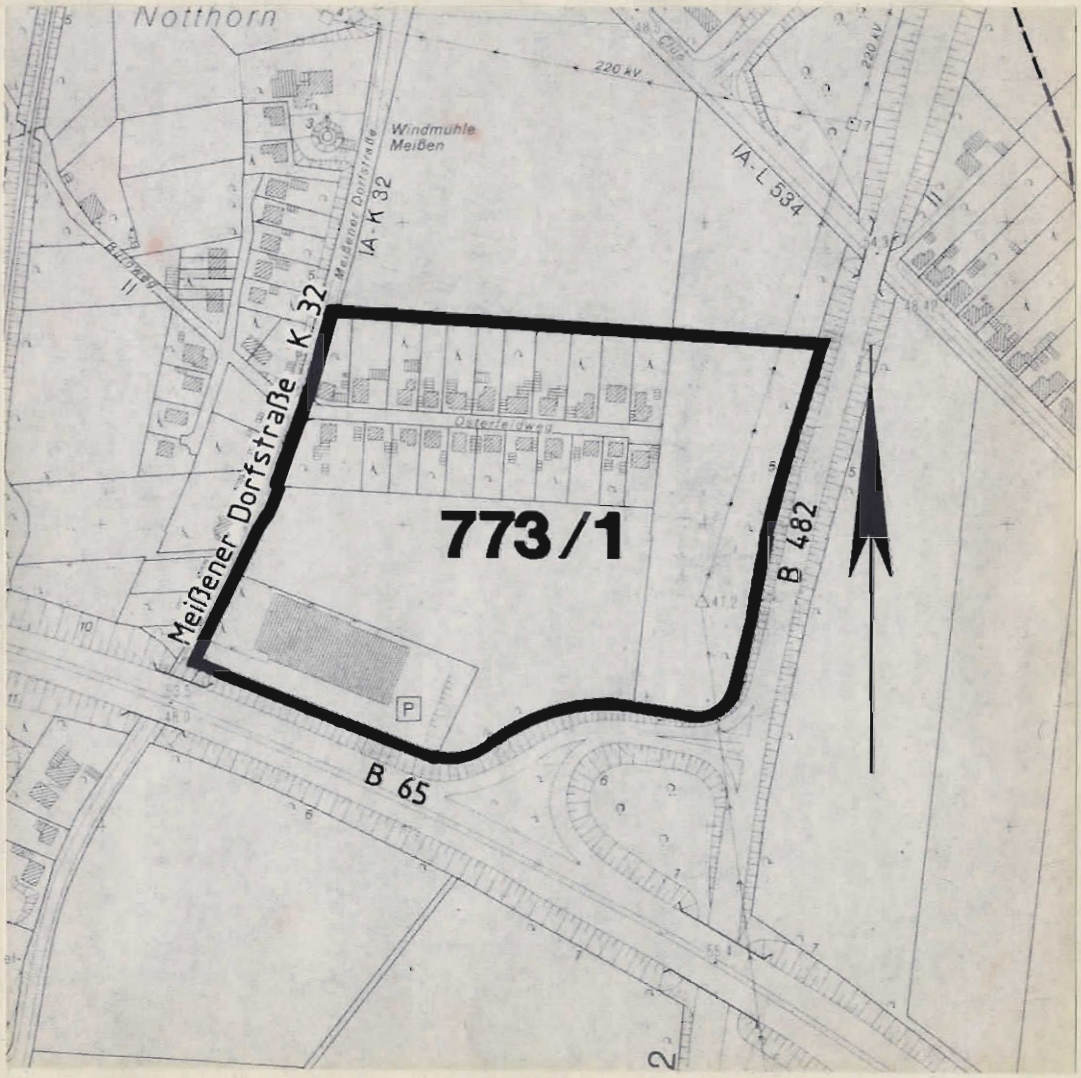
STADT MINDEN

BEREICH 5.2 - STADTPLANUNG -

BEBAUUNGSPLAN NR.	**773/1**
STADTGEBIET	**MINDEN - MEISSEN**
BEREICH	**OSTERFELDWEG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **ZUR SATZUNG** **4. AUSFERTIGUNG**

