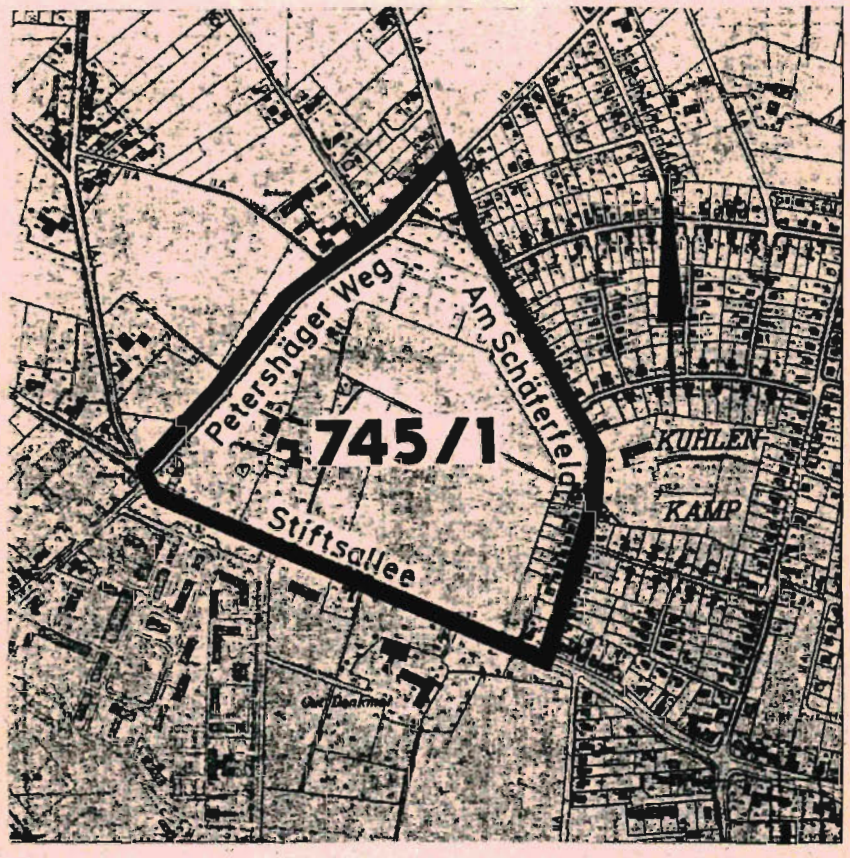
STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 745/1

STADTGEBIET Minden-Minderheide

BEREICH Am Schäferfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNG zur 3. Offenlegung



1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB. I S. 2253), zuletzt geändert durch das IG (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08. 1984 (GV NW 1984, S. 475), zuletzt ergänzt durch das Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989 S. 362),

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1983 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622),

das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 745/1 (Am Schäferfeld) umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird

im Süden	durch die Stiftsallee (Nordseite),
im Nordwesten	durch den Petershäger Weg (K10) (Westseite) und
im Nordosten	durch die Straße Am Schäferfeld (Westseite).

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem Übersichtsplan im M. 1:10.000 ist die Grenze des Plangebietes gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Das Bauland umfaßt:

WR - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO zulässig.

Im WR I o sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

MI - Mischgebiete gem. § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

GE (G) o u. GE (G) 1 Gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
Das gegliederte Gewerbegebiet GE (G) o dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, sofern sie nicht wesentlich stören.

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (G) $_1$ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.
Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einschl. Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, wie sie in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9. Juli 1982 "Abstände zwischen Gewerbegebieten....." unter den lfd. Nummern 158 - 182 (Abstandsklasse VIII) aufgeführt sind.

