ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BauGB

1. Beschränkung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken sind Wege, Stellplätze, Carport- /Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (mit einem Abflußbeiwert bis max. 0,6) zu befestigen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine o.ä.).

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) NR. 25a BauGB

2. Anpflanzung von Bäumen

Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum von mind. 2,0 m Höhe anzupflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Baugrundstück.

3. Anpflanzung von Bäumen entlang den Verkehrsflächen

Straßenbegleitend werden für das Plangebiet
– nördlich der Straße Unterdamm
– beidseitig der Straße Wilhelm-Tell-Straße
die Anpflanzung von 570 lfdm. Alleepflanzung (7 m Breite) mit Tilia cordata, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen, festgesetzt.
Die baumbestandenen Flächen werden mit Landschaftsrasen (entsprechend der RSM der FLL *) eingesät.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 Bauo NW

4. Vorgartengestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der verkehrsberuhigten Bereiche sind die nicht bebauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Gebäudefronten als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als Zuwegung bzw. Carport-/Garagenvorplatz ist eine max. 4,0 m breite Grundstücksfläche zulässig, die nicht gärtnerisch angelegt werden muß. Darüberhinaus ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung des jeweiligen Baugrundstücks eine zusätzliche Befestigung (in wasserdurchlässiger Weise) der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze zulässig, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.

5. Einfriedigungen

Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken bis max. 0,80 m Höhe über fertige Straße zulässig.

BEPFLANZUNGSVORSCHLÄGE

Folgende Baumarten werden zur textlichen Festsetzung Nr. 2 empfohlen:

Es sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Die Obstbäume können als Hochstämme ohne Ballen schon ab einem Stammumfang von 7 cm gepflanzt werden.

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Betula pendula	–	Birke
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Crataegus monogyana	–	Weißdorn
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia platyphyllos	–	Sommer-Linde
Obstbäume	–	Äpfel, Birnen, Süßkirschen oder Zwetschen

Folgende Heckenpflanzen zur Grundstückseinfriedung werden zur textlichen Festsetzung Nr. 5 empfohlen:

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Ribes, alle Sorten	–	wilde Johannis- und Stachelbeere
Spirea, alle Sorten	–	Spierstrauch

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist aus ökologischen Gründen möglichst zu vermeiden.

* RSM = Regel – Saatgutmischung
FLL = Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V.

EMPFEHLUNGEN

1. Extensive Dachbegrünung

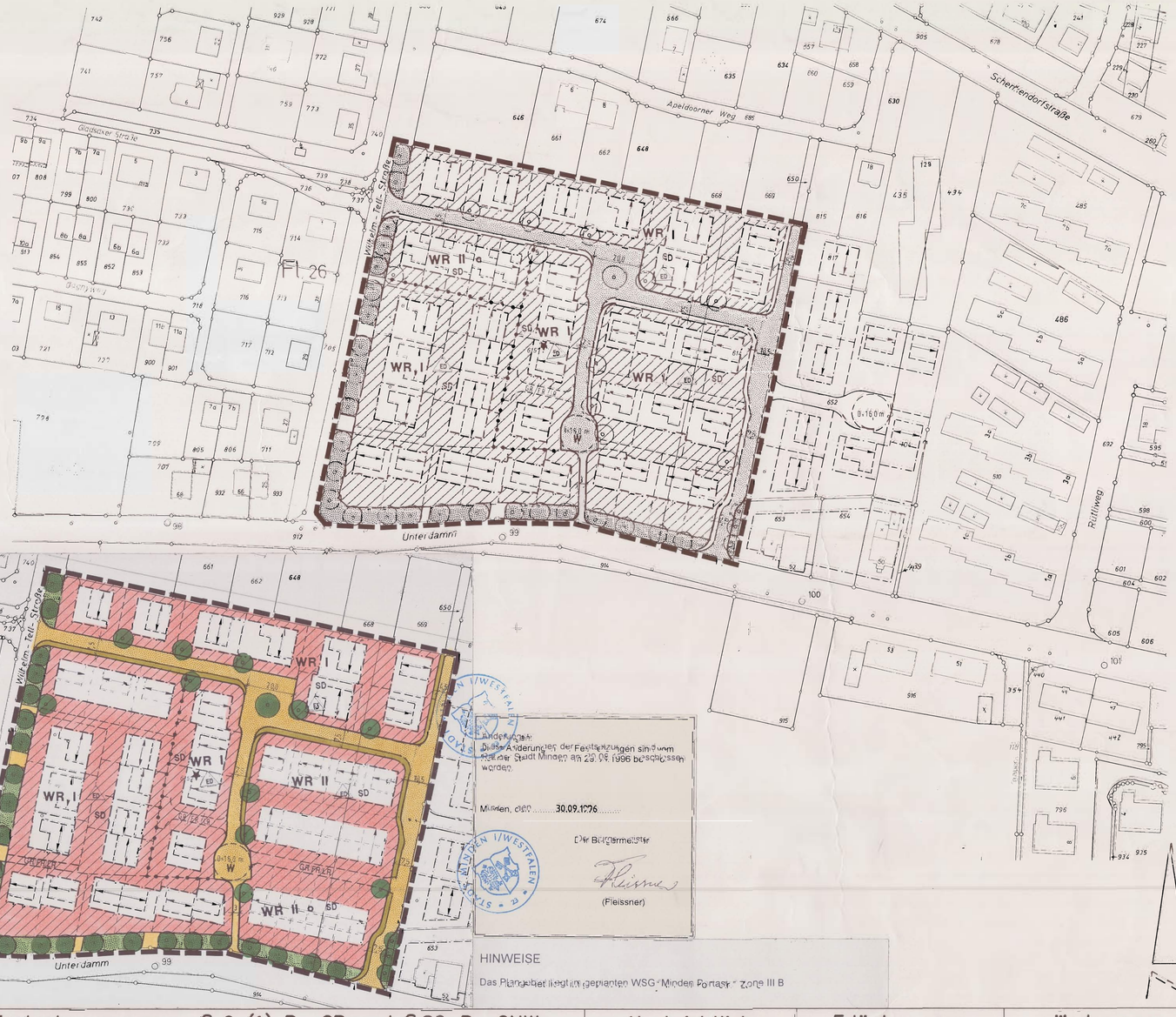
Dachflächen von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung bis max. 10° sind extensiv mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern zu begrünen.

