Teil A



TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 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 Zweifamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern 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 Kleintierhaltung.

0,3 u. 0,4 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO)

I u. II — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

FH max. — **maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH max. — maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

max. 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

First- und Traufhohen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
die zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenpunkte der fertiggestellten Fahrbahndecke der dem Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche

Grundstücksgröße (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser bei Neuparzellierung auf 600 qm und bei Doppelhäusern auf 350 qm festgesetzt. Ausnahmen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise**

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsberuhigter Bereich"

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrünfläche / Mulden-Rigolen-System

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

4. Immissionsschutz

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 1409
Die Gebäude sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 1409 hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf die Lärmpegelbereiche erfüllt werden

5. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Abstände, Breiten in .... m

6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) BauO NW

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fahrenbrink".

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände und Seiterverkleidungen aufweisen.

§ 3 **Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe**
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR: RAL 2001 (rotorange), RAL 2002 (blutorange), RAL 3000 (feuerrot), RAL 3011 (braunrot), RAL 3013 (tomatenrot), RAL 3016 (korallenrot), RAL 8012 (rotbraun). Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern. Sonnenkollektoren sind zulässig

§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun sowie Putz, pastellfarbig hell gestrichen und Holz in heller Farbgebung folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR oder naturbelassen zulässig: RAL 1001 (beige), RAL 1002 (sandgelb), RAL 1013 (perlweiß), RAL 1014 (elfenbein), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 7030 (steingrau), RAL 7032 (kieselgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7038 (achatgrau), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß), RAL 9010 (reinweiß), RAL 9016 (verkehrsweiß), RAL 9018 (papyrusweiß) oder naturbelassen zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.

§ 5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterssohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,5 m Länge eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW mit einem Bußgeld geahndet werden.

7. Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW und §§ 8 und 8a BNatSchG)

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) auf den privaten Grundstücksflächen sind als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der ersten fünf Jahre Ersatz zu pflanzen.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

Die Grünfläche an der Forststraße ist als Obstwiese herzurichten. Es sind mindestens 8 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen.

Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Äpfel:	Süßkirschen:	Birnen:
Dülmener Rosenapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche	Gute Graue
Biesterfelder Renette	Schneiders Rote Knorpelkirsche	Doppelte Philippsbirne
Jacob Lebel	Hedelfinger	Köstliche aus Charneu
Winterglockenapfel	Regina	Speckbirne
Kaiser Wilhelm		
Boskop		

2. Auf der Versickerungsmulde auf der Westseite der Planstraße sind 16 hochstämmige Mehlbeeren *Sorbus aria* mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm als Baumreihe zu pflanzen. Die Bäume sollen im Abstand von 10 Metern unter Freihaltung der Grundstückszufahrten gepflanzt werden. Der Standort im Bereich der Bäume ist auf einer Breite von 1,5 m (Muldenbreite) und einer Länge von 2 m durch das Einbringen von versickerungsfähigem humosem Oberboden zu verbessern. Die Bepflanzung der Baumscheibe ist mit aus bodendeckenden Rosen und Stauden vorzunehmen.

Die übrigen Muldenbereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Geeignete Rosensorten

Rosa 'Dagmar Hastrup'	Rosa 'White Hedge'
Rosa 'Fiona'	Rosa 'Moje Hammarberg'
Rosa 'IGA 83 München'	Rosa 'Pink Meidiland'
Rosa 'immense'	Rosa 'Rote Max Graf'
Rosa 'Max Graf'	Rosa 'Weiße Max Graf'

Geeignete Staudensorten

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

3. Auf dem Wendeplatz ist eine Grünfläche mit einem Durchmesser von 7 m anzulegen. In die Mitte der Grünfläche ist eine hochstämmige Linde *Tilia cordata* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit *bodendeckenden* Rosen und Stauden zu bepflanzen. Die übrige Grünfläche ist mit Rasen einzusäen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Strammbusch zu pflanzen.

5. Die Versiegelung der Bodenoberflächen von Einfahrten und Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren.
Es ist grundsätzlich ein fugenreiches Pflaster zu wählen wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw. oder andere wasserdurchlässige Befestigungen, wie z.B. Schotterrasen, Kies u.a.

6. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und Wiesen zu verwenden. Überschußwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder verrieseln.

7. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der Grünflächen:
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis spätestens zur Bauabnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.)

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

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Minden (Untere Denkmalbehörde, Tel.: 89636) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummern

55,5 (49) dB(A) — **Beurteilungspegel der Immissionsbelastung**, die durch den Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen verursacht werden (Tag- (Nacht-) Werte in dB(A))

VERFAHRENSVERMERKE

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Fahrenbrink" hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom ....18.11.1996..... bis ....20.12.1996..... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ....9.11.1996..... ortsüblich bekanntgemacht.

Minden, d. ...24.06.1997.....

Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 des BauGB-MaßnG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am ...14.5.1997.... als Satzung beschlossen worden.

Minden, d. ...24.06.1997.....

Der Bürgermeister
(Fleissner)

Diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 (3) des BauGB-MaßnG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 am .....4.7.1997..... angezeigt worden.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom .....10.7.1997.....
Az.: 35.21.12 - 605/M.8

Detmold, d. ...10.7.1997.....

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag
L.S. gez. Nieling

Diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 7 des BauGB-MaßnG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 ab .....4.8.1997..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan während der Dienststunden sind am ...4.8.1997..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. ....5.8.1997.....

Der Stadtdirektor
L.S. gez. Sieling
(Sieling))

Hiermit wird bestätigt, daß die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ~~20.06.1996~~ 14.5.1997 übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachung NW verfahren worden ist.

Minden, d. .....5.8.1997.....

Der Stadtdirektor
L.S. gez. Sieling
(Sieling)

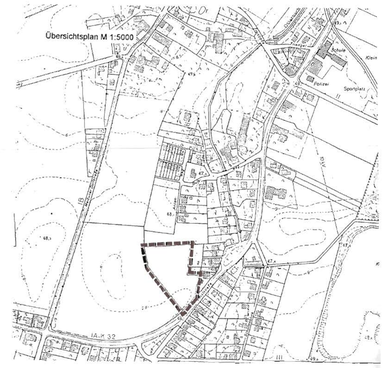
SATZUNG

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Satzung der Stadt Minden über den Vorhaben- und Erschließungsplan "FAHRENBRINK" für das Gebiet der Stadt Minden im Stadtgebiet Minden-Meißen an der Forststraße, die östliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 316 in der Gemarkung Meißen, Flur 5.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 (4) der Bauordnung (BauO NW) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden vom ..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "FAHRENBRINK" für das Gebiet der Stadt Minden im Stadtgebiet Minden-Meißen an der Forststraße, die östliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 316 in der Gemarkung Meißen, Flur 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1:5000



STADT MINDEN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

FAHRENBRINK

Maßstab 1: 500

Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT
DIPL.-ING. HEIDE PFOTEN, ARCHITEKTIN
DELBRÜCKSTRASSE 9
TEL. 0 52 51 / 6 10 96