Übersichtsplan M 1:5000



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplanes Nr. 773/1 "Osterfeldweg" - Satzungsausfertigung

1. ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189),

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 17.05.1994 (GV NW 1994 S. 270),

die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1995, S. 218),

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 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Südgrenze des Flurstücks 270, Flur 2, Gemarkung Meißen, und deren Verlängerung auf die Ostgrenze des Flurstücks 417, Flur 2, Gemarkung Meißen,
im Osten	durch die Ostgrenze der Flurstücke 417 und 418, Flur 2, Gemarkung Meißen,
im Süden	durch den Böschungsfuß der Bundesstraße 65 und
im Westen	durch die Ostgrenze der Meißener Dorfstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 30 BauGB.
Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehene Ausnahmen sind nicht zulässig. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.2 Gegliedertes Gewerbegebiet (GE (G) 1) (§ 8 BauNVO)

Im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie nicht erheblich belästigen und wie sie vergleichsweise in der Abstandsliste 1990 (Rd.Erl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch Gem. RdErl. des MURL und weiterer Ministerien vom 22.09.1994) unter den lfd. Nm. 179 - 196 (Abstandsklasse VII (Abstand 100,0 m)) aufgeführt sind. Betriebe mit einem erhöhten Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringen Störungsgrad.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1) nicht zulässig:

- Tankstellen.

Der Verkauf an Endverbraucher darf nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt auf

- die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter.

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet vorgesehene Ausnahmen sind nicht zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie nicht wesentlich stören und nicht aufgrund der Abstandsliste 1990 (RdErl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch Gem. RdErl. des MURL und weiterer Ministerien am 22.09.1994) einen Mindestabstand von 100,0 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung halten müssen. Betriebe mit einem erhöhten Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringen Störungsgrad.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) nicht zulässig:

- Tankstellen

Der Verkauf an Endverbraucher darf nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt auf

- die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter.

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 im Gewerbegebiet vorgesehene Ausnahmen sind nicht zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.3 Sondergebiet (SO) - Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² zulässig, die folgende Sortimente führen:

a) Vollsortimente:
- Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
- Kleineisenwaren und Beschläge
- Farben, Lacke, Leime, Wand- und Bodenbeschläge
- Holzplatten, Leisten, Kunststoffe
- Bauelemente, Baumaterialien
- Heizung, Sanitär
- Innenausbau und Dekoration
- Werken, Basteln, Hobby
- Regale und Möbelteile
- Auto- und Zweiradzubehör, Fahrräder
- Camping- und Freizeitartikel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen

b) Randsortimente:
- Elektromaterialien, Elektro- und Elektronikarbeiten des Heimwerker-,

Bau- und Gartenbedarfs
- Beleuchtungskörper und Elektroinstallationsmaterial
- Hausgebrauchsartikel

Das zulässige Randsortiment ist auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken.
Die Verkaufsfläche darf 5.000 m² nicht übersteigen.

2.1.4 Ausschluss grundwassergefährdender Anlagen in allen Baugebieten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind Anlagen, die in der Wasserschutzgebietsverordnung Minden - Meißen vom 08. Januar 1987 in § 4 Abs. 2 - "Schutz in der Zone III A" - aufgeführt sind (s. Punkt 4.1 und Anlage).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.2.1 Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Weitere Einschränkungen für gebäudezugehörige Bauteile können sich im Freileitungschutzbereich der vorhandenen Hochspannungsleitung ergeben. Die vorgegebenen max. Höhen sind unbedingt einzuhalten (siehe hierzu Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

2.2.2 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe

Die Firsthöhe von Gebäuden und die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 4,0 m² im Sondergebiet (SO), im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) darf die in der Planzeichnung mit max. 8,0 m festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Mittelachse der Planstraße (48,0 m ü. NN).

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwandfläche mit der Dachfläche (Pultdach).

