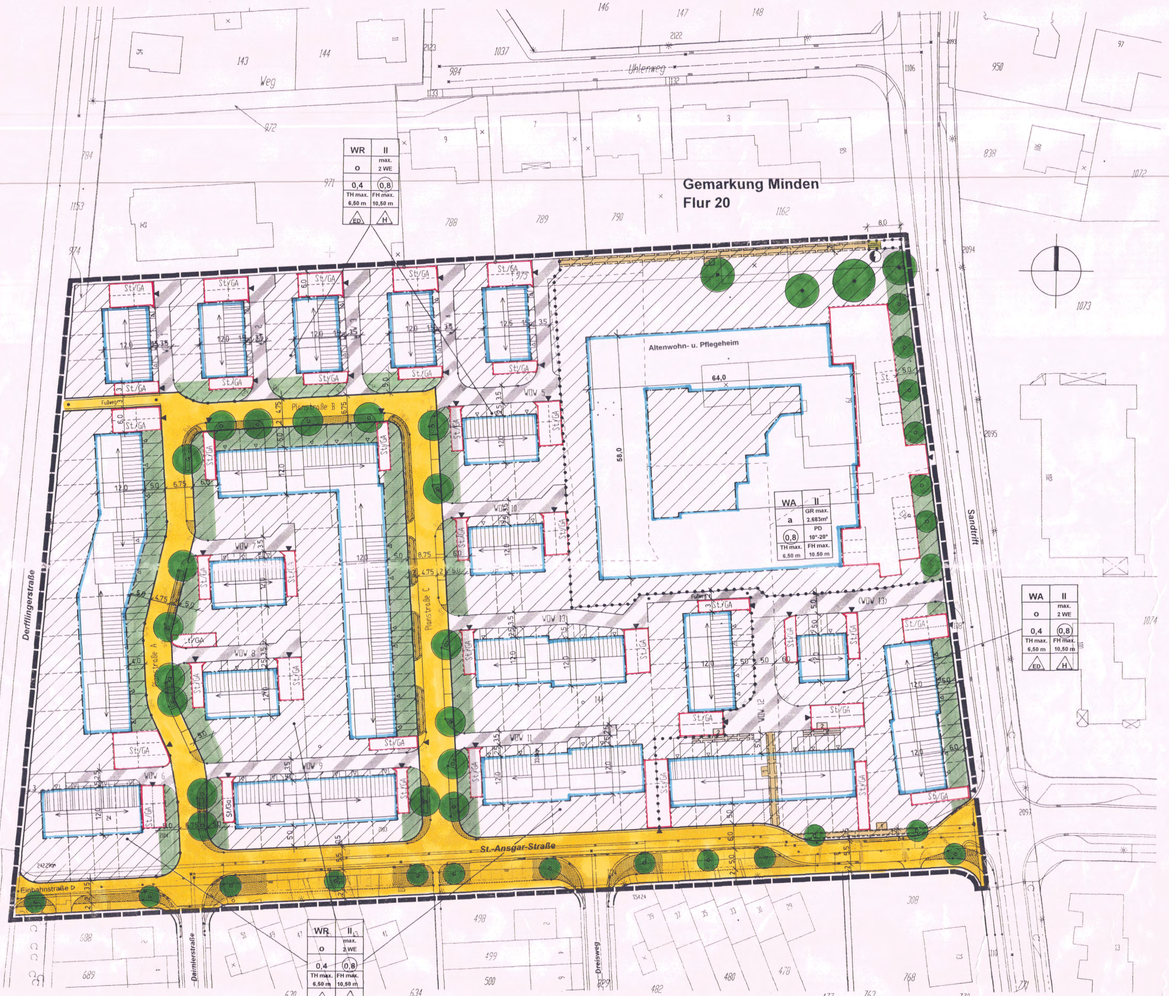
Teil A

Planzeichnung M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 08.07.2000) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 13.10.2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Frielinghaus)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.07.1999 die Aufstellung beschlossen und am 06.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 08.03.2000

Der Bürgermeister (Korte)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 18.11.1999 durchgeführt worden.

Minden, den 08.03.2000

Der Stadtdirektor Der Bürgermeister Im Auftrag (Griesert) Fachbereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 23.02.2000 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 06.03.2000 bis 05.04.2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 06.04.2000

Der Stadtdirektor Der Bürgermeister Im Auftrag (Griesert) Fachbereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 11.05.2000 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 08.06.2000

Der Bürgermeister (Korte)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 21.06.2000 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 21.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 26.06.2000

Der Stadtdirektor Der Bürgermeister Im Auftrag (Griesert) Fachbereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.2000 übereinstimmt und daß nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 14.06.2000

Der Stadtdirektor Der Bürgermeister (Korte)

Teil B

Planzeichenerläuterung und textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Vorgärten - (§ 14 (1) BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan dargestellten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur 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.

0,4 — **Grundflächenzahl** (§ 19 (1) BauNVO)

(0,8) — **Geschoßflächenzahl** (§ 19 (1) BauNVO)

II — **maximale Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

GR 2683 m² — **maximal zulässige überbaubare Grundfläche für Altenwohn- und Pflegeheim**

TH 6,50 m — **maximale Traufhöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH 10,50 m — **maximale Firsthöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

max. 2 WE — **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 (§ 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** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (2) BauNVO)

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

ED — **Einzel- und Doppelhäuser**

sowie H — **Hausgruppen zulässig**

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

PD — **Pultdach**

3. Verkehrsflächen

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

WOW 1.13 — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Wohnweg**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten eines beschränkten Personenkreises (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
WOW Nr.13 zusätzlich Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

Verkehrsgrünfläche / Mulden-Rohr-Rigolen-System

L1 — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L2 — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der eines beschränkten Personenkreises (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

Fußweg mit Absperrung

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

Fläche für Versorgungsanlagen

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)

6. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung ur terschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

Firstausrichtung

Ga/St — **Flächen für Garagen und Stellplätzen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGE)

14 — **Bemessung in m**

7. Nachrichtliche Übernahme

29 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

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

1. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung der Pflanzflächen zu verwenden sowie dem Mulden-, Rohr-/Rigolensystem auf den privaten Grundstücken zuzuführen.

