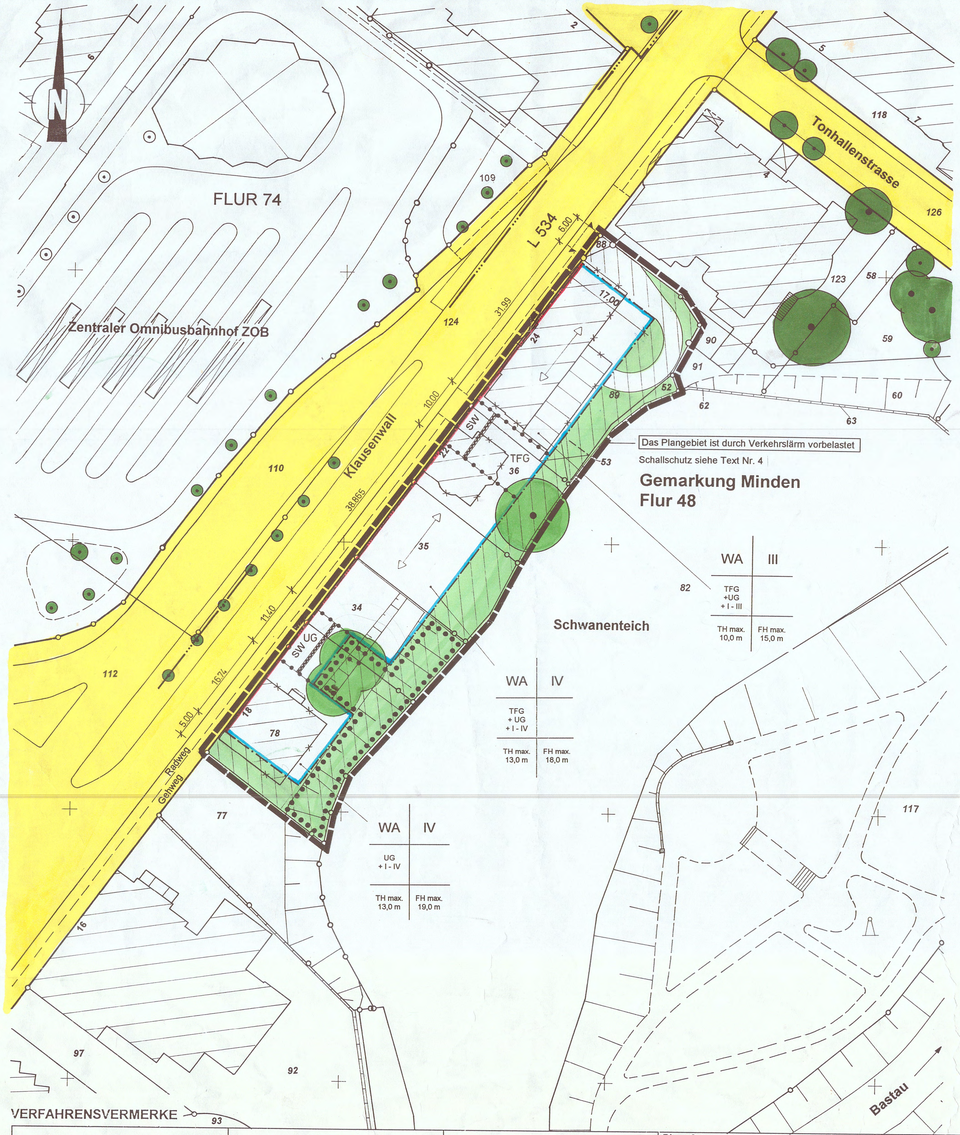
TEIL A



VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, d. 4. April 1997

Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing.

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Geier)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Klausenwall" hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom ....07.06.1997..... bis .....02.07.1997..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am .....24.05.1997..... ortsüblich bekanntgemacht.

Minden, d. ....12.07.1999.....

Der Stadtdirektor

(Sieling)

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am ....11.03.1999..... als Satzung beschlossen worden.

Minden, d. ....08.07.1999.....

Der Bürgermeister

(Fleissner)

Diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 (3) des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 am ..27.07.1999..... angezeigt worden.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom .13.10.1999.....
Az.: 35.21.12.-606/M.223

Detmold, d. .13.10.1999.....

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag

L.S.

gez. Reike

(Reike)

Diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 ab ...16.11.1999..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan während der Dienststunden sind am ...16.11.1999..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. ....25.11.1999.....

~~Der Stadtdirektor~~

(Sieling)

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Duster)
Bereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, daß die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..11.03.1999.. übereinstimmt und das nach § 2 (1) u. (2) der Bekanntmachung NW verfahren worden ist.

Minden, d. ...09.11.1999.....

~~Der Stadtdirektor~~

(Sieling)

Der Bürgermeister

(Korte)

Änderung siehe Beiblatt

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig mit Ausnahme der offenen und überdachten Garagenzufahrten (Rampe)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO)
Stellplätze und Garagen werden im Garagengeschoß (Tiefgarage) unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und fernmeldetechnischen Einrichtungen sind auf den Baugrundstücken zulässig.