2. Fassadenbegrünung

An den Garagen und Carports ist je 5 m laufender fensterloser Fassade eine Ranh-/Kletterpflanze anzupflanzen. Der genaue Pflanzstandort am Gebäude ist dabei freigestellt.

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Pflanzart:			Kletterhilfe erforderlich:	
Clematis alpina	–	Waldrebe	– ja	–
Clematis vitalba	–	Waldrebe	– ja	–
Hedera helix	–	Efeu	– nein	–
Hydrangea petiolaris	–	Kletterhortensie	– nein	–
Parthenocissus quinquefolia	–	wilder Wein	– ja	–
Parthenocissus tricuspitata	–	wilder Wein	– nein	–
Polygonum aubertii	–	Knöterich	– ja	–
Wisteria sinensis	–	Blauregen	– ja	–



Änderungsvermerk:
Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 29.09.1996 beschlossen worden.

Minden, den 30.09.1996

Der Bürgermeister
(Fleissner)

HINWEISE

Das Plangebiet liegt in geplanten WSG "Minden Porta" Zone III B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH (BauGB)

NUTZUNGEN

Reines Wohngebiet (WR)
In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig:
Nutzungen nach § 3
Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes).
Nr. 2 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
sind nur ausnahmsweise zulässig.

In den Wohngebieten sind über die zulässige Geschoßzahl hinaus zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO und § 2 (5) BauNVO), sofern die sich Vorschriften des § 41 BauONW entsprechen.

PRIVATE FREIFLÄCHEN:

In den Wohngebieten (WR) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen.
Auf den Grundstücken entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken in Verbindung mit Holzzäunen bis max. 80 cm Höhe oder Ziegelmauerwerk bis max. 50 cm Höhe zulässig.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur wasser- und luftdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder versickerungsfähigem Verbundpflaster.

FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG (BauONW)

DÄCHER:

Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude im Bereich des Hauptdaches sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Traufenlänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mind. 1,50 m Abstand einhalten.

GESCHOSSHÖHEN:

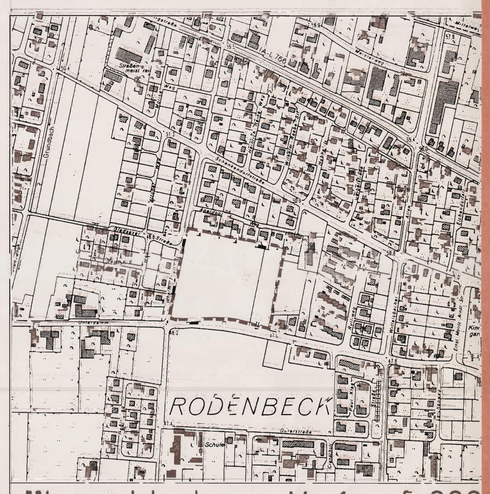
Die Höhe eines Vollgeschoßes darf max. 3,00 m betragen.