2. Der Belag der Stellplätze im geplanten Straßenraum ist entweder mit einem Rasenfugenpflaster oder anderem wasserdurchlässigen Belag auszubilden oder es ist für eine nachgeschaltete Versickerung des hier anfallenden Niederschlagwassers zu sorgen.

3. 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.

4. Die Bepflanzung und Ansaaten sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.

5. Innerhalb der Planstraßen sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der erforderlichen Stellplätze folgende Bäume gemäß der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen:

St. Ansgar Straße: 6 Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (im Einmündungsbereich der Straßen) und 7 hochstämmigen Säulenhainbuchen *Carpinus betulus "Fastigiata"* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Fußweg und straßenbegleitend)

Planstraße A: 1 hochstämmige Säulenhainbuche *Carpinus betulus "Fastigiata"* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Einmündungsbereich St. Ansgar-Straße) und 5 hochstämmige Schwedische Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm

Planstraße B: 4 hochstämmige Schwedische Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm

Planstraße C: 1 hochstämmige Säulenhainbuche *Carpinus betulus "Fastigiata"* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Einmündungsbereich St. Ansgar-Straße) und 5 hochstämmige Schwedische Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm

6. 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.

Pflanzenliste Unterpflanzung der Straßenbäume, geeignete Pflanzenarten/-sorten

Sträucher
Amelanchier lamarckii
Buddleja alternifolia
Buddleja davidii
Cornus mas
Cornus sanguinea
Kerria japonica
Lonicera xylosteum
Ribes sanguineum
Rosa spec.

Felsenbirne
Sommerflieder
Sommerflieder
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Kerrie
Gewöhnliche Heckenkirsche
Blut-Johannesbeere
Wildrosen in Arten

Staudensorten
Alchemilla mollis
Carex sylvatica
Geranium endressii
Geranium macrorrhizum
Lamium galeobdolon
Luzula sylvatica
Pachysandra terminalis
Vinca major, V. minor
Waldsteinia ternata

Frauenmantel
Waldsegge
Storchschnabel
Storchschnabel
Goldnessel
Wald-Hainsimse
Dickanthere
Immergrün
Waldsteinie

Bodendecker
Chaenomeles spec.
Hypericum calycinum
Potentilla fruti-
Spiraea spec.

Scheinquitte in Arten/Sorten
Johanniskraut
Fingerstrauch
in Arten/Sorten
Spierstrauch

Rosenarten
Rosa "Dagmar Hastrup"
Rosa "Moje Hammarberg"
Rosa "IGA 83 München"
Rosa "Poulsen Weddinge"
Rosa "Yellow Fleurette"

Rosa "Swany"
Rosa "Mirato"
Rosa "Fiona"
Rosa "Bonica"

7. Bepflanzungen der privaten Baugrundstücke, wie nicht überbaubare Grundstücksflächen sind je ab 250 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Alle kleineren Baugrundstücke sind mit 5 heimischen Sträuchern aus der folgenden Liste zu pflanzen.
Altenwohn- und Pflegeheim: 2 Roß-Kastanien *Aesculin hippocastanum* mit einem Stammumfang von mindestens 18-18 cm (Eingangsbereich), 7 Kleinblättrige Winterlinden *Tilia cordata "Rancho"* mit einem Stammumfang von 16-18 cm (5 im Parkplatzbereich und 2 im Innenhof).
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Sträucher
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra

Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Schlehe
Hundsrose
Salweide
Holunder

Laubbäume
Acer campestre
Crataegus monogyna
Crataegus laevicata
Carpinus betulus
Betula pendula
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Pyrus communis

Feldahorn
Weißdorn
Zweigriffliger Weißdorn
Hainbuche
Sandbirke
Traubenkirsche
Vogelbeere
Holzbirne

8. 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).

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 "St.-Ansgar-Straße"

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Garagenanlagen sind nur als Flachdach zulässig. Für das Altenwohn- und Pflegeheim sind Pultdächer mit Dachneigungen von 10 ° bis 15 ° zulässig.
Zulässig sind nur Dachsteine 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 3013 (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 mit bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, mallgebend 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 § 2 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 (sar.dgelb) 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)

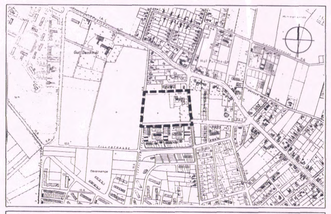
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzanlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.
Für Einzelelemente wie z.B. Tür- und Fensterelemente, Blenden, Läden, Stützen o.ä. sind neben den o.g. Farbtönen auch andere Farbtöne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

§ 4 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 Fensterschürzbänken 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, 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, 32422 Minden (Tel.: 0571/89335 oder 89220) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 52002500 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



Übersichtsplan M 1:10000

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 848

"St.-Ansgar-Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Ausfertigung 4
16.02.2000

Änderung siehe Beiblatt

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

Vorhabenträger Markus-Bau GmbH (Koch)

planQUADRAT
SAAT PORTA WESTFALICA
DIEKJOSTRASSE 5
05.02.2000 Sch

(Wo.Jahn) Planaufsteller