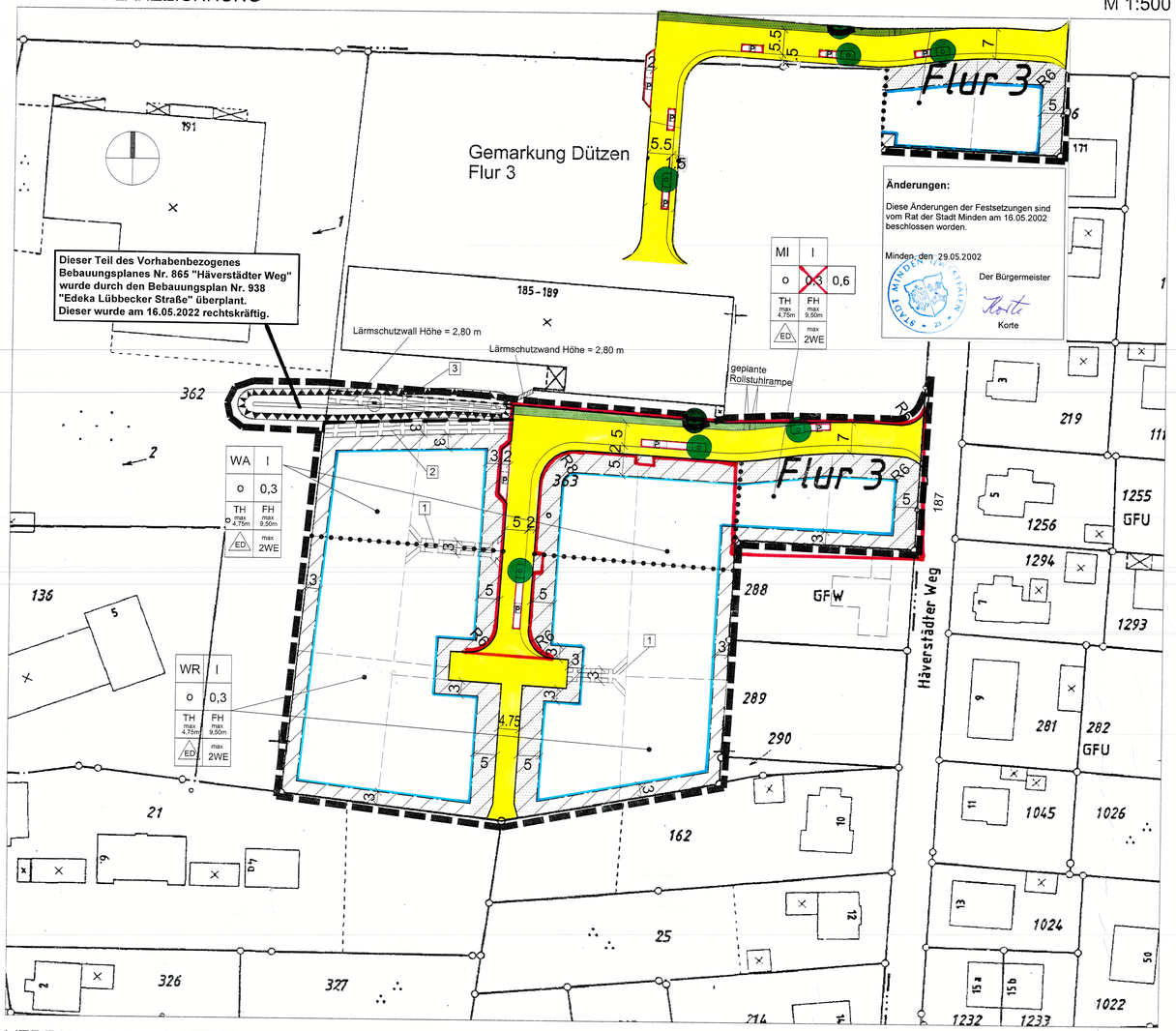
TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, das die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand 01.05.00) übereinstimmt.
Der Gebäudebestand wurde ergänzt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 14.05.02

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sondermann

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 07.03.2001 die Aufstellung beschlossen und am 14.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 15.02.2002

Der Bürgermeister
Korte

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 26.04.2001 durchgeführt worden.

