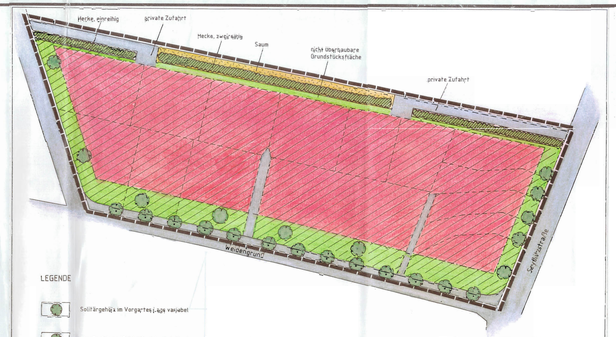
TEIL A



LEGENDE

- Stellplatzgebiet im Vorgartenbereich zulässig
- Straßenbäume (Stieleiche), Lage abhängig von Grundstückszufahrten
- Hecke mit Saum
- Überbaubare Grundstücksfläche

Projekt	Grünordnungsplan zum V+E-Plan Weidengrund				
Auftraggeber	Immobilienbüro Kellermeier & Salge				
Karte	Planung				
Vorlage: 1 : 500	Datum: August 1995	geändert: Mo.	gezeichnet: Mo.	geprüft:	Bett Nr. 1

Vermessungsbüro Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Horst Wellpfote
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wellpfote
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Bett
Tel. 05702/27128 Fax 05702/24919



Änderungen

Diese Änderungen der Festsetzungen sind vom Rat der Stadt Minden am 20.06.1996 beschlossen worden.

Minden, den 25.07.1996

Der 2. stellv. Bürgermeister

(Postmann)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Vorgärten

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 u. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 (1) BauNVO

3. BAUWEISE

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Dachneigung 30° bis 45° als Mindest- und Höchstmaß
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

5. GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anpflanzgebot von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6. SONSTIGES

- Baumschutzbereich über Gründungsbereich
- 4,0 — Abstände, Breiten ..... in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN UND DARSTELLUNGEN

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- z. B. 15 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Verkehrsgrünfläche

Begründung zu § 1

Bepflanzung: Gehölze wie Pflanzlisten 1 und 2 sind zulässig.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die unter § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Vorgärten

Für die Vorgartenfläche werden Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Siehe auch 4.1 und 6.5.

1.3 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 unter 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 pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Versorgung der Baugrundstücke mit Energie (Strom, Gas, Wasser, Telefon und ähnlichem) und Kanälen und der Beseitigung von Abfällen dienen, auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Einfriedungen für Müllaufstellung.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 16 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Maße der baulichen Nutzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) ff. BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße wird bei Neubauerstellungen für Einzelhäuser auf 600 m², bei Doppelhäusern auf 400 m² und bei Reihenhäusern auf 250 m² festgesetzt. Ausnahmen können in genügt liegenden Ausmaß zugelassen werden.

3. BAUWEISE

3.1 Es ist offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser mit einer Beschränkung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Gebäudeteilen wie Erker, Balkone, Vordächer, Eingangsüberdachungen bis max. 1,50 m gemäß § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise zugelassen. Garagen, Carports, Nebenanlagen bis max. 9,00 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur zu max. 1/3 der Grundstücksbreite, max. 1,50 m tief.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 81 (1) BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen mit aufgenommen.

4.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind (s.o.).
Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind vorgarten und zu zu erstellen. Hier ist sowohl die Anpflanzung von Hecken wie auch die Errichtung von Zäunen zulässig. Sind Einfriedungen in Form von Zäunen vorgesehen, dürfen sie eine Höhe von max. 0,70 m, die Höhe des offenen Heckenzaunes max. 1,00 m nicht überschreiten. Die Mauerhöhe der Mauer muß dem des Hauptgebäudes nicht entsprechen.

4.3 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 45°.
Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

4.4 Dacheindeckung und -farbe

Zulässig sind Dachsteine aus gebrannten Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für die vorgenannte Materialien wird mit rot sowie hellbraun bis mittelbraun, unter Ausschluß glasierter Oberflächen, vorgeschrieben.

4.5 Fassadenmaterial

Zulässig für alle Haupt- und Nebengebäude ist als Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes sowie weißes Verblendmauerwerk. Zulässig sind auch weiße Putzbauten. Die Verwendung anderer Materialien ist für einen 30%igen Anteil der Fassadenfläche zulässig.

4.6 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Werbeautomaten im Sinne der § 13 BauO NW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Außenwänden des Gebäudes, im Bereich der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,80 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder über Name und Beruf bis zu einer Größe von 0,30 m² zulässig.
Die Werbeanlagen dürfen die Dunkelheit nicht störend wirken. Werbeanlagen und Werbeschriften sind unzulässig. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Signal- und Blinklichter sind ebenfalls unzulässig.

4.7 Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 1,60 m Höhe begrenzt. Diese Höhe bemißt sich auf Mitte Straßenachse bis Oberkante Firstziegel, gemessen in Straßenmitte. Sie darf an der Straßenfront nicht überschritten werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Die Hecken auf den privaten Grundstücken sind als vielschichtige naturnahe Baum- und Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen der Liste 3 zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der nächsten Pflanzperiode Ersatz zu leisten.

