STADT MINDEN

Stadtplanungsabteilung

BEBAUUNGSPLAN NR. 777

STADTGEBIET Minden
Päpinghausen

BEREICH Industriegebiet II
Päpinghausen - Mitte

AKTENZEICHEN: 610.41. 777

BETRIFFT: Textliche Festsetzungen

4. Ausfertigung

STADT MINDEN

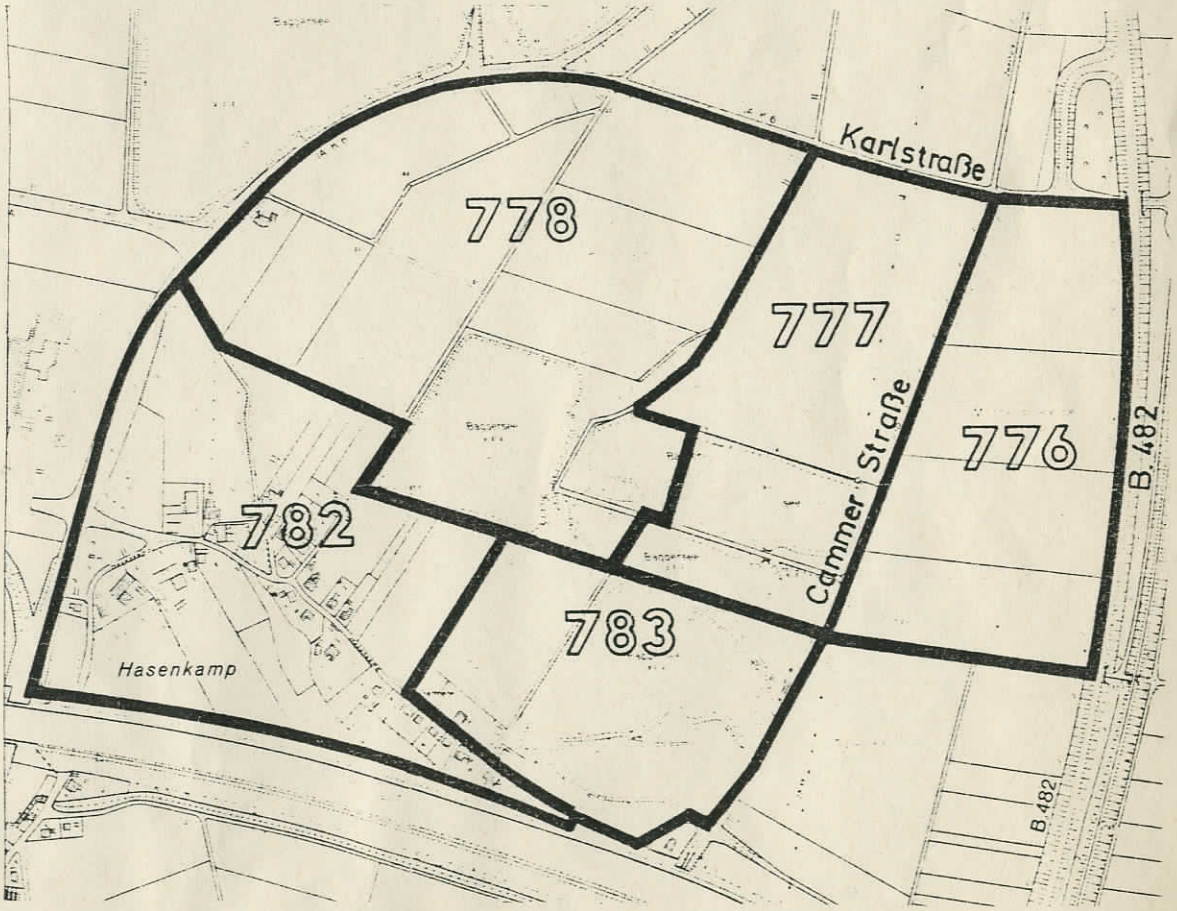
BEBAUUNGSPLAN NR. 777

STADTGEBIET Minden-Päpinghausen

BEREICH Industriegebiet II Päpinghausen - Mitte

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Maßstab 1 : 10000



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 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. Juli 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	im Norden durch die Südgrenze der Karlstraße (K 6)
im Osten	im Osten durch die Westgrenze der Cammer Straße
im Süden	im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 68, 65 und 59 tlw., der Flur 4, Gemarkung Päpinghausen
im Westen	im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 73 und 72, die Nordgrenze des Flurstückes 72 bis an die Westgrenze des Flurstückes 84, die Westgrenze des Flurstückes 84, die Nordgrenze des Flurstückes 77 und die Ostgrenze des Flurstückes 148 der Flur 4, Gemarkung Päpinghausen.

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

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 Gegliedertes Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, sofern sie nicht gem. § 1 (5, 6) BauNVO ausgeschlossen sind.

Gemäß § 1 (4) wird dies Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen für den Geltungsbereich dieses Planes gegliedert in GE (G) 3.

Zulässig sind Betriebe, die einen Abstand von 300 m zu Wohngebieten benötigen wie sie vergleichsweise in dem Abstandserlaß NW vom 21.03.1990 unter der lfd. Nr. 148 - 83 der Abstandsklasse V aufgeführt sind.

Betriebe, die normalerweise aufgrund ihrer Störungen einen größeren Abstand benötigen, sind im Einzelfall dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

2.1.2 Gegliedertes Industriegebiet

Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie nicht gem. § 1 (5, 6) BauNVO ausgeschlossen sind.

Gemäß § 1 (4) wird das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert in:

G I (G) 3

Zulässig sind Betriebe, die einen Abstand von 300 m zu Wohngebieten benötigen, wie sie vergleichsweise in dem Abstandserlaß NW vom 21.03.1990 unter der lfd. Nr. 148 - 83 der Abstandsklasse V aufgeführt sind und
G I (G) 4