SOCKELHÖHEN:

Die Sockelhöhe ist bis max. 0,70 m – max. 4 Stufen – über Oberkante Straße zulässig.

DREMPELHÖHE:

Die Drempelhöhe ist bei 1-geschossigen Gebäuden bis max. 1,00 m, bei 2-geschossigen Gebäuden bis max. 0,50 m zulässig. Die Drempelhöhen werden an der Außenwand von der Schnittlinie OK Fertigdecke und OK Sparren gemessen.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und § 86 BauONW

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- WR – Reines Wohngebiet
- Überbaubare Fläche
- Grünfläche (Begleitgrün an Straßen)
- Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck
- W – Wendeplatz
- Regenmulden
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o – offene Bauweise
- E+A – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD – Satteldach
- ○ – anzupflanzende Bäume

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Baugestaltung nach § 86 Bau ONW		
WR	II	0,3	1,2	Satteldach	35° – 48°	
WR	I	0,3	1,2	Satteldach	22° – 35°	*
WR	II	0,3	1,2	Satteldach	30° – 35°	

Nachrichtlich

Die planerischen Darstellungen außerhalb des Plangebietes haben nur nachrichtliche Bedeutung.

Hinweis des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe

Westfälisches Museum für Archäologie
Amt für Bodendenkmalpflege
Außenstelle Bielefeld

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld; Tel. 0521 / 5200250; anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erläuterungen

- Flurstücksgrenze vorhanden
- 12 – vorh. Wohngebäude mit Hausnummer
- X – vorh. Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze vorgeschl.
- vorgeschl. Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung
- Verkehrsberuhigung vorgesehen

Die Grundstücke sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll im Rahmen der technischen Möglichkeiten versickert oder versiegelt werden.
Das auf den allgemeinen Verkehrsflächen (der Öffentlichkeit zugängigen Verkehrsflächen) anfallende Niederschlagswasser soll im Rahmen der technischen Möglichkeiten versickert oder versiegelt werden.

Änderungen

Änderungen nach der Offenlegung auf Einwendung von :

Nr.	Ratsbeschluß vom Änderungszweck

STADT MINDEN

SATZUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"WOHNGEBIET UNTERDAMM"

MASSTAB 1 : 1.000

MIT ERGÄNZENDEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

BESTANDTEIL DIESER SATZUNG SIND:
1. DIE PLANZEICHNUNG
2. DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
3. DER GRÜNORDNUNGSPLAN

BEIGEFÜGT IST DIESER SATZUNG DIE BEGRÜNDUNG

4 AUSFERTIGUNG
OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

GSW Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Manteufelstraße 2 32423 Minden

Diese Vorhaben- u. Erschließungsplan ist gem. § 7 des BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 26.09.1996 als Satzung beschlossen worden.

Minden, den 30.09.1996
(Fleissner) (Bürgermeister)

Diese Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan ist gem. § 7 (3) des BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 am 10.10.1996 angezeigt worden. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 29.10.1996

Detmold, den 29.10.1996

Aktenzeichen: 35.21.12-606/M 7.2

Bezirksregierung Detmold
(Unterschrift)

L.S. gez. Nieling

Diese genehmigte Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan wird gem. § 7 des BauGB-Maßnahmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 ab 25.11.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Einhaltung und der Ort der Abhaltung der Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan wahrend der Dienststunden sind am 25.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, den 25.11.1996

Der Stadtdirektor
i.V.
(Gieling)
(Hartmann)

Hiermit wird bestätigt, daß die Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.1996 übereinstimmt und das nach § 3 (1) u. (2) der Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.

Minden, den 25.11.1996

Der Stadtdirektor
i.V.
(Gieling)
(Hartmann)

Die Satzung zum VEP ist für diesen Teilen der Bezirksregierung am angezeigt worden. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom AZ.

Detmold,

Die Bezirksregierung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung der Satzung zum VEP ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung liegt ab dem öffentlich aus.

Minden,

Der Stadtdirektor

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Originalsatzungsplan wird hiermit bescheinigt.

Minden,

Der Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen:
- Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen G) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08.05.1993 (BGBl I S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)
- Bauordnung NW in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung (GO) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz NW (LG) in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Plan ist entworfen und angefertigt am 03.07.1995
von

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH
Heeper Str. 104 - 335 B Bielefeld