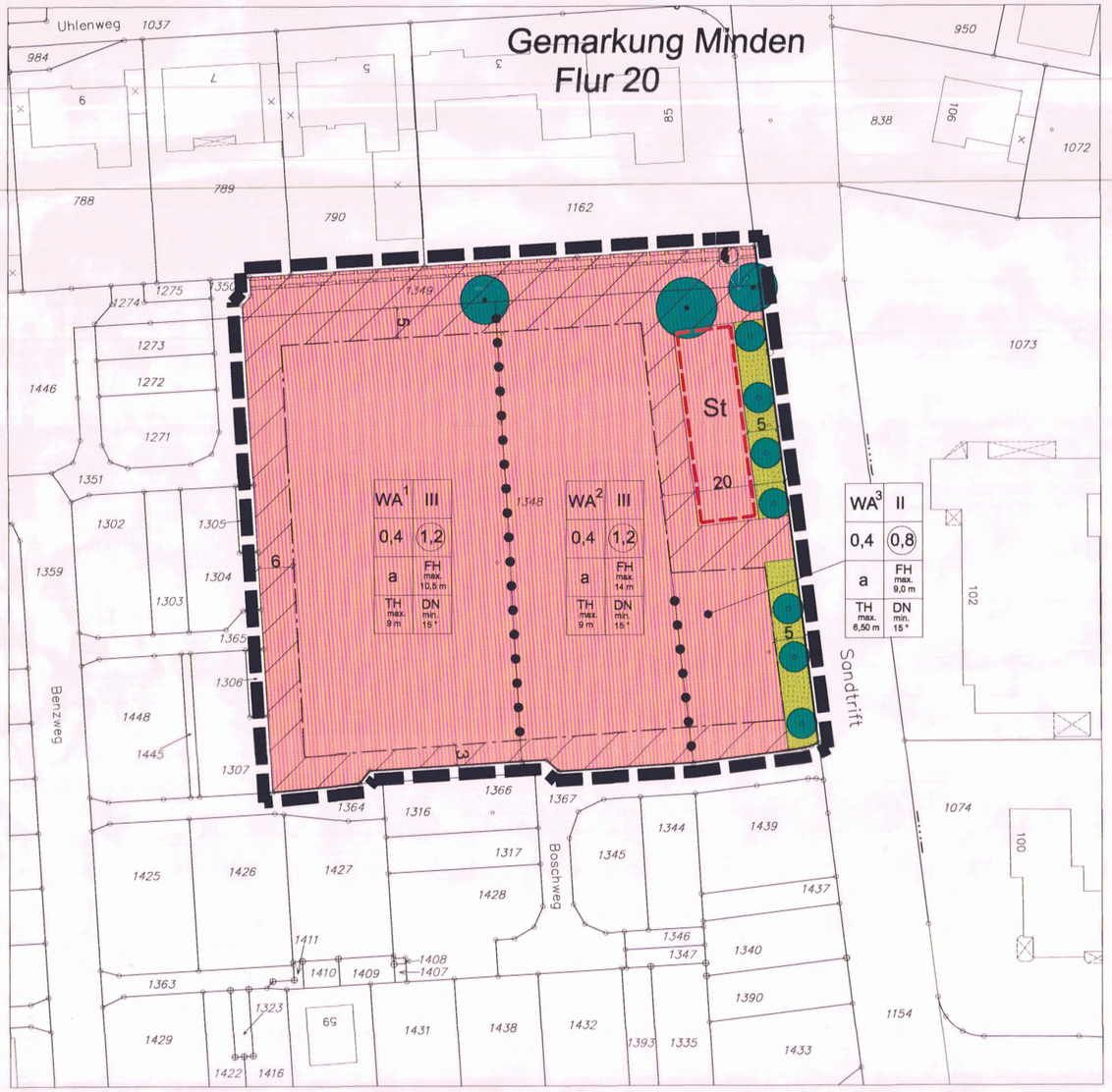
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 11.2005) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 19.1.2006 Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Geier	Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.12.2005 die Aufstellung beschlossen und am 11.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Minden, den 28.04.2006 Der Bürgermeister Buhre	Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.12.2005 als Entwurf beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.01.2006 bis 22.02.2006 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Minden, den 28.02.2006 Der Bürgermeister Buhre	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 27.04.2006 als Satzung beschlossen worden. Minden, den 28.04.2006 Der Bürgermeister Buhre	Dieser Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 03.06.2006 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 03.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Minden, den 12.06.2006 Der Bürgermeister Buhre	Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2006 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Minden, den 28.05.2006 Der Bürgermeister Buhre

Teil B
Planzeichenerläuterung und textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 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)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sowie auf den im Plan dargestellten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Garagen müssen dabei einen Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugundstücke 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.

0,4	**Grundflächenzahl** (§ 19 (1) BauNVO)
1,2	**Geschoßflächenzahl** (§ 19 (1) BauNVO)
III	**maximale Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
TH 9,0 m	**maximale Traufhöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
FH 12,0 m	**maximale Firsthöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
DN 15°	**Dachneigung als Mindestmaß**

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

2. Bauweise, Baugrenzen

a — **abweichende Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

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

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

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

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

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

bestehende Flurstücksgrenze

St — **Flächen fürStellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

14 — **Bemassung in m**

7. Nachrichtliche Übernahme

29 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

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

1. Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist auf privaten Grundsückstücksflächen zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.
2. Für die im Folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
3. Die Bepflanzung und Ansaaten sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.

   Altenwohn- und Pflegeheim: 2 Roß-Kastanien *Aesculus hippocastenum* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Eingangsbereich), 7 Kleinblättrige Winterlinden *Tilia cordata "Rancho"* mit einem Stammumfang von 16-18 cm.
   Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Sträucher		Laubbäume	
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spinosa	Schlehe	Betula pendula	Sandbirke
Rosa canina	Hundsrose	Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sambucus nigra	Holunder	Pyrus communis	Holzbirne

4. Die Versiegelung der Bodenoberflächen von Einfahrten, Stellplätzen und Wegen auf den Privatgrundstücken ist auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Daher ist hier ein fugenreiches Pflaster oder eine andere wasserdurchlässige Befestigung zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Kies).

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

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "St.-Ansgar-Straße".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Zulässig sind nur Dachziegel aus gebrannten 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. Flächen für erneuerbare Energien sind bis auf zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, diese müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot" und "rotbraun" in Anlehnung an die in § 3 aufgeführten Farbmuster und im Farbton "weiß" 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 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.

10. Hinweise

Bodendenkmäler
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 und 16 DSchG).

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.848 "St.-Ansgar-Straße" 3. Änderung

~~Entwurf~~

4. Ausfertigung

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

plan.ZEICHEN
32457 Porta Westfalica
Rosental 14
Tel. 0571 971900-56
09.01.06