Im GE (G) $_0$ und GE (G) $_1$ sind auch Betriebe mit einem höheren Störungsgrad zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Sondergebiet "Einkaufszentrum" gem. § 11 BauNVO Änderung siehe Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1994

Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von über 1.200 m² zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig: Läden und Speise- und Schankwirtschaften, Reisebüros, Kreditinstitute, Schlüsseldienste, Schuhreparaturdienste, nicht störende Handwerksbetriebe wie Friseure Schneider oder Buchbinderbetriebe u. ä. Betriebsarten sowie Räume und Gebäude für freie Berufe. Die zulässige Grundfläche dieser Betriebe und Anlagen darf 25 % der festgesetzen Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Fläche für den Gemeinbedarf -Kirche und Sozialgebäude Kindergarten- gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

Auf der Baufläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude für kirchliche und soziale Zwecke einschl. Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a BauNVO verbindlich.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zwingend oder als Höchstgrenze gem. § 16 (3) BauNVO festgesetzt.

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen. Grenzt die überbaubare Grundstücksfläche an eine Straßenbegrenzungslinie, so gilt diese als Baugrenze.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes wird für die Gebäude und sonstigen Einrichtungen eine Bauhöhe von 9,00 m bzw. 12,00 m bezogen auf OK Planstraße festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet GE (G) o und GE (G) $_1$ ist mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Änderung siehe Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1994
Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet -Einkaufszentrum- ist mit 0,5 festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis höchstens 0,8 überschritten werden.

Auf der Baufläche für den Gemeinbedarf -Kirche- und -Sozialgebäude Kindergarten- wird für die Gebäude und sonstigen Einrichtungen eine Geschoßzahl von max. 2 Geschossen festgesetzt.

2.3 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.

2.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den "Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1,2) BauNVO zulässig.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.5 Nichtüberbare Grundstücksflächen - Vorgarten

Als "Nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Vorgarten" gelten gemäß § 81 BauO NW an öffentlichen Verkehrsflächen liegende nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen an, sofern durch Baugrenzen und Baulinien nichts anderes festgesetzt ist.
Diese Vorschrift gilt nicht für das GE (G) $_0$, das GE (G) $_1$ und das SO-Einkaufszentrum.

2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen oder, wenn nicht gesondert ausgewiesen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Bauwich zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenzen errichtet werden.

Ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen wegen bestehender baulicher Anlagen oder wegen eines ungünstigen Grundstückszuschnittes oder wegen einer ungünstigen Lage des Grundstücks innerhalb der sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.
Diese Vorschrift gilt nicht für das GE (G) $_0$, das GE (G) $_1$ und des SO-Einkaufszentrums.

Für je 6 Stück angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Sichtdreiecke

Flächen, auf denen ein Sichtdreieck festgesetzt ist, sind auf Dauer von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Straßenoberkante, freizuhalten.

2.7 Pflanzgebot

Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche entlang der L 764 (Stiftsallee) sind gem. § 9 (1) 25 BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Je 15 m² Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:

2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärchen, Kiefer oder ähnliche)

Änderung siehe Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1994

und

6 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn oder ähnliche).

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

Die innerhalb dieser Flächen genehmigten Zufahrten für die Zugänge von Osten des Sportcenters für Anlieferungsmöglichkeiten und Rettungsfahrzeuge sind vom Pflanzgebot ausgenommen. Diese Ausnahme gilt auch für die übrigen Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot.

Im Zuge von zu erteilenden Baugenehmigungen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan mit einzureichen.

3. Nachrichtliche Darstellungen

Die Eintragung von Sperrpfosten im Plan sowie die Bezeichnung "Fußweg" gibt den Hinweis auf die zukünftige Verkehrsführung in der Art, daß diese Straßenstücke dem Kfz-Verkehr nicht zur Verfügung stehen sollen.

In dem Bebauungsplan liegt eine mittelalterliche/frühneuzeitliche angelegte Hofstelle, die noch heute besiedelt ist. Es handelt sich hier um den jetzigen landwirtschaftlichen Betrieb Böhne. Möglicherweise könnten in dem Plangebiet Siedlungsrelikte der Wüstung Heythe (K. Horstmann, Mindener Jahrbuch 1934/1935, Nr. 6) gefunden werden.