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit Flachdächern bezieht sich die max. Gebäudehöhe auf die Traufhöhe.Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.3 Zulässige Grundfläche

Die in den Baugebieten zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung durch Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche darf durch die o. a. Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) um 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden
- bei Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder

- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann nur innerhalb der nicht überbaubaren Fläche und der Vorgartenfläche zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

2.2.5 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 BauGB)

Im allgemeine Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 50,0 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO), im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen 50,0 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)

2.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Geräteschuppen, Überwachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 10,0 m². Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA), im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1), im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) und in Sondergebiet (SO) sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser dienen sowie postalische Anschlüsse und Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Errichtung von Garagen und Carports sowie die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese Flächen nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder als Vorgartenflächen festgesetzt sind.

In den festgesetzten Vorgartenflächen ist nur die Anlage von Stellplätzen incl. Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 6,0 m ausnahmsweise zulässig.

Carports incl. Zufahrt sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenfläche nur bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze muß mindestens 1,5 m betragen.

Die Grundstückszufahrten im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen jeweils höchstens 6,0 m breit sein.

Die Grundstückszufahrten im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1), im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) und im Sondergebiet (SO) dürfen jeweils höchstens 10,0 m breit sein; die Gesamtbreite aller Zufahrten darf jedoch 15,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.7 Öffentliche Grünfläche - "Parkanlage" - (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Planstraße bzw. zwischen der Meißener Dorfstraße und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E)) sind spätestens bis zur Erröffnung des ersten Gewerbebetriebes vollständig, d. h. mit Extensivrasen, Großsträuchern und einem mindestens 15%igen Anteil an Bäumen, herzurichten.

(Mögliche Pflanzenarten siehe unter Punkt 2.9 der textlichen Festsetzungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die rechteckige Fläche östlich des allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. nördlich der Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE (E)) ist nach Herrichtung, sonstigen notwendigen Bodenarbeiten und der vorgeschlagenen Bepflanzung der pflanzlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
Die Pflanzung dieser Fläche ist im Inneren locker, zu den Rändern hin geschlossen und mehrschichtig anzulegen.

Bei der Auswahl der Pflanzen und deren Standorte ist darauf zu achten, daß der Mindestabstand der hochstämmigen Bäume zur Hochspannungsleitung eingehalten wird. Notwendige Zuwegungen zum Mast der Hochspannungsleitung sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und so auszuführen (z. B. Grobschotterpacklage oder großfugig verlegtes Pflaster), dass die Flächen gleichzeitig als Vegetationsstandorte dienen bzw. von Gras und Wildkräutern durchwachsen werden können.

(Mögliche Pflanzenarten siehe unter Punkt 2.9 der textlichen Festsetzungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur grünordnerischen Einbindung des gegliederten Gewerbegebeites (GE (G) 1) und der östlichen Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE (E)) in die landschaftliche und bauliche Umgebung sowie zur Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mit standortverträglichen Laubgehölzen, vorwiegend der potentiell natürlichen Vegetation, dicht zu bepflanzen.
Im Kernbereich der Pflanzung sind im Abstand von höchstens 10,0 m großkronige Laubbäume anzupflanzen. Die Zwischenräume sind mit Sträuchern zu schließen. Die Pflanzung ist zu pflegen, ständig zu erhalten und - soweit erforderlich - zu ergänzen und zu erneuern.

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie die Erhaltung, Wiederherstellung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind vorwiegend Pflanzenarten zu verwenden, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften damit verträglich sind.

Stellplätze für mehr als 6 PKW sind entweder durch einen mindestens 1,5 m breiten, dicht mit Laubgehölzen standortverträglicher Arten der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzten Grundstücksstreifens einzugrünen oder mit mindestens einem Laubbaum (Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) je 6 Stellplätzen zu bepflanzen.

Für das Anpflanzen werden neben hochstämmigen Obstbäumen folgende Arten vorgeschlagen:

Große Laubbäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rote Rosskastanie	Aesculus carnea
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus exelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Kaiserlinde	Tilia pallida
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Elsbeere	Sorbus torminalis

Höhere Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sommerflieder	Buddleia alternifolia
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hortensie	Hydrangea arborescens
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfeiffenstrauch	Philadelphus coronariu
Traubenholunder	Sambucum racemosa
Spierstrauch	Spiraea arguta
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

2.9 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

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

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 BauO NW)

3.1.1 Begrünung und Bepflanzung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Die Vorgartenflächen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und mind. zu 50 % mit bodendeckender Bepflanzung mit Stauden und Einzelgehölzen mit einem überwiegenden Anteil standortgerechter heimischer Pflanzenarten als Bodendecker (4 - 6 St/m²) anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum einer standortgerechten heimischen Baumart zu pflanzen und zu unterhalten.
(Mögliche Pflanzenarten siehe unter Punkt 2.8 der textlichen Festsetzungen)

Die Versiegelung der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen.

