TEIL A
PLANZEICHNUNG -Planbereich A

M 1: 500



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO **Sondergebiet "Einzelhandel"** (gemäß § 11 (2) BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit "Zweckbestimmung Einzelhandel" ist die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu insges. max. 2.200 m² zulässig. Der Anteil der Randsortimente gem. "Mindener Liste" ist auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

"Mindener Liste"
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Lebensmittel (incl. Getränke)
Reformwaren
Drogerieartikel / Parfümerieartikel
Schnittblumen
Zeitschriften/ Schreibwaren (Kioksortiment)

Zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente):
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Wäsche (inkl. Stümpfe, sonst. Bekleidung)
Lederwaren/ Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
Bücher
Schreibwaren
Spielwaren (ink. Hobbybedarf, Basteln)
Musikinstrumente
Hausrat
Glas / Porzellan / Keramik
Geschenkartikel
Foto, Film
Optik
Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video/DVD, Hifi, Ton- und Datenträger)
Elektroartikel (inkl. Beleuchtung, Elektrokleingeräte)
Computer, Telekommunikation
Uhren und Schmuck
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
Sanitätswaren

Nicht-zentrenrelevante Sortimente :
Möbel/ Antiquitäten (inkl. Matratzen)
Großelektro (weiße Ware)
Fahrräder
Tapeten
Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumarktartikel
Campingartikel
Sanitärwaren
Werkzeuge, Eisenwaren
Kfz-Zubehör, Reifen
Büromaschinen, Büroeinrichtungen, Organisation
Zoobedarf
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB)

0,8 **Grundflächenzahl SO** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 u. § 17 (2) BauNVO)
Die max. zulässige Grundfläche darf durch Flächen für Stellplätze um weitere 0,1 (GRZ max. 0,9) überschritten werden

H max. **maximale Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse der Lübbecker Straße in der Mitte der der Lübbecker Straße zugewandten Gebäudeaußenwand definiert. Als Höhe der baulichen Anlage wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert

2. Bauweise, Baugrenzen

a **abweichende Bauweise, Gebäudelänge > 50 m zulässig**
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

P 1 **Flächen für das Parken** - Pkw- Stellplätze

P 2 **Flächen für das Parken** - Pkw- Stellplätze
Fahrzeugbewegungen zwischen 22 - 06 Uhr nicht zulässig.

Ein- und Ausfahrtsbereich

Straßenverkehrsfläche

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand, Höhe 3,20 m über fertig hergestellter Stellplatzfläche

geschlossene Überdachung der Stellplatzflächen, Höhe 3,80 m über fertig hergestellter Stellplatzfläche gem. schalltechnischem Gutachten.

Innerhalb des Plangebietes sind nur lärmarme Einkaufswagen gem. schalltechnischem Gutachten zu verwenden. Bei Errichtung einer Einkaufswagenbox zwischen der Stellplatzüberdachung und östlichen Gebäudeseite ist diese gem. schalltechnischem Gutachten in südliche Richtung mit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über der Stellplatzfläche abzuschirmen. Die Flächen für Stellplätze sind in Asphalt auszuführen.
Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass auf der Fläche für Stellplätze -P 2- zwischen 22 und 6 Uhr (Nachtzeit) keine Fahrzeugbewegungen mehr stattfinden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen
(gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Für die im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB) gilt, dass bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist und die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

2. Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind insgesamt mind. 4 standortgerechte, heimische Laubbäume aus der unten genannten Pflanzliste anzupflanzen.
Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind mind. 6 standortgerechte, heimische Laubbäume aus der unten genannten Pflanzliste anzupflanzen.

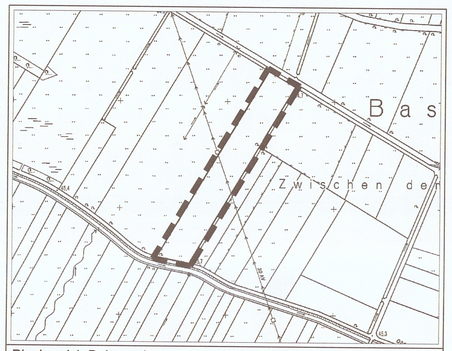
Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica "Dawyk Purple"
- Populus tremula "Erecta"
- Prunus avium

Sträucher, 3 Triebe, 100-150 cm

- Cornus mas	Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
- Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Anpflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn zu realisieren.

3. **Externe Kompensationsmaßnahmen**
Zum externen Ausgleich des durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffs sind im Planbereich B mind. 36.067 Werteinheiten durch Renaturierungsmaßnahmen in der Gemarkung Minden, Flur 85, Flurstück 64 (Flächengröße 10.003 m²) und 65 (Flächengröße 12.884 m²) gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes auszugleichen.



Planbereich B, Lage der externen Kompensationsflächen

6. Hinweise

Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße und in Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Minden- Böhlhorst. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der

- Stadt Minden, FB 5.23 - Denkmalschutz/ Denkmalpflege, Kleiner Domhof 17, Tel. 0571/ 89-220, Fax 0571/ 89-695 oder dem
- Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39,

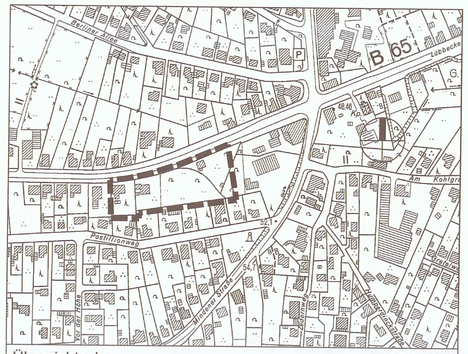
anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung
Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Sollten jedoch bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und sofort der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel. 05231/ 71-0) zu benachrichtigen.

Altlasten
der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- oder Umbaumaßnahmen Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt des Kreises) gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Versorgungsanlagen -Trafostation- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)


B 65
Lübbecke
Am Kahlen
Poststrasse
Bäckerstraße
Bäckerstraße
Bäckerstraße