zulässig sind Betriebe, die einen Abstand von 500 m zu Wohngebieten benötigen, wie sie vergleichsweise in dem Abstandserlaß NW vom 21.03.1990 unter der lfd. Nr. 82 - 40 der Abstandsklasse IV aufgeführt sind.

Betriebe, die normalerweise aufgrund ihres Störgrades einen größeren Abstand benötigen, sind im Einzelfall dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

2.1.3 Ausschluß einzelner Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allen Baugebieten Tankstellen sowie Betriebe, die wassergefährdende Stoffe, Abwässer oder Kühlwässer abstoßen/oder damit umgehen, insbesondere Abfallkompostierungsanlagen, Akkumulatorenfabriken, Beizereien, Bauschuttrecyclingbetriebe, Gerbereien und Lederverarbeitungsbetriebe, Holzverarbeitung mit Tauchbäder, Metallhütten, Lackier- und

Entlackungsbetriebe, Sprengstoff-Fabriken, Textilveredlungsbetriebe, Tierkörper-Verwertungsstellen, Zellulosefabriken, nicht zulässig.

Die Ansiedlung von Betrieben, in denen lediglich in geringem Umfang wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, kann nur mit besonderen Auflagen zum Schutz des Grundwassers erfolgen.

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- und Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, in den unter 2.1.2 festgesetzten Industriegebieten nicht zugelassen.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 9 (3) BauNVO nicht zulässig.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

2.3 Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.
Es ist offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen auch über 50,00 m zulässig.

2.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den "Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

2.5 Flächen mit Einschränkungen für Nebenanlagen

Auf den zeichnerisch als "Flächen mit Einschränkung für Nebenanlagen" festgesetzten Flächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zu- und Abfahrten.

2.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.7 Grünflächen

Die Grünflächen im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sind gem. § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Darüber hinaus sind diese Grünflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Hinweis:

Die Anpflanzungen sind anhand des Grünordnungsplanes mit den dargestellten Pflanzschemen durchzuführen. Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan beigefügt.