Minden, den 15.02.2002

Der Bürgermeister i. A.
Tuleweit
Fachbereichsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 30.01.2002 als Entwurf beschlossen worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom 18.02.2002 bis 18.03.2002 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Minden, den 20.03.2002

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 16.05.2002 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 29.05.2002

Der Bürgermeister
Korte

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Text und Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 19.06.2002 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Ort der Bereithaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Dienststunden ist am 19.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Minden, den 19.06.2002

Der Bürgermeister i. A.
Ertgleit
Fachbereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2002 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 12.06.2002

Der Bürgermeister i. V.
Klenzle
Erster Beigeordneter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Mischgebiet
Ausnahmen gemäß § 6 (2) Nr. 6 - 8 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 (§ 14 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 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 (§ 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. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 **Grundflächenzahl** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

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

TH max. 4,75 m **maximale Traufhöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

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

max. 2 WE **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

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

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

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

Baugrenze (§ 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. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche -Tempo 30 Zone-
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Minden -Regenwasser Kanal- (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Minden -vorhandener Schmutzwasser Kanal- (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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

Straßenbegleitgrün

4. 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)

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

5. Sonstige Planzeichen

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

Flurgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

7 **Bemassung in m**

Lärmschutzwall Höhe = 2,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe des angrenzenden Anlieferungsbereiches des Marktgebäudes

Lärmschutzwand Höhe = 2,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe des angrenzenden Anlieferungsbereiches des Marktgebäudes

6. Nachrichtliche Übernahme

10 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

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

1. Für die im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Grenzabstände nach dem nordrhein - westfälischen Nachbarschaftsgesetz sind einzuhalten.

2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Grundstück ist ein Obstbaum bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm 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

3. Innerhalb der Planstraßen sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten 3 hochstämmige Linden "Tilia cordata 'Erecta' " mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Rindenmulch abzudecken bzw. mit Extensivrasen einzusäen.

4. Der im nordwestlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Lärmschutzwall ist mit einer freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzen zu bepflanzen.

5. Zum Ausgleich der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von mindestens 1.735 m² die vorhandene Obstwiese auf dem Flurstück 362, Flur 3 in Minden-Dützen, zu erweitern.

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 "Häverstädter Weg"

§ 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°. Pultdächer sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind mit einer Neigung von 15°-48° zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

Zulässig sind nur Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot" bis "rotbraun" und "grau" bis "schwarz".

Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auf zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Gauben müssen einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelseiten halten.

§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot" bis "rotbraun" sowie "beige" und "weiß" bis "grau"
- Putz mit Anstrich im Farbton "beige" und "weiß" bis "grau"
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in "beige" und "weiß" bis "grau"
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

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 Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

§ 6 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante fertig ausgebauter Fahrbahn, maximal 0,70 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

§ 7 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 Fensterschlbänken des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50m 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.

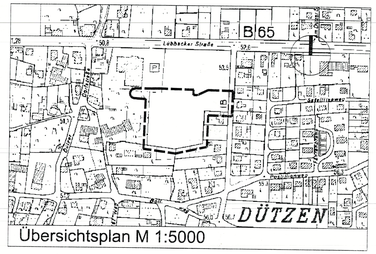
§ 8 Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

7. Hinweise

1. **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. gefunden 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. 16D SchG).
Mindestens 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist eine archäologische Sondierung im Bereich der Straßentrasse durchzuführen. Hierzu ist in Abstimmung und Anwesenheit des Westfälischen Museum der Humus- bzw. Oberboden durch einen Bagger mit Grabenschaufeln abzutragen.

2. **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. **Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen**
Während der Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18300 "Erdarbeiten" und 18916 "Bodenarbeiten" zu beachten.



Übersichtsplan M 1:5000

STADT MINDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 865

"HÄVERSTÄDTER WEG"

4. Ausfertigung

~~Offenlegungsausfertigung~~

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 sowie ein Grünordnungsplan.

Vorhabenträger:
BöhneBau GmbH & Co. KG
Zum Hang 21a
32457 Porta Westfalica
Tel. 05731/644385
Fax 05731/623958

Böhne

planQUADRAT
Stadtplanung
Dipl.-Ing. K. Wrzesch
Delliweiherstraße 5
32457 Porta Westfalica
14.02.2002/sch

Planer:

i. A. Stallmann