1900 m²	**Größe der Grundfläche** der baulichen Anlage (gemäß § 16 BauNVO) einschl. Nebenanlagen, der Garagenzufahrt sowie aller befestigten Flächen
TFG	**Tiefgarage**
UG	**Untergeschoß**
I - IV	**Zahl der Vollgesschosse** (gemäß § 20 BauNVO) siehe Planzeichnung
FH max.	**maximale Firsthöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Planzeichnung)
TH max.	**maximale Traufhöhe** (Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut) **baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Planzeichnung),

First- und Traufhöhen (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die First- und Traufhöhenbegrenzung ist die Oberkante des dem Baugrundstück vorgelagerten Gehweges der öffentlichen Verkehrsfläche.

Sockelhöhe max. 1,00 m zum Klausenwall
Die Begrenzung der Sockelhöhe auf 1,00 m bezieht sich auf die Oberkante des dem Baugrundstück vorgelagerten Gehweges der öffentlichen Verkehrsfläche.

2. Baulinie, Baugrenzen, sonstige Zeichen

Baulinie (gemäß § 23 BauNVO)
Auf der Baulinie muß gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen zum Klausenwall bis zu 0,5 m Aussenmaß ist ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
Ein Zurücksetzen von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist bis zu einer Länge von maximal 6,0 m zulässig. Die festgesetzte Baulinie ist identisch mit der festgesetzten Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche.

Baugrenze
Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen 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.

3. Verkehrsflächen

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich
nur rechts herein und rechts heraus zulässig

4. Immissionsschutz

Die Gebäude sind so auszuführen, daß die Anforderungen der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf die Lärmpegelbereiche
IV (dem Klausenwall zugewandte Gebäudeseiten, maßgeblicher Außenlärmpegel ≤ 70dB(A))
III (Gebäudeseiten quer zum Klausenwall, maßgeblicher Außenlärmpegel ≤ 65 dB(A))
erfüllt werden.
Die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, sind so zu errichten, daß die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für die gesamten Außenbauteile erreicht werden. Dies bedeutet für den Lärmpegelbereich IV erf.Rw.res = 40 dB, für den Lärmpegelbereich III erf. Rw.res = 35 dB. Die erforderlichen Maßnahmen beziehen sich auf alle Geschoßebenen. Schlafräume und Kinderzimmer sollten zu der dem Klausenwall abgewandten Gebäudeseite orientiert werden; wo dies nicht möglich ist, muß die Lüftung zu diesen Räumen von der straßenabgewandten Seite erfolgen bzw. eine schallgedämmte Lüftung vorgesehen werden. Balkone dürfen nicht in Bereichen abgeordnet werden, von denen aus eine direkte Sichtverbindung zum Klausenwall besteht.

SW — **Schallschutzwände**
Zum Schutz der Freiflächen sind zwischen den Gebäuden innerhalb der Baufläche Schallschutzwände (≥ 4 m) aufzustellen.

5. Sonstiges

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

5.00 — **Abstände, Breiten in .... m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung)

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.

§ 2 Dacheindeckung und -Farbe
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). 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. Für Gauben, Erker usw. ist auch die Eindeckung mit Metall, wie z.B. Zink- oder Kupferblech zulässig.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Material für die Außenwandflächen ist nur Putz, in heller Farbgebung folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR 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). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzanlagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Die Sockel sind umlaufend mit Naturstein zu verkleiden.

§ 4 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 Fenstersohlbank 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.

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

7. Grünflächen

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

Erhalt von Einzelbäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 35 und 36 sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wege und Plätze dürfen einen Flächenanteil von 10 % nicht überschreiten. Auf dieser Fläche sind zum Ausgleich des Kompensationsdefizites 2 hochstämmige Eschen mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm oder zwei Solitärsträucher oder Solitärstammbüsche mit einer Höhe von 200 - 250 cm aus nachstehender Liste zu pflanzen. Bei Abgang ist innerhalb der ersten fünf Jahre Ersatz zu pflanzen. Die vorhandene Trauerweide *Salix alba 'Tristis'* ist zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen

Betula pendula	Sand-Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2. Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sind die dort vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, sofern nicht bereits durch Naturverjüngung Heister und Sträucher vorhanden sind. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen).

Liste der Gehölzarten bei Ersatz

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

3. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der Grünflächen:

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

vorgeschlagenen Flurstücksgrenze

15 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

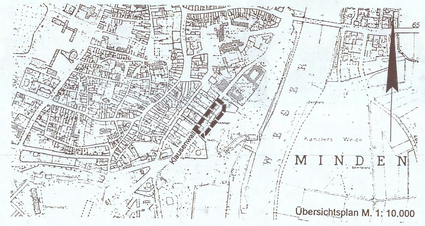
Abbruch von Gebäuden

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Satzung der Stadt Minden über den Vorhaben- und Erschließungsplan "KLAUSENWALL" für das Gebiet der Stadt Minden im Stadtgebiet Minden am Klausenwall, Flurstücke 78, 34, 35, 36 und 89 in der Gemarkung Minden, Flur 48

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 "KLAUSENWALL" für das Gebiet der Stadt Minden im Stadtgebiet Minden am Klausenwall, Flurstücke 78, 34, 35, 36 und 89 in der Gemarkung Minden, Flur 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M. 1: 10.000

STADT MINDEN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

KLAUSENWALL

4.Ausfertigung
15.05.1997

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,
Schalltechnisches Gutachten
sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT
DIPL. ING. ARCH. SRL
JANET PORTA WESTFALICA
DELIUSSTRASSE 5

Vorhabenträger

Kändler-Held

(Kändler-Held)

Planaufsteller

Dipl.-Ing. Klaus Wojahn