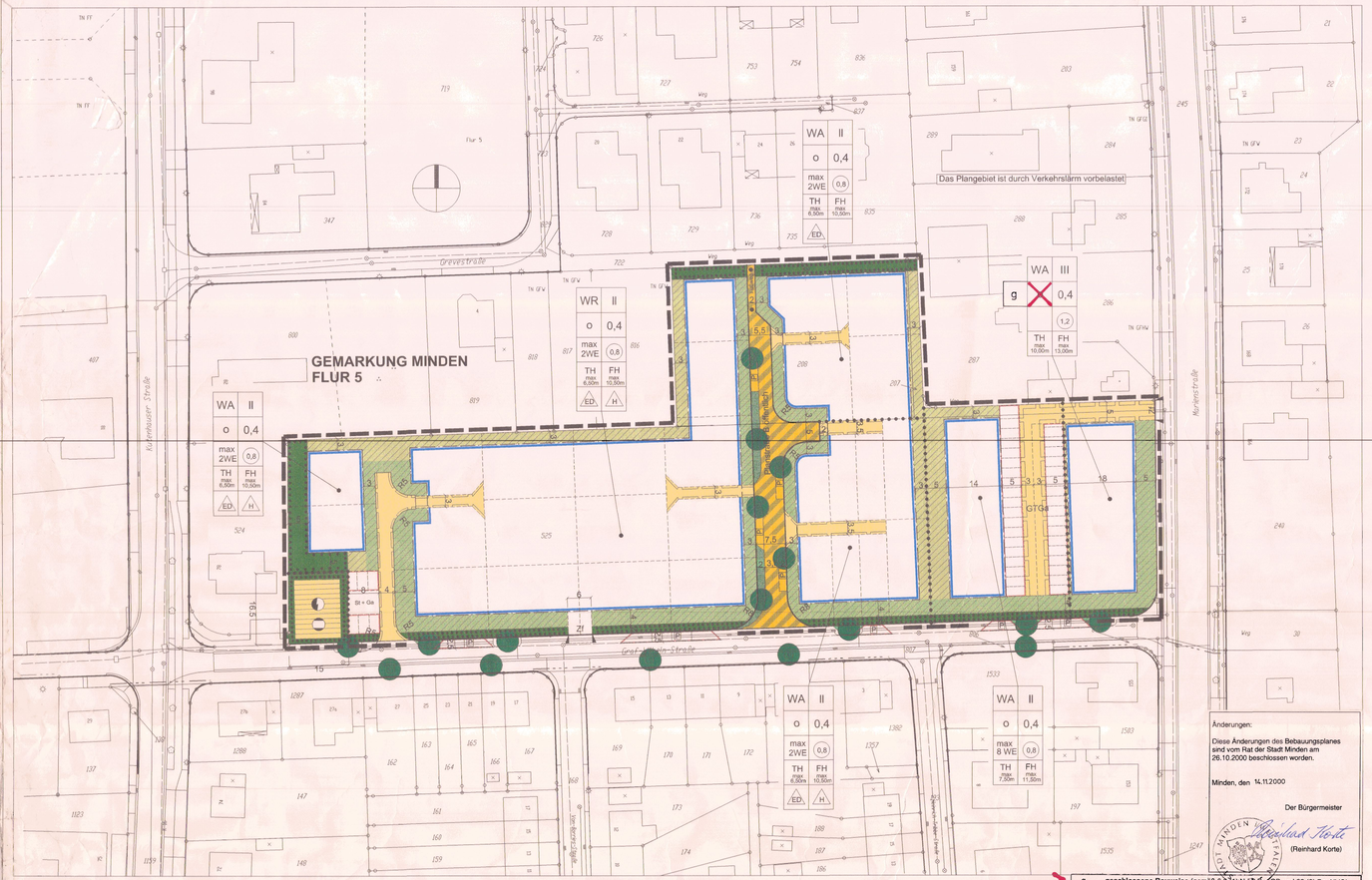
TEIL B
PLANZEICHNUNG

M 1:500



Änderungen:

Diese Änderungen des Bebauungsplanes sind vom Rat der Stadt Minden am 26.10.2000 beschlossen worden.

Minden, den 14.11.2000

Der Bürgermeister

(Reinhard Korte)

g geschlossene Bauweise (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (2) BauNVO)

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 22° bis 48°. Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdach zulässig. Pultdächer sind generell in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Traufhöhe wird auf max. 4,75 m und die Firsthöhe auf max. 9,0 m festgesetzt.

Altlasten
Der Altstandort ist mit folgender Bezeichnung in die vom Staatlichen Umweltamt für das Land Nordrhein- Westfalen zu führende Altlastenverdachtsflächen-Datei und -Karte (§ 30 Abs.2 LAbfG) aufgenommen worden.
3919 / 0079 SG-ehem. Stadtgärtnerei Graf-Wilhelm-Straße (R: 34 94 130, H: 57 97 680)
Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüchen ect.) unverzüglich den Kreis Minden anzuzeigen.
Die Erdarbeiten unter GOK sind gutachterlich zu begleiten und hinsichtlich der Untergrundbeschaffenheit (Verfärbungen, Gerüche, Sand, Kies etc.) zu dokumentieren. Falls bei späteren Erdarbeiten wider Erwarten Auffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche etc.) angetroffen werden sollten, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Kreises Minden-. Lübbecke anzuzeigen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: "2. 2012") übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 4.9.2000

Reinhard Gaster
Öffentl. best. Vermess.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Gaster)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 15.12.1999 die Aufstellung beschlossen und am 12.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 11.09.2000

Der Bürgermeister
(Korte)

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 24.02.2000 durchgeführt worden.

