1. Ausfertigung

STADT MINDEN

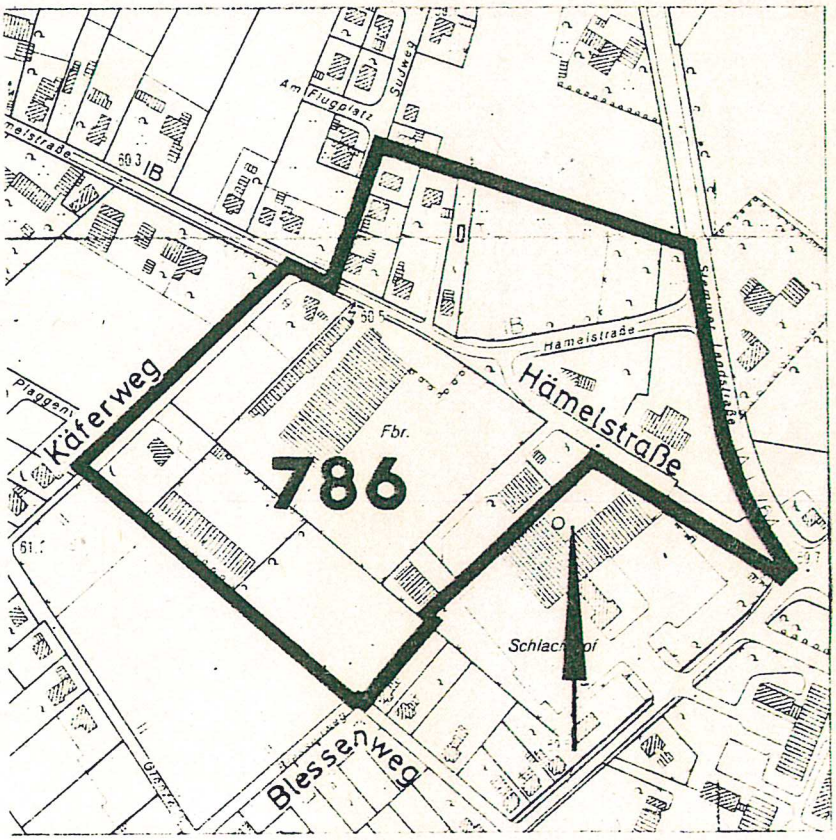
BEBAUUNGSPLAN NR. 786

STADTGEBIET Minden-Minderheide

BEREICH Hämelstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Übersichtsplan 1 : 5.000



1. Allgemeine Angaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat nachfolgende Rechtsgrundlagen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt ergänzt durch 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. Juli 1984 (GV NW 1984 S. 419), zuletzt ergänzt durch 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).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird durch:

im Norden	durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 424, der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 422, durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 422, 264/99, 507, 506 - alle Flur 11, Gemarkung Stemmer - sowie der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 161, der Flur 1, Gemarkung Hahlen;
im Osten	durch die Westseite der Stemmer Landstraße, der Südseite der Hämelstraße, der südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 760, 822, 821, 762 und 983 der Flur 20, Gemarkung Minden;
im Süden	durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 983, 982 und 981 der Flur 20, Gemarkung Minden;
im Westen	durch die Nordwestseite des Käferweges, der Südseite der Hämelstraße, der Ostseite des Südweges sowie der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 427 und 424 der Flur 11, Gemarkung Stemmer.

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.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (G)O gemäß § 8 BauNVO

Das gegliederte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Im GE (G)O sind zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern diese nicht wesentlich stören. Betriebe mit einem höheren Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.3 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (G)1 gemäß § 8 BauNVO

Das gegliederte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Im GE (G)1 sind zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie nicht erheblich belästigen und wie sie in der Abstandsliste 1990 (Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) unter den lfd. Nrn. 196 - 179 (Abstandsklasse VII (Abstand 100 m) aufgeführt sind. Betriebe mit einem höheren Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringeren Störungsgrad.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.4 Sondergebiet "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von über 1.200 qm zulässig, die folgende Sortimente führen:

1. Vollsortimente

- Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
- Kleineisenwaren und Beschläge
- Farbe, Lacke, Leime, Wand- und Bodenbeläge
- 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

2. Randsortimente

- Elektromaterialien, Elektro- und Elektronikarbeiten des Heimwerker-, Bau- und Gartenbedarfes
- Beleuchtungskörper und Elektroinstallationsmaterial
- Besen, Matten und Reinigungsgeräte wie Heimwerker- und Haushaltsgebrauchsartikel

Das zulässige Randsortiment beschränkt sich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Die Verkaufsfläche darf 9.700 m² nicht übersteigen.