3.1.2 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)

Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Zulässig sind Einfriedungen (z. B. Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,0 m und Hecken. Hecken dürfen die Höhe von 1,0 m überschreiten, sofern dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

3.1.3 Gestaltung von Carports im Vorgarten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone dürfen Carports nur ohne Seitenverkleidungen und Seitenwände errichtet werden.

3.2 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 BauO NW)

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder an den Außenseiten der Gebäude zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den Bundesstraßen B 65 und B 482 einschließlich Auffahrtsarm ansprechen sollen, sind in einem Abstand von unter 40,0 m von der Fahrbahn nicht zulässig. (s. a. Hinweise)

3.2.1 Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Entlang der Straße Osterfeldweg sind Werbeanlagen nur 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 m² ausnahmsweise zulässig.

3.2.2 Werbeanlagen im Sondergebiet (SO), im gegliederten Gewerbegebiet (GE (G) 1) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (E))

Entlang der Meißener Dorfstraße und der Planstraße sind Werbeanlagen nur flach an den Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Länge bzw. Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.
Es sind nur Werbeanlagen ohne grelle Farben und ohne wechselndes Licht sowie Fahnen zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Meißen" der Stadtwerke Minden GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Meißen vom 08.01.1987 - ABl.Reg.Dt. 1987, S. 55).
Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten, wobei insbesondere darauf hingewiesen wird, dass innerhalb des Wasserschutzgebietes für Betriebe, die wassergefährdende Stoffe (insbesondere Lösungsmittel) in größerem Umfang herstellen, verwenden, umschlagen oder lagern, keine Genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung zu erwarten ist.
Als Anlage sind die Bestimmungen für die Zone III A diesen textlichen Festsetzungen im Anhang beigefügt.

4.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk und Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit des Bodens) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel.:0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

4.3 Bergbau

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgegangen ist. Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht gänzlich auszuschließen.

4.4 Regionale Elektrizitätsversorgung

Der Schutzbereich der 220-kV-Hochspannungsleitung wurde nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieses Bereiches sind die Bauhöhen unbedingt einzuhalten
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren sind die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhe) zur Prüfung gem. der VDE-Bestimmung 0210/12.85 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen i.V.m. der VDE 0105/07.83 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle bei der PreussenElektra AG, Postfach 47 60, in 31257 Lehrte einzureichen.
Ebenso dürfen hochwüchsige Bäume innerhalb des Schutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Sicherheitsabstände nach einiger Zeit nicht mehr gewährleistet wären.
Der Mast Nr. 38 darf durch bauliche Maßnahmen nicht in seiner Standsicherheit beeinträchtigt und der unmittelbare Standort muss zwecks Wartungsarbeiten und Reparaturen mit schwerem Gerät von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Die Zufahrt ist dementsprechend zu gewährleisten.

4.5 Beleuchtungsanlagen

Die bauaufsichtliche Zulassung von Beleuchtungsanlagen innnerhalb eines Abstandes von 40,0 m von der Fahrbahn bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Erteilung der Ausnahme vom Bauverbot der Straßenbaubehörde gemäß § 9 FStG, um eine physiologischen Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Bundesstraßen B 65 und B. 482 einschließlich Auffahrtsarm durch Lichtquellen mit Blendwirkung auszuschließen.

Minden 1.4.97.