Straßenbäume sind in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

5.2 Auf den Verkehrsgrünflächen sind Laubbäume als hochstämme mit Pflanzmaße 1. mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in 1,00 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Die Gehölze sind in Gruppen von 5 - 10 Stück mit Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

5.3 Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen und die bebaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen zu gestalten. Pflanzabstand der Laubbäume untereinander 2,5 m, der Sträucher untereinander 1,5 m. Es sind mindestens 60 % Laubbäume und Sträucher mit 2 Gattungen und mindestens 2 Arten zu verwenden. Die Laubbäume sind in Gruppen von 3 Stück mit Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

5.4 Durch Bepflanzung sind die Vorgärten als Rasenflächen oder als Ziergärten mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Pflanzgebotene Sträucher sind in Gruppen von 5 - 10 Stück mit Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

5.5 In den Wohngebiet sind die Vorgärten als Rasenflächen oder als Ziergärten mit Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu unterhalten. In Vorgärten ist ein Grünflächenverhältnissen entsprechender Anteil von Bäumen oder Sträuchern zu pflanzen.

5.6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens zu 25 % mit heimischen Gehölzen und Bäumen der Pflanzenliste 3 zu begrünen und zu unterhalten oder als Obstbaumwiese (hoch- und halbstämmige Obstbäume) anzulegen.

5.7 Die Versiegelung der Bodenoberflächen von Einfahrten und Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist auf das unumgängliche Maß zu reduzieren.
Es ist dafür Sorge zu tragen, daß Flüssiger zu wasser wie z.B. Rasen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen usw. oder andere wasserdurchlässige Befestigungen, wie z.B. Schotterrasen, Kies u.ä.

5.8 Nicht auf dem Grundstück anfallendes und auf ständigen versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es ist untersagt, Niederschlagswasser zu verwenden, Überschlußwasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern oder abzuleiten.

5.9. Zeitpunkt der Bepflanzungen und sog. Herrichtung (z.B. Einsaat) der Grünflächen:
Auf den privaten Grundflächen bis spätestens zur übernächsten Pflanzperiode, insbesondere im Rahmen der Fertigstellung der Erschließung. Spätestens ist die 4. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung.

Die ungelegenen Pflanzlisten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6. NACHRICHTLICHE ANGABEN

Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde oder auffallende Verfärbungen (z.B. Holzkohle, Knochen, Steinsetzungen, Mauerwerk, Metallfunde 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... in der Dienststelle der Stadtverwaltung Minden, Kleiner Domhof 17, Stadtbauungsabteilung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Belange geltend ... Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der Mindener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, d. .....
(Unterschrift)

2. Der Rat der Stadt Minden hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Minden, d.
(Unterschrift)

3. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt. Die geometrischen Festlegungen der neuen Grenzen sind gewährleistet.

Minden, d.
(Unterschrift)

4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde am ..... vom dem Rat der Stadt Minden als Satzung beschlossen.

Minden, d.
(Unterschrift)

5. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bescheinigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit der Beschlußfassung des Rates übereinstimmt und daß die Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden ist.

Minden, d.
(Unterschrift)

6. Die Durchführung des Anzeigenverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in den Mindener Tageszeitungen - amtliches Bekanntmachungsblatt - in der Bekanntmachung über die Genehmigung der Verfassung von Vorhaben- und Erschließungsplan und von Satzungen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) BauGB) hingewiesen worden.
Der Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Minden, d.
(Unterschrift)

Ausfertigung des V+E-Planes, Satzung, Begründung u. Grünordnungsplan lt. gem. § 7 des BauGB i.d.N.v. 8.12.1986 i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 wird die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 20.06.1996 als Satzung beschlossen worden ist.

Minden, den 25.07.1996

Der 2. stellv. Bürgermeister

(Postmann)

Diese genehmigte Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan wird gem. § 7 des BauGB i.d.N.v. 8.12.1986 i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 am 16.09.1996 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung der Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan während der Dienststunden sind am 16.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Minden, den 23.09.1996

Der Stadtdirektor

L.S. gez. Sieling

(Sieling)

Letzte Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan ist gem. § 7 (3) des BauGB i.d.N.v. 8.12.1986 i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 am 04.1993 am 5.8.1996 angezeigt worden. Verletzung und Beseitigung der Bezirksregierung vom 21.8.1996
Az.: 35.21.12-606/M 168

Detmold, den 21.8.1996

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag

L.S. gez. Klemm

(Klemm)

Verletzung und Beseitigung der Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan sowie der Flächennutzungsplan vom Jan. Jhr. Inkrafttreten bis 7 mittlg. Begründung des Rats Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.1996 überein stimmt und das nach § 214 (1) Nr. 1 BauGB beachtliche Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden ist.

Minden, den 23.09.1996

Der Stadtdirektor

L.S. gez. Sieling

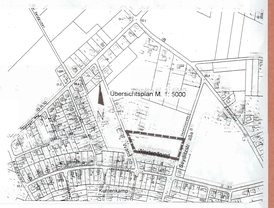
(Sieling)

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Satzung der Stadt Minden über den Vorhaben- und Erschließungsplan "WEIDENGRUND" für das Gebiet der Stadt Minden, begrenzt durch die Straßen Lange Wand, Weidengrund und Sportplatzstraße, Flurstücke Nr. 15 in der Gemarkung Minden, Flur 4.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 7 der Bauordnung (BauO NW) wird nach abschließassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden vom ..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "WEIDENGRUND" für das Gebiet der Stadt Minden, begrenzt durch die Straßen Lange Wand, "Weidengrund" und "Sportplatzstraße", Flurstücke Nr. 15 in der Gemarkung Minden, Flur 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.



STADT MINDEN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

WEIDENGRUND

AUSFERTIGUNG 4

Maßstab 1 : 500

Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Planzeichnung (Teil A)
und der Text mit den Festsetzungen (Teil B):
Textgestalt ohne Begründung (Teil C)
mit Angabe der Rechtsgrundlagen

planQUADRAT
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTEN
DIPL.-ING. (FH) STADTPLANER