2.1.5 Ausschluß von Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Baugebieten

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Anlagen, die in der Wasserschutzsgebietsverordnung Minden - Portastraße vom 4. November 1975 unter G 3 - Zone III B - aufgeführt sind (s. Punkt 4.1 und Anlage).

2.1.6 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Zu- und Abfahrten

Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den gegliederten Gewerbegebieten (GE (G)O und GE (G)1 allgemein zulässig, außer in den unter Punkt 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen. Hier sind nur Stellplätze in einer Breite von 6,0 m einschließlich der Zufahrt zulässig. Carports sind in den festgesetzten Vorgartenflächen dann zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und sie in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden (zur Gestaltung der Carports siehe Punkt 3.3).

Im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zu- und Abfahrt darf nur über die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Zu- und Abfahrten erfolgen.

2.1.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf den unter Pkt. 3.1 festgesetzten Vorgartenflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der Baunutzungsverordnung zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen (s. Pkt. 2.3.1) dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 16 Abs. 4 als Höchstgrenze festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE (G)O und GE (G)1 sowie im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist die max. zulässige Traufhöhe festgesetzt. Sie wird gerechnet ab Geländeoberkante. Untergeordnete Gebäude- und Anlagenteile dürfen dieses Maß gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise überschreiten.

2.2.2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- 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) und in den gegliederten Gewerbegebieten (GE (G)0 und GE (G)1 um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder

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

Im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 durch die Grundflächen der o. a. Anlagen bis auf 0,85 zulässig.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Auf sämtlichen Baugrundstücken ist offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 nur Einzelhäuser zulässig. In den gegliederten Gewerbegebieten GE (G)O und GE (G)1 sowie im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist abweichend von Abs. 2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von über 50 m zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2.4 Pflanzgebot

Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind - mit Ausnahme notwendiger Zufahrten - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die nachstehend aufgeführten Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Je 10 qm Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:

2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle oder ähnliche) 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 Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

Die Abstände, die sich aus dem Nachbarrecht ergeben, sind dabei zu beachten.

2.5 Sichtdreieck

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

3. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 81 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Geringere Abstände können sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben.

3.2 Eingrünung der Stellplätze im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt

Die im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt zulässigen Stellplätze sind zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (s. a. Pkt. 2.1.6).

3.3 Gestaltung von Carports im Vorgarten

In der Vorgartenzone zulässige Carports dürfen in diesem Bereich (5,0 m) keine geschlossenen Seitenwände aufweisen (s. a. Pkt. 2.1.6).

3.4 Werbeanlagen gemäß § 81 (1) Nr. 1 BauO NW

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch sonstige Werbeanlagen gem. § 13 BauO NW allgemein zulässig.
Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind Werbeanlagen nicht zulässig.

4. Nachrichtliche Darstellungen

4.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen 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, wobei insbesondere darauf hingewiesen wird, daß innerhalb des Wasserschutzgebietes für Betriebe, die wassergefährdende Stoffe (insbesondere Lösemittel) 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 B dieser textlichen Festsetzung beigefügt. Zum Ausschluß unzulässiger Anlagen siehe Pkt. 2.1.5.

4.2 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.3 Anbaufreiheit an der L 764 (Stemmer Landstraße)

Baugrundstücke dürfen keine Zufahrten von der Stemmer Landstraße erhalten (Anbaufreiheit außerhalb der Ortsdurchfahrt).

Minden, den 18.03.1991

STADT MINDEN I/WESTFALEN 23

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

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**

- Auszug -

§ 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.

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 19.03.1991 diese textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 786 als Entwurf beschlossen.

Minden, den 27.05.1991

Stadt Minden

Der Bürgermeister

.....

(Röthemeier)

Der Stadtdirektor

.....

(Dr. Niermann)

Die textliche Festsetzung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 786

Stadtgebiet Minden - Minderheide, "Hämelstraße"

in der Zeit vom 22.04.1991 bis 24.05.1991 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 27.05.1991

Stadt Minden

Der Stadtdirektor

.....

(Dr. Niermann)

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 12.07.1991 diese textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 786 als Satzung beschlossen.

Minden, den 15.07.1991

Stadt Minden

Der Bürgermeister

.....
(Röthemeier)

Der Stadtdirektor

.....
(Dr. Niermann)

Diese textlichen Festsetzungen wurden gem. § 11 Baugesetzbuch am 17.12.1991 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 29.1.1992 - Az : 35.21.11-606/M.126 -.

Detmold, den 29.1.1992

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident Detmold