Minden, 01.04.1997

(Klaus Kosiek)
Stadtbaurat

Auszug aus der Wasserschutzverordnung "Minden-Meißen"

§ 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 **jeder Art** im Sinne der Landesbauordnung NW, soweit diese nicht gesondert genannt werden,
      ausgenommen:
      unbedeutender baulicher Anlagen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1, 4, 7 bis 13, 16, 18, 19, 21, 23 bis 25, 27 und 29 bis 34 der Landesbauordnung NW vom 26. Juni 1984 in der Fassung vom 31. Juli 1984 (GV. NW. S. 419);
   b) gewerblichen Anlagen **jeder Art**;
   c) Dungstätten oder Gärfutteranlagen **jeder Art**,
      ausgenommen:
      die Zwischenlagerung fester Dungstoffe;
      Gärfuttermieten;
   d) Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe i. S. von § 19 a Abs. 2 WHG;
   e) Kläranlagen **jeder Art**;
   f) Kanalisationsanlagen zum Durchleiten von Abwasser durch die Zone;
   g) Start-, Lande- oder Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren oder Notabwurfplätzen des Luftverkehrs;
   h) Verkehrsanlagen für den Schienenverkehr;
   i) Rangierbahnhöfen;
   j) militärischen Anlagen oder Übungsplätzen;
   k) öffentlichen Straßen, Park- oder Einstellplätzen für Lastkraft- oder Personenkraftwagen,
      ausgenommen:
      für den land- und forstwirtschaftlichen Wegebau;
   l) Zelt- oder Campingplätzen, Sportanlagen oder Badeanstalten;
   m) Friedhöfen;
2. das Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe i. S. des § 19 g Abs. 5 WHG, z. B. von Mineralölen und deren Produkte, Teeren, Phenolen, Giften, Industriesalzen oder Chemikalien,
   ausgenommen:
   das Lagern oder Ansammeln von Siloabwässern, Jauche und Gülle in dichten Behältern,
   Heizöl für den Hausgebrauch und Dieselöl für den landwirtschaftlichen Betrieb, wenn der Gesamtrauminhalt der Anlage mit unterirdischen Lagerbehältern 40 000 l und mit ausschließlich oberirdischen Lagerbehältern 100 000 l nicht übersteigt;
3. das Einleiten, Versickern oder Versenken von Kühl- oder Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;
4. das Anlegen, wesentliche Ändern oder Betreiben von Fischzuchtbetrieben und Fischteichen;
5. das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grund- und Oberflächenwasser,
   ausgenommen:
   erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen;
6. Gewässerbenutzungen i. S. v. § 3 WHG zum Betrieb von Wärmepumpen und Kältemaschinen;
7. Bodeneingriffe **jeder Art**, die über die übliche land- oder forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung hinausgehen, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
   ausgenommen:
   land- und forstwirtschaftliche Meliorationen,
   Ausgrabungen oder Ausschachtungen für Post- und Stromkabelverlegungen, Mastenaufstellungen sowie für die Verlegung von Gas- und Wasserversorgungsleitungen;

(2) In der Zone III B sind verboten:

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von
   a) Betrieben, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer oder entsprechendes Schmutzwasser abstoßen (z. B. Kernreaktoren, Ölraffinerien, Metallhütten, Chemische Fabriken, Krankenhäuser);
   b) Anlagen zum Versenken oder Versickern des von Straßen oder von sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers in den Untergrund (Schluckbrunnen);
2. das offene Lagern und Verwenden von chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Schädlings- oder Aufwuchsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung, die von der Biologischen Bundesanstalt in Braunschweig für die Anwendung in „Zuflußbereichen von Grundwassergewinnungsanlagen oder Trinkwassertalsperren" für diese Zone nicht zugelassen sind und das unsachgemäße Verwenden zugelassener Mittel dieser Art;
   Anwendungsverbote und -beschränkungen sind auf den Gebrauchsanweisungen der jeweiligen Pflanzenschutzmittel aufgeführt;
3. das Bewässern landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen durch Verrieseln oder Verregnen von Güile oder Jauche,
   ausgenommen:
   das Ausbringen zum Zwecke der Düngung bei unverzüglicher, gleichmäßiger Verteilung;
4. das Lagern oder Verwenden radioaktiver Stoffe,
   ausgenommen:
   für die Regel- und Meßtechnik;
5. das Ablagern
   a) radioaktiver Stoffe;
   b) wassergefährdender Stoffe im Sinne von § 19 g Abs. 5 WHG;
6. das Einleiten, Versickern oder Versenken von radioaktivem Abwasser, Güile oder Jauche in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;
7. das Verwenden von wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Materialien im Straßen-, Wege- oder Wasserbau, z. B. Waschberge, Hochofenschlacke, Teer, phenolhaltige Stoffe;
8. das Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Beseitigung von Abfallstoffen **jeder Art** sowie von ortsfesten Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Altautos,
   ausgenommen:
   Deponien für Bodenaushub;
9. das Vergraben, Verkippen oder Ablagern von Altautos oder Abfall, z. B. Schutt oder Klärschlamm, sowie das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr,
   ausgenommen:
   das Aufbringen von Fäkalien und Klärschlamm aus eigenen Anlagen gem. DIN 4261 zum Zwecke der Düngung in dem Umfang, der dem Pflanzenbedarf entspricht, bei unverzüglicher gleichmäßiger Verteilung in der Zeit vom 15. Februar bis zum 15. Oktober;
10. das Anlegen von Gräben, die die Schutzzonen I oder II durchqueren,
    ausgenommen:
    Gräben des land- und forstwirtschaftlichen Wegebaus.