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 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Minden (Untere Denkmalbehörde, Tel.: 89-636) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 5 20 02 50, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Begrünungsmaßnahmen für das Gewerbe- und Sondergebiet (private Grünflächen) einschließlich der Stellplatzflächen erfolgen nach der als Anlage beigefügten Pflanzenliste und dem Pflanzschema wie es in dem Eingrünungsplan des Landschaftsarchitekten W. Hanke vom Januar 1994 aufgeführt ist.

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Portastraße (Wasserwerk I) der Stadt Minden (Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße) vom 04.12.1975 (ABl. Reg. Dt. 1975, S. 372). Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Der § 3 der bekanntgemachten Verordnung ist diesen textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Aufgrund der Mitteilung des Bergamtes Hamm vom 26.04.1993 wird der nachrichtliche Hinweis gestrichen, weil das verliehene Bergwerksfeld a 07.03. 1990 erloschen ist.

Aufgestellt:

Minden, im August 1994

(Kosiek)
Stadtbaurat

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

Vorschlag für Sträucher im Bereich der Parkplätze

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Sommerflieder
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus alatus	Kork-Spindelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blut-Johannisbeere
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa 'Moyesii'	Rose
Rosa 'Schneewittchen'	Rose
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Weigelia florida	Weigelie

Vorschlag für Bodendecker im Bereich der Parkplätze

Euonymus fortunei 'Dart`s Blanket'	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Ysander
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch (in Sorten)
Rosen bodendeckend	
Symphoricarpos 'Hancock'	Schneebeere
Vinca minor	Immergrün

Pflanzenliste

Pflanzschema

Anzahl pro 20 m	Botanische Bezeichnung	Qualität			
1	Carpinus betulus	H.	3xv	m. B.	8 - 10
1	Fraxinus excelsior	H.	3xv	o. B.	8 - 10
1	Prunus avium	H.	3xv	o. B.	8 - 10
1	Quercus robur	H.	3xv	m. B.	8 - 10
4	Acer campestre	l.Hei.	1xv		80 - 100
4	Cornus sanguinea	l.Str.	1xv		70 - 90
7	Corylus avellana	l.Str.	1xv		70 - 90
5	Crataegus monogyna	l.Str.	1xv		70 - 90
3	Ligustrum vulgare	l.Str.	1xv		50 - 80
5	Prunus padus	l.Str.			70 - 90
6	Prunus spinosa	l.Str.			70 - 90
5	Rosa canina	l.Str.			70 - 90
3	Salix caprea	l.Str.			70 - 90
4	Sambucus nigra	l.Str.			70 - 90
6	Sorbus aucuparia	l.Hei.			80 - 100
3	Ulmus carpinifolia	l.Hei.			80 - 100

Parkplatzbegrünung

Anzahl	Botanische Bezeichnung	Qualität			
7	Acer campestre	H.	3xv.	m. B.	16 - 18
6	Carpinus betulus 'Fastigiata'	H.	3xv.	m. B.	14 - 16
8	Quercus robur	H.	3xv.	m. Db.	16 - 18
16	Tilia cordata	H.	3xv.	m. B.	16-18

sofern die Genehmigung bzw. Verfügung die Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke regeln soll, auch der Landwirtschaftskammer – Bezirksstelle für Agrarstruktur – herbeizuführen. Wollen die Wasserbehörden nach § 1 Nr. 2 von dieser Stellungnahme abweichen, ist die Entscheidung des Regierungspräsidenten als obere Wasserbehörde (§ 96 LWG) einzuholen.

§ 4

Für jeden Fall einer Zuwiderhandlung gegen die Vorschrift des § 2 finden die Bußgeldbestimmungen des LWG (§ 123 Abs. 19 und 20, §§ 124 und 125) Anwendung.

§ 5

Diese Verordnung tritt am 1. Dezember 1975 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über Regelung der Zuständigkeit und Genehmigungspflicht für Maßnahmen in Überschwemmungsgebieten vom 25. Juli 1962, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold vom 6. August 1962, Nr. 32, S. 172, außer Kraft.

