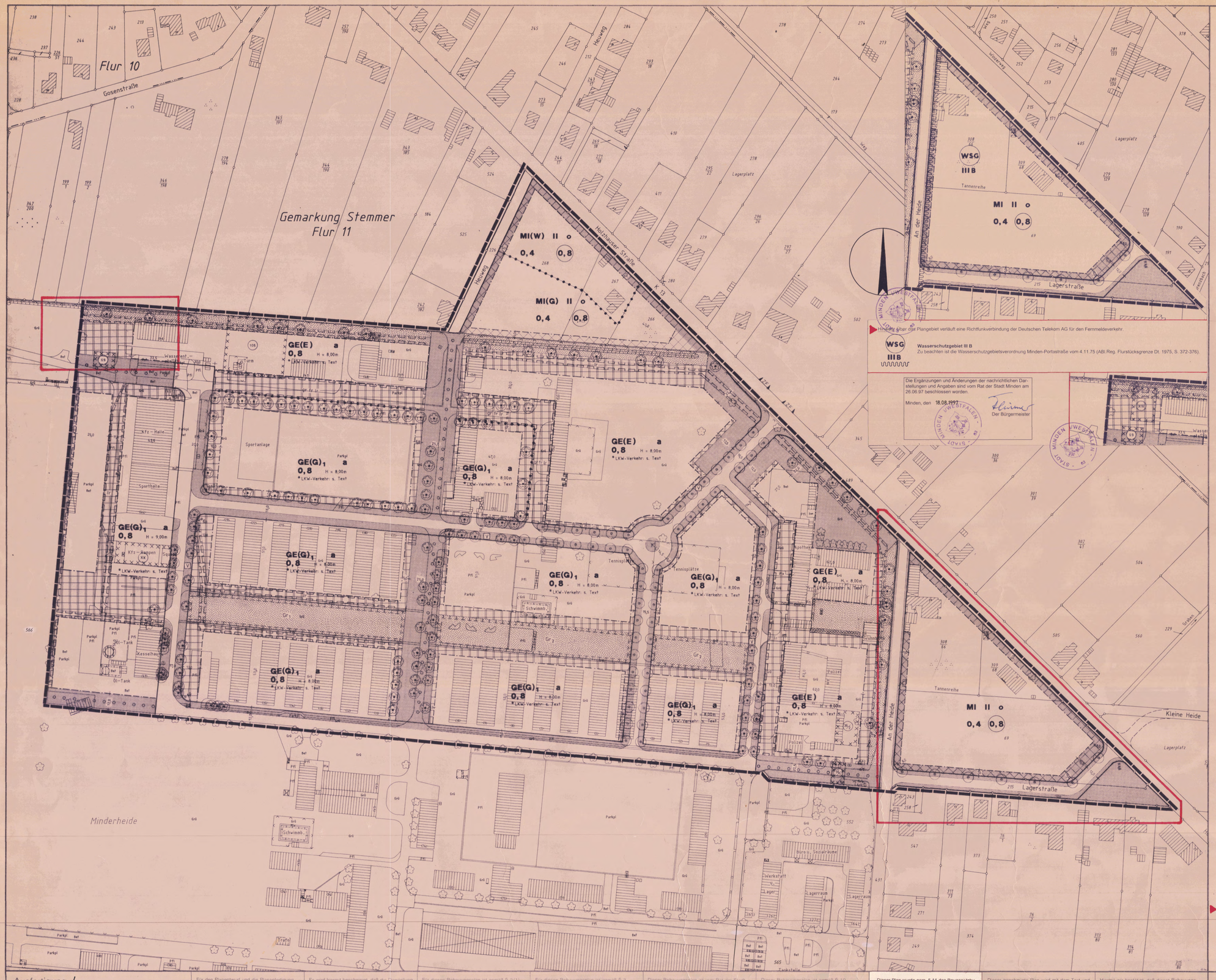

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

MI(W) — **Mischgebiet mit Vorrang Wohnen** gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

MI(G) — **Mischgebiet mit Vorrang Gewerbe** gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohngebäude

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6(3) BauNVO im Mischgebiet vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (siehe Vorgärten)

GE(G)1 — **Gewerbegebiet** (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Zulässig sind die in § 8 BauNVO aufgeführten Anlagen, sofern sie nicht erheblich belästigen und wie sie vergleichsweise in der Abstandsliste 1990 (RdErl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch den RdErl. des MURL und weiterer Ministerien vom 22.09.1994) unter den lfd. Nrn. 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. Zur Begrenzung der von den Anlagen einschließlich zugehörigen Verkehrsbewegungen ausgehenden Lärmimmissionen darf gem. § 1(4) Nr. 2 BauNVO nur LKW- Verkehr nach 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 erfolgen.

GE(E) — **Gewerbegebiet mit Einschränkung** (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Zulässig sind die in § 8 BauNVO aufgeführten Anlagen, sofern sie nicht wesentlich stören und nicht aufgrund der Abstandsliste 1990 (RdErl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch den RdErl. des MURL und weiterer Ministerien am 22.09.1994) einen Mindestabstand von 100,0 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung halten müssen. Zur Begrenzung der von den Anlagen einschließlich zugehörigen Verkehrsbewegungen ausgehenden Lärmimmissionen darf gem. § 1(4) Nr. 2 BauNVO nur LKW-Verkehr nach 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 erfolgen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten vorgesehene Ausnahmen sind nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze, Garagen und Zufahrten gem. § 12 BauNVO
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 im Mischgebiet ist nur die Anlage von Stellplätzen und Carports incl. Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 6,0 m ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze und zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 1,5 m betragen.
Die Grundstückszufahrten in den Mischgebieten dürfen jeweils höchstens 6,0 m breit sein. Die Grundstückszufahrten in den Gewerbegebieten dürfen jeweils höchstens 10,0 m breit sein; die Gesamtbreite aller Zufahrten darf jedoch 15,0 m nicht überschreiten. 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.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
In den Mischgebieten 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. Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen im Mischgebiet (MI) 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.

