TEIL A
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 28.1.2000) übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der stadtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, d. 6.2.2001

Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Geier)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.07.1999 die Aufstellung beschlossen und am 11.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. 08.03.2001

Der Bürgermeister (Korte)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 23.03.2000 durchgeführt worden.

Minden, d. 08.03.2001

Der Bürgermeister i. A. (Düster) Bereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 24.01.2001 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 12.02.2001 bis 12.03.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Minden, d. 19.03.2001

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 06.09.2001 als Satzung beschlossen worden.

Minden, d. 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 bekanntgemacht worden.

Minden, d. 30.10.2001

Der Bürgermeister i. A. (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, d. 23.10.2001

Der Bürgermeister (Korte)

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 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 Allgemeinen 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 § 19 (1) BauNVO)

(0,6) — **Geschoßflächenzahl** (gemäß § 20 (2) BauNVO)

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

TH max. 6,50 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)

max. 2 WE — **maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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 Vertreten 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

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

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

Verkehrsgrünfläche

Mulden-Rigolen-System

P — **Öffentliche Parkfläche**

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen

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

Plangebiet gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

6. Immissionsschutz

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III
Die Gebäude sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" hinsichtlich des passiven Schallschutzes erfüllt werden.
Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit erforderlichen Schalldämm-Maßen von 30 dB im Lärmpegelbereich II und 35 dB im Lärmpegelbereich III auszuführen.
Fensterflächen von Aufenthaltsräumen sind mit erforderlichen Schalldämm-Maßen von 25 dB im Lärmpegelbereich II und 30 dB im Lärmpegelbereich III auszuführen.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß §§1a und 9 (1a) BauGB)

1) Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zur nutzbringend zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann über Sickerteiche, Mulden , Rigolen oder Sickerschachte erfolgen. Die Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist auf Grundlage der Bauentwürfe für die jeweiligen Grundstücke durch den beauftragten Architekten , unter Beachtung der Ergebnisse des Bodengutachtens auszuführen.
2) Das im Bereich der Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist in einem Mulden-Rigolen-System neben der Fahrbahn zu sammeln und zu versickern. Die Mulde ist mit einem Extensivrasen einzusäen
3) Für die im folgenden näher beschriebenen 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.
4) Die Bepflanzungen und Ansaaten sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.
5) Die im Einmündungsbereich der Planstraße zur „Holzhauser Straße" stehenden und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch dargestellten Buchen *Fagus sylvatica* sind unter Anwendung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu erhalten.
6) Der Belag der Stellplätze im Bereich der Planstraße ist entweder mit einem Rasenfugenpflaster oder anderem wasserdurchlässigen Belag auszubilden oder es ist für eine nachgeschaltete Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers zu sorgen.
7) Pro Grundstück sind 2 Obst- oder Laubbäume aus der folgenden Liste mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen:

Bäume

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

8) Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der erforderlichen Stellplätze 5 hochstämmige Linden *Tilia cordata 'Ranchow'* mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume ist in einer Mindestgröße von 4,0 m² auszuführen. Die Baumscheibe sowie die sonstigen als „Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern gemäß der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Feisenbirne	Alchemilla mollis	Frauenmantel
Buddleja alternifolia	Sommerflieder	Carex sylvatica	Waldsegge
Buddleja davidii	Sommerflieder	Geranium endressii	Storchschnabel
Cornus mas	Kornelkirsche	Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lamium galeobdolon	Goldnessel
Kerria japonica	Kerrie	Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Pachysandra terminalis	Dickanthere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	Vinca major, V. minor	Immergrün
Rosa spec.	Wildrosenarten	Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Bodendecker

Chaenomeles spec	Scheinquitte in Arten/Sorten	Rosa „Dagmar Hastrup"	Rosa „Swany"
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Rosa „Moje Hammarberg"	Rosa „Mirato"
Potentilla spec.	Fünflingerstrauch in Arten/Sorten	Rosa „ IGA 83 München"	Rosa „Fiona"
Rosa spec.	Rosen in Arten/Sorten	Rosa „Pink Meidiland"	Rosa „Bonica"
Spiraea spec.	Spierstrauch	Rosa „Yellow Fleurette"	
		Rosa „White Hedge"	

Rosensorten

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 „Holzhauser Straße".

§ 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 Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Gründächer sind mit einer Neigung von 15°bis 48° zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach 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. 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 einer Höhe von max. 4 m ab Geländeoberkante 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.

§ 6 Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt (s. unter 1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bezugspunkt Gebäudehöhen) und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Bestand, nachrichtliche Angaben

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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).

WSG III B — **Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Minden-Portastraße". Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung sind zu beachten**

Kampfmittel
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Änderungen:

Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 06.09.2001 beschlossen worden.

Minden, den 22.10.2001

Der Bürgermeister

(Korte)



Übersichtsplan M 1: 5.000

8) Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der erforderlichen Stellplätze 5 hochstämmige Linden *Tilia cordata 'Ranchow'* mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume ist in einer Mindestgröße von 4,0 m² auszuführen. Die Baumscheiben sowie die sonstigen als „Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit Rindenmulch abzudecken bzw. mit Extensivrasen einzusäen.

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 851

"HOLZHAUSER STRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4. Ausfertigung

~~Offenlegungsausfertigung~~

Maßstab 1:500

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, ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Grünordnungsplan.

plan QUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA
OELIUSSTRAßE 5
31.01.2001/KW

Vorhabenträger (Meyer) (Büsking)

Planaufsteller (Wojahn)