Detmold, den 24. Oktober 1975

Az.: 54.1 85.31.00

Der Regierungspräsident
– Obere Wasserbehörde –
In Vertretung
Winter

ABl. Reg. Dt. 1975, S. 371/372

Auszug

598 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Portastraße (Wasserwerk I) der Stadt Minden (Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße) Vom 4. November 1975

Auf Grund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) – WHG – vom 27. Juli 1957 (BGBl. I S. 1110) in der derzeit gültigen Fassung, der §§ 24 und 25 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) – LWG – vom 22. Mai 1962 (GV. NW. S. 235 / SGV. NW. 77) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 27, 29–37 des Ordnungsbehördengesetzes – OBG – vom 28. Oktober 1969 (GV. NW. S. 732 / SGV. NW. 2060) in der derzeit gültigen Fassung wird verordnet:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wird zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Portastraße (Wasserwerk I) der Stadt Minden in Minden ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

(2) Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in die weitere Schutzzone (Zone III) – diese unterteilt in zwei Bereiche (Zone III A und Zone III B) –, die engere Schutzzone (Zone II) und in den Fassungsbereich (Zone I).

(3) Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich auf die Gemarkungen Häverstädt, Bölhorst, Hahlen, Minden.

(4) Über das Wasserschutzgebiet und seine Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Verordnung beigefügte Übersichtskarte im M. 1 : 25 000 einen Überblick.

Im einzelnen ergibt sich die genaue Abgrenzung des Wasserschutzgebietes und seiner Schutzzonen aus der Schutzgebietskarte, bestehend aus dem Teil A, Blatt 1 i. M. 1 : 10 000 und dem Teil B, Blatt 1 und 2 i. M. 1 : 1000. Farbig eingetragen sind die

Zone III B	braun
Zone III A	gelb
Zone II	grün
Zone I	rot.

Die Übersichts- und die Schutzgebietskarte sind Bestandteile dieser Verordnung.

Die Verordnung und die Schutzgebietskarte liegen vom Tage des Inkrafttretens an für jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus:

1. beim Kreis Minden-Lübbecke – untere Wasserbehörde – in Minden
2. bei der Stadtverwaltung Minden – örtliche Wasserbehörde – in Minden.

§ 2

Schutzbestimmungen

(1) Für die Schutzzonen gelten die nachfolgend in den §§ 3 bis 7 und 10 aufgeführten Verbote, Genehmigungs-, Anzeige- und Duldungspflichten. Soweit die in § 25 Abs. 1 Satz 1 LWG aufgeführten Handlungen in dieser Verordnung nicht ausdrücklich genannt werden, bedürfen sie der dort vorgesehenen Genehmigung nicht.

(2) Für Handlungen, die einer wasserrechtlichen Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung oder Planfeststellung, einer Genehmigung oder Planfeststellung nach dem Abgrabungs- oder Abfallbeseitigungsrecht, einer Planfeststellung nach dem Eisenbahn- oder Straßenrecht, einer gewerberechtlichen (auch im Sinne des Atom- und Strahlenschutzrechtes) oder bauaufsichtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung gem. § 97 Landesbauordnung NW bedürfen oder die in einem bergbehördlich geprüften Betriebsplan zugelassen werden, entfällt eine Genehmigung nach dieser Verordnung, wenn die anderen Bestimmungen ausreichen, um den Grundwasserschutz im Sinne dieser Verordnung zu gewährleisten.

(3) Soweit nach Absatz 2 oder in sonstigen nicht besonders erwähnten Fällen andere Behörden als die untere Wasserbehörde Entscheidungen treffen, die sich auf das oben genannte Wasserschutzgebiet beziehen, so entscheidet die jeweilige Behörde im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde.

Das Einvernehmen der oberen Wasserbehörde nach § 24 Abs. 3 LWG gilt in diesen Fällen mit der Erklärung des Einvernehmens der unteren Wasserbehörde als herbeigeführt.