§ 4
Schutz in der Zone III A

(1) In der Zone III A sind über die Genehmigungspflichten in der Zone III B hinaus genehmigungspflichtig:

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von:
   a) Kleinkläranlagen nach DIN 4261;
   b) Deponien für Bodenaushub;
2. das Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen außerhalb von Truppenübungsplätzen, soweit hierbei Kraftfahrzeuge innerhalb von Gefechtsübungen außerhalb befestigter Wege und Straßen eingesetzt werden;

Auszug aus der Wasserschutzverordnung "Minden-Meißen"

3. das Durchführen von Motorsportveranstaltungen im Gelände;
4. Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe;
5. das Durchführen von Sprengungen.

(2) In der Zone III A sind über die Verbote in der Zone III B hinaus verboten:

1. das Errichten oder wesentliche Verändern von:
   a) Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe i. S. von § 19 a Abs. 2 WHG;
   b) Kläranlagen **jeder Art**,
   ausgenommen:
   Kleinkläranlagen nach DIN 4261 – diese sind gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 a genehmigungspflichtig;
   c) Notabwurfplätze des Luftverkehrs;
   d) Rangierbahnhöfen;
   e) militärischen Anlagen oder Übungsplätzen;
   f) Friedhöfen;
   g) Gärfuttermieten,
   ausgenommen:
   Mais- und Anwelksilagen;
2. Bodeneingriffe **jeder Art**, die über die übliche land- oder forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung hinausgehen, z. B. Gruben zur Stein-, Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
   ausgenommen:
   a) land- und forstwirtschaftliche Meliorationen,
   b) Ausgrabungen oder Ausschachtungen für Post- und Stromkabelverlegungen, Mastenaufstellungen sowie für die Verlegung von Gas- und Wasserversorgungsleitungen;
3. das Baden in Gewässern;
4. die Zwischenlagerung fester Dungstoffe,
   ausgenommen:
   die Zwischenlagerung mit wasserdichter Abdeckung auf jährlich wechselnden Standorten.

§ 7
Genehmigungen

(1) Über die Genehmigung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 oder § 6 Abs. 1 entscheidet die untere Wasserbehörde – soweit bergaufsichtliche Belange berührt werden, im Einvernehmen mit dem Bergamt Hamm –.

(2) Dem Genehmigungsantrag sind Unterlagen in 4facher Ausfertigung wie Beschreibung, Pläne, Zeichnungen und Nachweisungen beizufügen, soweit diese zur Beurteilung des Antrages erforderlich sind. Anträge, die mangelhaft sind oder ohne ausreichende Unterlagen gestellt werden, können ohne weiteres zurückgewiesen werden, wenn der Antragsteller die ihm mitgeteilten Mängel innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht behebt. Der Antragsteller ist auf diese Folgen hinzuweisen.

(3) Die untere Wasserbehörde beteiligt das Wasserwerk und holt vor ihrer Entscheidung die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft ein. Will die untere Wasserbehörde Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft oder des Wasserwerks nicht Rechnung tragen, so hat sie die Weisung der oberen Wasserbehörde einzuholen.