0.4 — **Grundflächenzahl** (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0.8 — **Geschoßflächenzahl** (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO

II — **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 20 (1) BauNVO

H = 8.00 m — **Höhe baulicher Anlagen** als Höchstmaß bis zu 8.00 m bzw. 9.00 m gem. § 16 (4) BauNVO.
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Flachdächern und bis zum Dachfirst bei Satteldächern. Geringfügige Abweichungen oder höhere, untergeordnete bauliche Anlagen können gem. § 18 (2) BauNVO zugelassen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Einzelanlagen, z.B. für Fahrstuhlschächte, Rauchabzugs, Klima- sowie Belüftungsanlagen etc. überschritten werden.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, SONSTIGE GRENZEN

o — **Offene Bauweise** gem. § 22 (3) BauNVO

a — **Abweichende Bauweise** gem. § 22 (4) BauNVO
Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden. Die max. Gebäudelänge ergibt sich aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Baugrenze gem. § 19 (3) BauNVO.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB.
Zur Führung des Fuß- und Radweges sowie des Regen- und Schmutzwasserkanals

Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Minden zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB.
Zur Führung des Regen- und Schmutzwasserkanals und der Druckrohrleitung

4. GRÜNFLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB). Diese Flächen sind dauerhaft als Brache zu erhalten und alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB). Die Flächen sind als mehrreihige, freiwachsende Hecke aus bodenständigen, heimischen Bäumen und Sträuchern mit einem 2 m breiten Krautsaum wie z. B. Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Brombeere, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Sal-Weide od. Ebersche mit einem Pflanzverband vom 1m x 1m zu bepflanzen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsgesetz NW §§ 41-43 sind zu beachten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

5. SONSTIGE ZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abstände, Breiten in ..... m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 (1) und (2) BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)
Die Vorgartenflächen im Mischgebiet 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. 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. 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. Innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone dürfen Carports nur ohne Seitenverkleidungen und Seitenwände errichtet werden.

Werbeanlagen
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. Werbeanlagen im Mischgebiet sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung 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.
In den Gewerbegebieten 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.
Abweichungen gemäß § 73 BauO NW
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gem. § 73 BauO NW unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag mit Begründung an die Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Vorhandene Gebäude mit Hausnr. u. Geschoßzahl

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Fußwegeverbindung

Geplanter Einzelbaum

Verkehrsgrünanlagen i. S. d. § 127 BauGB

Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 DschG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250 Fax . 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten).

Altlasten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Hinweis: Bei Erdarbeiten auf den gekennzeichneten Flächen ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und fachgerecht zu separieren und vor der Versorgung zu beproben und zu analysieren. In Abhängigkeit des Ergebnisses ist der Boden entweder gem. den Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu verwerten oder zu versorgen.

Hinweis: Im Zuge von Baumaßnahmen haben sämtl. Erd- und Bodenbewegungen im Einvernehmen mit dem Kampfmittelräumdienst Detmold zu erfolgen.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

Hinweis: Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

WSG IIIB — **Wasserschutzgebiet III B**
Zu beachten ist die Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße vom 4.11.75 (ABl.Reg. Flurstücksgrenze Dt. 1975, S. 372-376).

Die Ergänzungen und Änderungen der nachrichtlichen Darstellungen und Angaben sind vom Rat der Stadt Minden am 26.06.97 beschlossen worden.

Minden, den 18.08.1997

Der Bürgermeister

1. Änderung siehe Beiblatt -Satzungsausfertigung

Ausfertigung 4

Gemarkung Stemmer
Flur 11

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 21,48ha

Kartengrundlage: Katasterkarte M. 1:1000

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Vereinbarung mit dem Landkreis Minden – Katasteramt – vom 28. 11. 1957 und 5. 12. 1957

Für den Planentwurf und die Planausfertigung.
Minden, den ... 25.04.1997
Stadt Minden
Stadtplanungs- u. Vermessungsamt
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Siekmeier)
Städt. Baudirektor
~~(Kosiek)~~
~~Stadtbaurat~~

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: Januar 1997 übereinstimmt. Der Gebäudebestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Minden, den 05.05.1997
(Krüger)
Städt. Vermessungsrat

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Minden am 28.03.1995 die Aufstellung beschlossen und am 19.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Minden, den 18.08.1997
Der Bürgermeister
(Fleissner)

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Bürgerbeteiligung am 06.04.1995 und 22.08.1995 durchgeführt worden.
Minden, den 18.08.1997
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Minden am 09.04.1997 als Entwurf beschlossen worden. Die Offenlegung wurde am 19.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 28.04.1997 bis 03.06.1997 öffentlich ausgelegen.
Minden, den 18.08.1997
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt Minden am 26.06.1997 als Satzung beschlossen worden.
Minden, den 18.08.1997
Der Bürgermeister
(Fleissner)

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 05.09.1997 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 25.11.1997.
Az.: 35.21.11-606/St. 4
Detmold, den 25.11.1997
Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag
L.S. gez. Nieling
(Nieling)

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 19.01.1998 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 19.01.1998 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Minden, den 20.01.1998
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Hiermit wir bestätigt, daß dieser Bebauungsplan nebst Begründung mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.1997 übereinstimmt und daß nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW verfahren worden ist.
Minden, den 20.01.1998
Der Stadtdirektor
(Sieling)

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen (Siehe Begründung). Die Begründung ist beigefügt.

Maßstab 1: 1000

STADT MINDEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 807

Nördlich der Lagerstraße