Hiervon sind Entscheidungen des Regierungspräsidenten ausgenommen, für die § 24 Abs. 3 LWG gilt.

(4) Die untere Wasserbehörde beteiligt vor ihrer Stellungnahme nach § 2 Abs. 3 das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft. Will die untere Wasserbehörde Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft nicht Rechnung tragen, hat sie die Weisung der oberen Wasserbehörde einzuholen.

§ 3

Schutz in der Zone III B

(1) In der Zone III B sind genehmigungspflichtig

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) baulichen Anlagen außerhalb geschlossener Wohnsiedlungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder von Tieren, soweit diese nicht nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 dieser Verordnung verboten sind,

b) gewerblichen oder anderen Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe
— wassergefährdende Stoffe sind Stoffe, die sich im Wasser lösen, sich mit diesem vermischen, an seinen Inhaltsstoffen haften oder seine Oberfläche bedecken, wenn dadurch die physikalischen, chemischen oder biologischen Eigenschaften des Wassers nachteilig verändert werden — anfallen

c) Rohrleitungsanlagen im Sinne des § 19 a Abs. 1 WHG zum Befördern wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 b dieser Verordnung,

2. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 b dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien, ausgenommen

a) flüssige Stoffe (Rohöle, Benzine usw.) in Behältern mit einem Fassungsvermögen bis zu 300 l und mit Vorrichtungen, die ein oberflächiges Abfließen oder ein Eindringen in den Untergrund verhindern,

b) feste Stoffe (Industriesalze, Chemikalien usw.) in geschlossenen Räumen oder in verschlossenen Gefäßen

ferner ausgenommen das Verwenden chemischer Auftaumittel für den Winterdienst auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen,

3. das Lagern oder Verwenden radioaktiver Stoffe,

4. Bodeneingriffe — ausgenommen Bohrungen — durch die das Grundwasser dauernd oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände freigelegt wird, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung, Ausgrabungen oder Ausschachtungen,

5. Bohrungen von mehr als 3 m unter Gelände,

6. das Einleiten oder Versenken von Kühl- oder Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden,

7. das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grund- oder Oberflächenwasser, ausgenommen erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen,

8. das Durchführen militärischer Übungen außerhalb militärischer Anlagen.

(2) In der Zone III B sind verboten

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von baulichen Anlagen zum dauernden Aufenthalt

a) für Menschen innerhalb geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluß an eine zentrale Kanalisation oder außerhalb geschlossener Wohnsiedlungen ohne Anschluß an genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen (z. B. Kleinkläranlagen nach DIN 4261 usw.),

b) für Tiere ohne Anschluß an genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen,

2. das Ablagern von wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1 b dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien,

3. das Errichten oder Betreiben von Anlagen zur schadlosen Beseitigung von Abfallstoffen jeder Art sowie von Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Altautos, ausgenommen Abfallverbrennungsanlagen,

4. das Vergraben, Verkippen, Lagern oder Ablagern von Tierleichen, Altautos oder Abfallstoffen, insbesondere von Müll, Schutt oder Fäkalien,

5. das Verwenden der von der Biologischen Bundesanstalt in Braunschweig für die Anwendung in „Zuflußbereichen von Grundwassergewinnungsanlagen oder Trinkwassertalsperren" lt. Ausweisung in der Gebrauchsanweisung (nach dem jeweils neuesten Stand) nicht zugelassenen Pflanzenschutz-, Schädlingsbekämpfungs- oder Aufwuchsbekämpfungsmittel bzw. das unsachgemäße Verwenden zugelassener Mittel dieser Art,

6. das Errichten oder wesentliche Verändern von ortsfesten Dungstellen oder ortsfesten Gärfutteranlagen ohne einwandfreie Abwasserbeseitigung,

7. das Versenken oder Einleiten von Jauche oder Gülle in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden,

8. das Ablagern radioaktiver Stoffe.

