1. AUSFERTIGUNG

STADT MINDEN

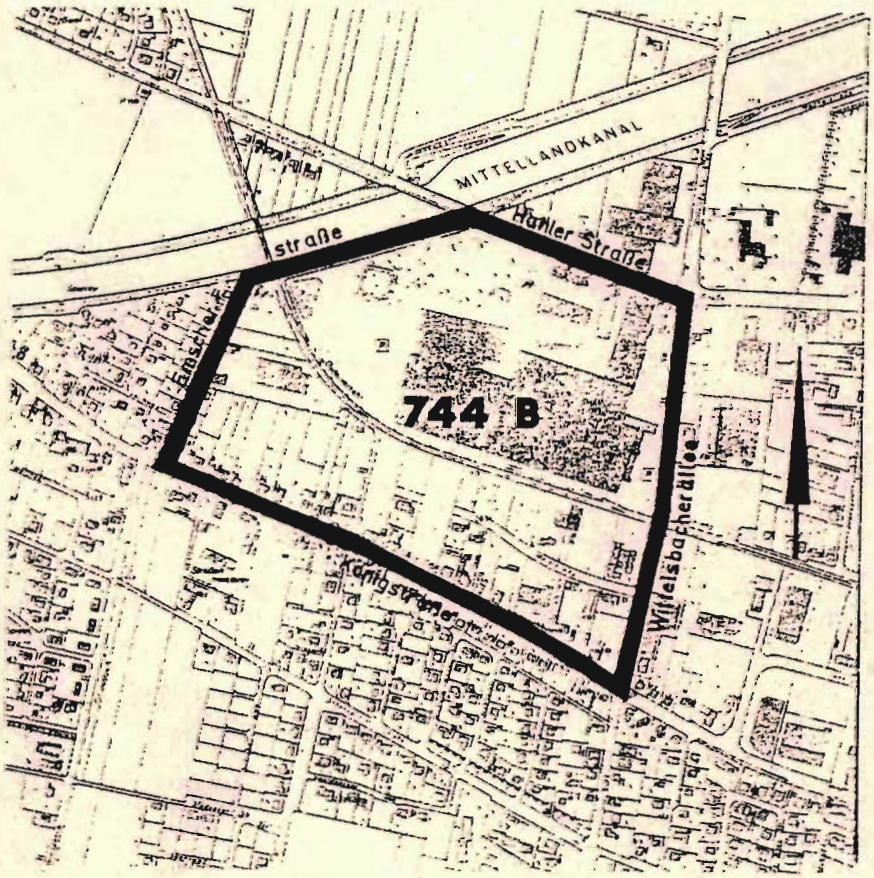
BEBAUUNGSPLAN NR. ..... 744 B .....

STADTGEBIET ..... Minden-West .....

BEREICH ..... EDEKA .....

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Maßstab 1 : 10.000



1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 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 21. Mai 1991 (GV NW 1991 S. 214).

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 S. 432).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der vierten Änderungsverordnung vom 26.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 123 ff.).

1.2 Geltungsbereich

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Südgrenze des Mittellandkanals und der Südgrenze der Hahler Straße;
im Osten	durch die Ostgrenze der Wittelsbacherallee;
im Süden	durch die Nordgrenze der Königstraße;
im Westen	durch die Westgrenze der Emscherstraße.

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 des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Das Bauland umfaßt:

2.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2 Eingschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(G)O) sind nur solche Gewerbebetriebe,

wie unter Punkt 2.1.1 zulässig, sofern diese nicht wesentlich stören.

2.1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2.1.5 Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand muß eine Höhe von 5 m aufweisen. Sie muß ein Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB erfüllen.

Hinweis: Dieses wird durch alle einschaligen dichten Bauelemente mit einem Flächengewicht von $m' \geq 20$ kg/m² erreicht.

Um die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Lärmreduzierung zu erreichen, werden folgende Hinweise gegeben (Dr. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Betriebserweiterung der EDEKA Minden zwischen der Mindener Kreisbahn, der Wittelsbacherallee und der Hahler Straße", S. 10 f vom 26.10.1990):

1. Um Reflexionen zu vermeiden, ist die zeichnersich festgesetzte Lärmschutzwand mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden.

2. Zur Vermeidung von Reflexionen der Gebäudesüdseite und -westseite ist ebenfalls eine hochabsorbierende Verkleidung bis zu einer Höhe von mind. 3 m über dem Erdboden vorzusehen.

3. Die in der Anlage 1 enthaltenen Fahrwege sind einzuhalten. Während der Nachtzeit sind max. 91 LKW-Bewegungen im Bereich der Ein- u. Ausfahrt (Hahler Straße) möglich. Die 200 Mitarbeiterstellplätze können vor 6.00 Uhr angefahren werden. Bei Änderung der Fahrzeugzahlen wird eine zusätzliche schalltechnische Beratung empfohlen.

