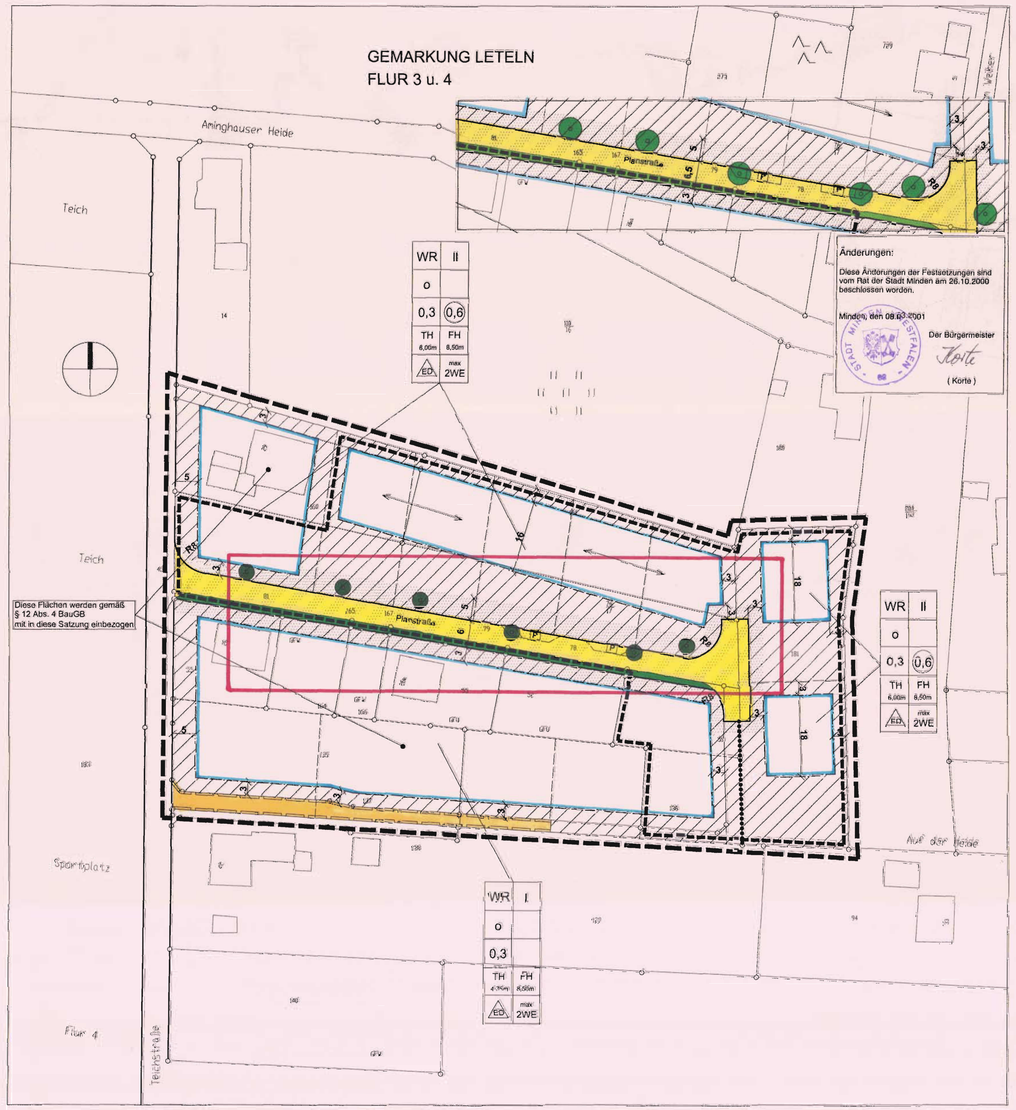
TEIL A

PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 2 1999) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 8. 6. 2000
Reinhard Geier
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 12.01.2000 die Aufstellung beschlossen und am 08.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 07.01.2000
Der Bürgermeister
(Korte)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 16.03.2000 durchgeführt worden.

Minden, den 12.07.2000
Der Bürgermeister
im Auftrage
(Kniesert) Fachbereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 14.06.2000 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 03.06.2000 bis 02.08.2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 08.03.2001
Der Bürgermeister
im Auftrage
(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, den 08.03.2001
Der Bürgermeister
(Korte)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 06.06.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 06.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 04.04.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrage
(Düster) Bereichsleiter

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, den 28.03.2001
Der Bürgermeister
(Korte)

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Vorgärten - (gemäß § 14 (1) BauNVO)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 14 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 erreicht 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) Nr. 1 BauNVO)

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

I bzw. II Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH 4,75m/6,00m **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) Nr. 2 BauNVO)

FH 8,50m **maximale Firsthöhe** (gemäß § 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 (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelegenen und fertiggestellten Verkehrsfläche.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

ED **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. 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. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

Mulden-Rigolen-System

5. Sonstige Planzeichen

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

Plangebiet gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 1 (4) BauNVO)

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

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

14 **Bemassung in m**

Firstausrichtung

6. Nachrichtliche Übernahme

26 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

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

1. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die nach Punkt 4 festgesetzten Bäume sind hierbei anrechenbar.
3. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtplätze und Zufahrten 2 hochstämmige Silberahorne *Acer saccharinum*, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.
4. Seitlich der Planstraße sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten insgesamt 4 hochstämmige Silberahorne *Acer saccharinum*, Stammumfang 14 -16 cm, zu pflanzen.
5. Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist über ein Mulden - Rigolen - System zu versickern, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist flächenhaft zur Versickerung in den Vorgartenflächen zu verwenden sowie auf dem Grundstück zu versickern.