§ 4

Schutz in der Zone III A

(1) In der Zone III A sind genehmigungspflichtig

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von

a) baulichen Anlagen **außerhalb** geschlossener Wohnsiedlungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder von Tieren, soweit diese nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 dieser Verordnung verboten sind,

b) gewerblichen Anlagen jeder Art,

c) sonstigen Anlagen jeder Art, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1 b dieser Verordnung anfallen,

d) Flugplätzen, militärischen Anlagen oder Übungsplätzen,

e) Kläranlagen, einschließlich Hauskläranlagen oder Sammelgruben für flüssige Abfallstoffe,

f) ortsfesten Dungstellen oder ortsfesten Gärfutteranlagen jeder Art, soweit sie nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 7 b dieser Verordnung verboten sind,

g) Zelt-, Camping- oder Sportplätzen, Badeanstalten,

h) Straßen, befestigten Wegen, Plätzen, Park- oder Einstelleinrichtungen,

i) Friedhöfen,

2. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 c dieser Verordnung, z. B. von Ölen, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien, — soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 dieser Verordnung verboten — ausgenommen

a) flüssige Stoffe (Rohöle, Benzine usw.) in oberirdischen Behältern mit einem Fassungsvermögen bis zu 300 l und mit Vorrichtungen, die ein oberflächiges Abfließen oder ein Eindringen in den Untergrund verhindern,

b) feste Stoffe (Industriesalze, Chemikalien usw.) in geschlossenen Räumen oder in verschlossenen Gefäßen,

ferner ausgenommen das Verwenden chemischer Auftaumittel für den Winterdienst auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen,

3. das Durchführen militärischer Übungen außerhalb militärischer Anlagen,

4. das Bewässern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen durch Verrieseln oder Verregnen von Abwasser, einschließlich Gülle oder Jauche, ausgenommen das sachgemäße Ausbringen mit Jauchewagen oder -behältern zum Zwecke der Düngung im üblichen Umfang bei unverzüglicher gleichmäßiger Verteilung,

Änderungen der textlichen Festsetzungen durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1994

unter 2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Einkaufszentrum" gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von über 1.200 m² zulässig.

Das zulässige Warensortiment wird auf Nahrungs- und Genußmittel einschl. Ernährungshandwerk sowie Drogeriebedarf beschränkt. Warensortimente anderer Einzelhandelsbranchen wie z. B. Textilien, Bekleidung, Schuhe Spielwaren, Elektroartikel, Heimwerkerbedarf u. ä. sind nur zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche als Randsortiment zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig: Läden und Speise- und Schankwirtschaften, Reisebüros, Kreditinstitute, Schlüsseldienste, Schuhreparaturdienste, nicht störende Handwerksbetriebe wie Friseure Schneider oder Buchbinderbetriebe u. ä. Betriebsarten sowie Räume und Gebäude für freie Berufe. Die zulässige Grundfläche dieser Betriebe und Anlagen darf 25 % der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überschreiten.

unter 2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet wird eine Geschoßfläche von max. 4.000 m² und eine max. zulässige Verkaufsfläche von 3.200 m² festgesetzt.

unter 2.7 Pflanzgebot

Je 15 m² Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:

2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Ilex oder ähnliche)

Aufgestellt

Minden, im Dezember 1994

(Kosiek)
Stadtbautrat und
Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 11.08.1994 diese textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 745/1 erneut geändert und ergänzt und sie zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Minden, den 30.01.1995

Stadt Minden

Der Bürgermeister

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

(Sieling)

Diese textlichen Festsetzungen haben mit dem erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 745/1 in der Zeit vom 26.09.1994 bis einschl. 28.10.1994 gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Minden, den 30.01.1995

Stadt Minden

Der Stadtdirektor

(Sieling)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Bescheinigung

Der Rat der Stadt Minden hat am 16.12.1994 diese textlichen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan Nr. 745/1 als Satzung beschlossen.

Minden, den 30.01.1995

Stadt Minden

Der Bürgermeister

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

(Sieling)