4. Von den insgesamt 25 betriebseigenen an der südlichen Verladezone bereitgestellten LKW für die Nachtauslieferung sollten zukünftig mindestens 17 Fahrzeuge durch geräuscharme LKW lt. StVZO § 49 Abs. 3 Anl. XXI ersetzt werden, die im Vergleich zu den normalen LKW um mindestens 8 dB (A) geringere Geräuschimmissionen aufweisen. Folgende Schalleistungspegel sollten hierbei nicht überschritten werden:

   - Fahrbewegung (ca. 10 km/h) $L_{WA} \leq 104$ dB (A)
   - Rangierbewegung $L_{WA} \leq 96$ dB (A)
   - Leerlauf $L_{WA} \leq 92$ dB (A)

5. Die Geräuschimmissionen des Kondensators für das Tiefkühlhaus sind durch einen geeigneten Schalldämper mit einer A-Schallpegelminderung von $L_{A,D} > 10$ dB oder durch andere geeignete Schallschutzmaßnahmen um $\geq$ 10 dB (A) zu reduzieren.

2.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) sowie untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in allen Baugebieten allgemein zulässig, außer auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Einschränkungen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Auf diesen Flächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowohl Zu- und Abfahrten.

2.1.7 Zu- und Abfahrten

An der Hahler Straße und der Emscherstraße sind nur die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Zu- und Abfahrten zulässig.
An der Hahler Straße Zu- und Abfahrt für Lkw, an der Emscherstraße Zu- und Abfahrt für Pkw.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in der Anwendung der §§ 16 - 21 a BauNVO verbindlich.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Gewerbegebiet bzw. eingeschränktem Gewerbegebiet ist die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach bzw. bis zur Traufkante bei Gebäuden mit geneigtem Dach.

Wenn technische Gründe der Produktionsanlagen es erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Anlagen, wie z. B. Schornsteine und Aufzugschächte, in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässig.

2.2.2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO,
- bauliche 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 in den Baugebieten max. um 50 von Hundert überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Höchstgrenze 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.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.
Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. In den als GE und GE (G) O bezeichneten Gebieten sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen auch über 50,00 m zulässig.
Im Mischgebiet zwischen Meisterweg (in Verlängerung), Wittelsbacherallee, Königstraße und Emscherstraße sind Gebäudelängen über 50 m ausnahmsweise zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Gemäß § 23 (3) 3 BauNVO wird festgesetzt, daß, soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Bausubstanz beim festgesetzten Maß der baulichen Nutzung anzurechnen ist.

Bei vorhandenen Gebäuden und Gebäudeteilen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist.

Bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.

2.4 Pflanzgebot

Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen.
Je 10 m² Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:

1 Baum mit der Qualität Sol. 3 x v.m.B. 250-300 der Art Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche o. ä. und
6 Sträucher der Qualität Str. 2 x v.o.B., je nach Art 60-100 oder 100-250, der Art Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn o. ä..
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art fachgerecht 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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten alle im Bebauungsplan als Flächen mit Einschränkungen für private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Punkt 2.1.6.). Diese sind gärtnerisch einzugrünen.

3.2 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i. S. d. § 13 BauO NW sind gem. § 81 (1) Nr. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder an den Außenseiten der Gebäude zulässig.

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet soll die Höhe von Werbeanlagen und Schriften i. d. R. bei bandartigen Anlagen über 2,50 m Länge eine Höhe von 0,50 m, bei Einzelschildern bis 2,50 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden im Gewerbegebiet bzw. in den gegliederten Gewerbegebieten sind grundsätzlich nur bis zur Höhe der Dachkante/Traufkante zulässig.

4. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

4.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.2 Hinweise

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und Dächern kann es durch Reflexionen zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfangs kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Ab-

schattung erzeugt. Ab einer Bauhöhe von 16 m kann es zu Abschattungen im 1. Programm der ARD vom Grundnetzsender Teutoburger Wald kommen.

Minden, den 24.02.1993

STADT MINDEN i/WESTFALEN
63

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

1. Ausfertigung

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.1993 werden die textlichen Festsetzungen um folgenden Hinweis ergänzt:

"Großflächige Versiegelungen sollten möglichst vermieden werden. Bereiche, die versiegelt werden müssen, sollten mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden."

Aufgestellt:

STADT MINDEN / WESTFALEN

Minden, 01.07.1993

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 25.02.1993 diese textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 744B als Entwurf beschlossen.

Minden, 11.10.1993

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Der Stadtdirektor

(Hartmann) Stadtkämmerer
und erster Beigeordneter

Die textlichen Festsetzungen haben mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 744B Stadtgebiet Minden - West in der Zeit vom 13.04.1993 bis 14.05.1993 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, 11.10.1993

Stadt Minden

Der Stadtdirektor

(Hartmann) Stadtkämmerer
und erster Beigeordneter

STADT MINDEN i/WESTFALEN 63

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 01.07.1993 diese textlichen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan Nr. 744B als Satzung beschlossen.

Minden, 11.10.1993

Stadt Minden

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Bürgermeister

Fleissner

(Fleissner)

Der Stadtdirektor

(Hartmann) Stadtkämmerer
und erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 27.10.1993 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 19.1.1994
Az.: 35.21.11-606/M.145

Detmold, den 19.1.1994

Der Regierungspräsident
Im Auftrag