(4) Die Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen versehen und befristet werden. Sie kann zurückgenommen oder nachträglich mit zusätzlichen Anforderungen versehen oder weiteren Einschränkungen unterworfen werden, soweit es das Interesse der öffentlichen Wasserversorgung gebietet, das Grundwasser im Rahmen dieser Verordnung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, die bei der Erteilung der Genehmigung nicht voraussehbar waren. Um die Erfüllung der Nebenbestimmungen zu sichern, kann die Leistung einer Sicherheit nach § 142 LWG verlangt werden. Die Vorschriften des allgemeinen Ordnungsrechts bleiben unberührt.

(5) Die Genehmigung darf nur erteilt werden, soweit eine Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgnung nicht zu besorgen ist oder durch Auflagen bzw. Bedingungen verhütet werden kann. Die Genehmigung kann für eine unbestimmte Anzahl in der Zukunft liegender einzelner Handlungen gleicher Art erteilt werden.

(6) Die Entscheidung ist dem Antragsteller zuzustellen. Sie ist mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und allen im Verfahren Beteiligten zu übersenden.

§ 8
Befreiungen

(1) Die untere Wasserbehörde kann auf Antrag – soweit bergaufsichtliche Belange berührt werden im Einvernehmen mit dem Landesoberbergamt NW in Dortmund – von den Verboten dieser Verordnung Befreiung erteilen, falls andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
2. das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt **und** die Abweichung mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Grundwasserschutzes im Sinne dieser Verordnung vereinbar ist.

(2) Dem Wasserwerk kann auf Antrag Befreiung von den Verboten dieser Verordnung erteilt werden, soweit dies zum Betrieb der Wassergewinnungs- und -versorgungsanlagen erforderlich und mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit vereinbar ist.

(3) Für die Erteilung der Befreiung gelten die Vorschriften des § 7 entsprechend.

§ 10
Entschädigung

Stellt die Anordnung nach dieser Verordnung eine Enteignung dar, so befindet die obere Wasserbehörde auf Antrag des Betroffenen über die Entschädigung gem. § 19 Abs. 3, § 20 WHG und § 15 Abs. 2 und 3 sowie §§ 134, 135, 154 ff. LWG.

§ 11
Andere Rechtsvorschriften

Die in der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VAWS) vom 31. Juli 1981 (GV. NW. S. 490 / SGV. NW. 232), Klärschlammverordnung – AbfKlärV – vom 25. Juli 1982 (BGBl. I S. 734), der Verordnung über das Aufbringen von Gülle und Jauche (Gülleverordnung) vom 13. März 1984 (GV. NW. S. 210/SGV. NW. 2061) und in anderen Rechtsvorschriften vorgesehenen Genehmigungs- oder anderen behördlichen Zulassungspflichten, Beschränkungen und Verbote bleiben unberührt.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 41 Abs. 1 Nr. 2 WHG, § 161 Abs. 1 Nr. 2 LWG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1 oder § 6 Abs. 1 dieser Verordnung genehmigungspflichtige Handlung ohne die Genehmigung nach § 7 vornimmt.

(2) Ordnungswidrig im Sinne von § 41 Abs. 1 Nr. 2 WHG, § 161 Abs. 1 Nr. 2 LWG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 5 Abs. 2 oder § 6 Abs. 2 dieser Verordnung verbotene Handlung ohne die Befreiung nach § 8 vornimmt.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt eine Woche nach dem Tag ihrer Verkündung in Kraft. Sie hat gemäß § 14 Abs. 3 LWG eine Geltungsdauer von 40 Jahren.

Detmold, den 8. Januar 1987
54.1-85.04.Mi/M7

Der Regierungspräsident
– Obere Wasserbehörde –
In Vertretung
Dr. Kauther

ABl. Reg. Dt. 1987, S. 55-58

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat in seiner Sitzung am 14.05.1997 diese textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 773/1 "Osterfeldweg" als Satzung beschlossen.

Minden, den 02. Juni 1997

Stadt Minden

STADT MINDEN I/WESTFALEN - 63

Der Bürgermeister

(Fleissner)

Der Stadtdirektor

(Sieling)