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 "Auf der Heide"

§ 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 20° bis 45°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. +5° zulässig. Garagen sind auch als Flachdach zulässig.
Zulässig sind nur Dacheinde aus gebrannter, Ton oder Betonsteineindeckung in den farbtönen "rot" und "rotbraun" sowie "grau bis schwarz", die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregistrat 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)	RAL 7010	(zeltgrau)	RAL 7011	(eisengrau)
RAL 7012	(basaltgrau)	RAL 7013	(braungrau)	RAL 7015	(schiefergrau)
RAL 7016	(anthrazitgrau)	RAL 7021	(schwarzgrau)	RAL 7022	(umbragrau)
RAL 7023	(betongrau)	RAL 7024	(graphitgrau)	RAL 7026	(granitgrau)
RAL 9004	(signalschwarz)	RAL 9005	(tiefschwarz)	RAL 9011	(graphitschwarz)
RAL 9017	(verkehrsschwarz)				

Zulässig sind glasierte 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, mäßigebend ist ihre Unterkante, diese 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 § 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 Bauweise mit natürlichem, sichtbarem 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)

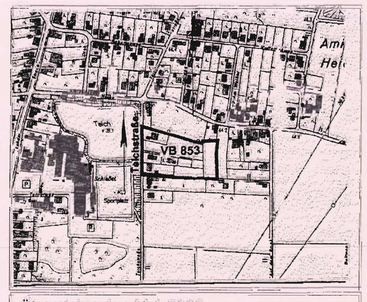
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzanlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.
Für Einzelelemente wie z.B. Tür- und Fensterelemente, Blenden, Läden, Stützen o.ä. sind neben den o.g. Farbtönen auch andere Farbtöne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

§ 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 Fensterbrüstungen des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten, im Kreuzungsbereich sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,20 qm zulässig.

7. 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).



Übersichtsplan M 1:5000

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

1. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mulden/ Rohr/ Rigolen-System, die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zu entwässern.
2. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
3. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten bzw. Stellplätzen 2 hochstämmige Silberahorne, Acer saccharinum, Stammumfang 14 - 16 cm, anzupflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und mit Sträuchern bzw. Bodendeckern bepflanzt werden. Im Bereich von Versorgungsleitungen ist Wurzelschutzfolie zu verwenden.

geeignete 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

geeignete Bodendecker

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

geeignete Rosensorten

Rosa "Dagmar Hastrup"	Rosa "White Hedge"
Rosa "Fiona"	Rosa "Moje Hammerberg"
Rosa "IGA 83 München	Rosa "Pink Meidiland"
Rosa "Swany"	Rosa "Mirato"
Rosa "Bonica"	Rosa "Yellow Fleuette"

geeignete Staudensorten

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

4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaum oder 1 Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm aus der folgenden Liste zu pflanzen:

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

Die nach Punkt 5 festgesetzten Bäume sind hierbei anrechenbar.

5. Seitlich der Planstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten insgesamt 4 hochstämmige Silberahorne, Acer saccharinum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 20° bis 45°. Teilflächen geknickter Dächer, sowie Mansarddächer, sind mit einer Neigung von max. 60° zulässig. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Carports sind auch als Flachdach zulässig.

Altlasten
Südlich des Plangebietes befinden sich zwei ehemalige Boden- und Bauschuttdeponien, die im Altstenkataster unter der Bezeichnung 3619 B 22 und 3619 B 18 geführt werden.
Westlich befindet sich der/die Altstandort/Altablagerung, der/die im Altlastenkataster unter der Bezeichnung 3619 17 HP / 17 IM "Brache Welle" geführt wird.
Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und Gutachten und der Entfernungen wird eine Beeinträchtigung des VB-Planes Nr. 853 durch die/den o.g. Altablagerungen/Altstandort nicht vermutet.

Änderungen:
Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 26.10.2000 beschlossen worden.
Minden, den 08.03.2001
Der Bürgermeister
(Korte)

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 853

"AUF DER HEIDE"

4. Ausfertigung

Offenlegungsausfertigung
30.05.2000

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Begleitet ist eine Begründung (Teil C) mit Anabell der rechtsgrundlagen sowie der Grünordnungsplan.

Vorhabenträger:
(Meyer)

ARCHITEKT
plan QUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA,
DELIUSSTRASSE 2
27.03.2000 SCH.
Planer:
(Wo)ahn)