Minden, den 11.09.2000

Der Bürgermeister
(Griesert)
Fachbereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 23.08.2000 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 06.09.2000 bis 06.10.2000 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 16.10.2000

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, den 14.11.2000

Der Bürgermeister
(Korte)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 07.12.2000 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 07.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 12.12.2000

Der Bürgermeister
(Griesert)
Fachbereichsleiter

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 29.11.2000

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.

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 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)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(Vorgärten) (gemäß § 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, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports 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 Ein- und Zweifamilienhäuser nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen kann die Regelung alle 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser,Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleinlerhaltung.

0,4 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

(0,8) (1,2) — **Geschoßflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

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

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

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

max. 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 vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

2. Bauweise, Baugrenzen

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

ED — **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

H — **Hausgruppen zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen ect. 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

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

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

Fußweg mit Absperrung

Fläche für das Parken
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegleitgrün/Mulden-Rigolen-System

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

ZI — **Zufahrt**
(gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (gemäß § 5 (2) Nr. 4, § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Gas (gemäß § 5 (2) Nr. 4, § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

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

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

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6. Immissionsschutz

Die Gebäude zwischen Marienstraße und Planstraße B sind so auszuführen, daß die Anforderungen der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf die Lärmpegelbereiche I (bis 55 dB (A)) und II (56 bis 60 dB (A)) erfüllt werden. Die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, sind so zu erreichen, daß die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für die gesamten Außenbauteile erreicht werden. Dies bedeutet für den Lärmpegelbereich I 30dB, für den Lärmpegelbereich II 35dB. Die erforderlichen Maßnahmen beziehen sich auf alle Geschoßebenen. Schlafräume und Kinderzimmer sind ja der Marienstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen; wo dies nicht möglich ist, muß die Lüftung zu diesen Räumen von der straßenabgewandten Seite erfolgen bzw. schallgedämmte Lüftung vorgesehen werden. Balkone dürfen nicht in Bereichen angeordnet werden, von denen aus eine direkte Sichtverbindung zur Marienstraße besteht.

7. Sonstige Planzeichen

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

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

GTGa — **Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St + Ga — **Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

14 — **Bemassung in m**

8. Nachrichtliche Übernahme

22 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

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

1. Folgende nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dargestellten Pflanzflächen sind zu erhalten:
   - Eine freiwachsende Hecke auf einer Breite von 3 m an der nördlichen Seite des Plangebietes unter Berücksichtigung eines geplanten Fußweges
   - Eine Formhecke aus Liguster und Hainbuche an der südlichen Seite des Plangebietes unter Berücksichtigung der Planstraßen und Grundstückszufahrten
   - Ein 5 bzw. 15 m breiter Gehölzstreifen an der westlichen Seite des Plangebietes

   Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu leisten. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
2. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagwasser ist zur Bewässerung der Pflanzflächen zu verwenden bzw. im Plangebiet zu versickern.
3. Im Seitenraum der Planstraße B ist eine Versickerungsmulde anzulegen
4. 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. Die Bepflanzungen und Ansaaten sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.
5. Seitlich der Planstraße B sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten insgesamt 6 Chinesische Birnen *Pyrus calleryana "Chanticleer"* mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
6. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist je Grundstück ein Obstbaum oder ein Laubbaum aus der folgende Liste mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Nach Pkt.1 und 5 festgesetzte Bäume und Pflanzbestände sind hierbei anrechenbar.

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Pyrus communis	Holzbirne

7. Die im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
8. Zur Kompensation der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Fläche in der Gemarkund Stemmer, Flur 1, die Flurstücke 142 und 143, durch die im Grünordnungsplan näher beschriebenen naturschutzfachlichen Maßnahmen aufzuwerten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß § 86 (4) BauO NW vom 1. Juni 2000)

§ 1 **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehemalige Stadtgärtnerei"

§ 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 geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 **Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe**
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 22° bis 48°. Pultdächer sind nicht zulässig. Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdach 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 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 sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend 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 § 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 Brettschalung mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in Farbgebung in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR oder
- Glas als Außenwandabschluß für ganzvergaste 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.

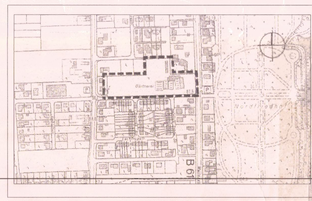
9. Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Baustrukturen, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Verfärbungen 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).

Altlasten
Der Altstandort ist mit folgender Bezeichnung in die vom Staatlichen Umweltamt für das Land Nordrhein- Westfalen zu führende Altlastenverdachtsflächen-Datei und -Karte (§ 30 Abs.2 LAbfG) aufgenommen worden.
3919 / 0079 SG-ehem. Stadtgärtnerei Graf-Wilhelm-Straße (R: 34 94 130, H: 57 97 680)
Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüchen ect.) unverzüglich den Kreis Minden anzuzeigen.

§ 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 Fensterschlänken 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 cm zulässig.



Übersichtsplan M 1:5000

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.854

"EHEMALIGE STADTGÄRTNEREI"

~~OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG~~

4. Ausfertigung

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Begefügt ist eine Begründung (Teil C) und Angaben zur Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan.

Vorgabenberater:

(Salge)

planQUADRAT
32457 PORTA WESTF./ALICA
OELMUESTR.42/EE 5
T3.06.2000 RCH

Planer:

(Wo)ahn