2.8 Sichtdreiecke

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

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 BauO NW gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sind bodenständige, heimische Arten zu verwenden, die in begrenztem Umfang (20 %) durch Gastholzarten ergänzt werden können.

Als Vorgärten gem. § 81 (1) Nr. 4 BauONW gelten alle als "Flächen mit Einschränkungen für Nebenanlagen" (s. Punkt 2.5).

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauONW sind in diesen Flächen nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der Stellplätze

Die privaten Stellplätze für Pkw´s sind mit Baumpflanzungen zu begrünen. Je 150 m² Stellplatzfläche einschließlich der Zufahrten ist 1 Baum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen.

3.3 Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 BauONW sind gemäß § 81 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder an den Außenseiten der Gebäude zulässig.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind grundsätzlich nur bis zur Höhe der Dachkante zulässig.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gem. § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrikeit geahndet.

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 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Boden- und Denkmalpflege Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.1 Wasserschutzgebiet

Der größte Teil dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Minden-Aminghausen, Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (s. Katalog des Bundesministers des Innern vom 01.03.1985 - U II 6 - 523 074 / 3 SMBl. S. 175) dürfen nur zugelassen werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers nachweislich ausgeschlossen werden kann .

4.2 Hochspannungsleitung

Im Schutzbereich der 220 kV-Leitung Bierde-Bechterdissen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von maximal 6 m über Geländeniveau nicht überschreiten (bezogen auf eine Geländehöhe von 47,5 m über N.N.).
Die Dächer für die innerhalb der Baubeschränkungszone geplanten Gebäude müssen mit einer festen Bedachung nach DIN 4102 ausgeführt werden.

Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsleitung sind dem Versorgungsunternehmen Preußen Elektra im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung vorzulegen.

4.3 Altlasten

Für die ehemaligen Abgrabungsflächen im Süden des Plangebietes (Flurstücke 181, 85, 86, 67, 182, 183 und 170 der Gemarkung Päpinghausen, Flur 4, liegt der Stadt Minden vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka und Harder ein 1. Gutachten vom Juni 1991 über die Ergebnisse der Boden-Luftuntersuchungen zur Erfassung von Deponiegasen im Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes II/Päpinghausen und ein

2. Gutachten (Nachuntersuchung) vom August 1991 vor.

Im Bereich der ehemaligen Abgrabungsflächen ist nur lokal eine leichte Methangasbildung gegeben. Eine Gefährdung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet durch eine starke Methangasentwicklung in den Auffüllungen bzw. durch eine Methangasmigration in die geplanten Gebäude ist aufgrund der ermittelten, lokal leicht erhöhten Methangehalte nicht zu erwarten. Jedoch sollten in den Bereichen mit leicht erhöhten Methangehalten unmittelbar vor der Bebauung nochmals Bodenluftproben in einem engeren Raster entnommen und auf Methan analysiert werden, um die Methankonzentrationen in den Auffüllungen vor der Bebauung zu ermitteln. Weitere Einzelheiten sind den v. g. Gutachten zu entnehmen.

3.4 Bodenstandfestigkeit

Auf den wiederverfüllten Abgrabungsflächen ist vor einer Bebauung die Bodenstandfestigkeit zu ermitteln. Bei Nichterreichung der nach DIN erforderlichen Standfestigkeit sind dann besondere Gründungsmaßnahmen vorzusehen.

Minden, im Februar 1992

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

(Kosiek)
Stadtbaurat und
Beigeordneter

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 27.02.1992 diese textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 777 als Entwurf beschlossen.

Minden, den 10.04.1992

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleisner

.....

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Stadtdirektor

.....

Die textliche Festsetzung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 777

in der Zeit vom 21.04.1992 bis 22.05.1992 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 18.01.1993

Stadt Minden

Der Stadtdirektor

.....

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Bescheinigungen

Der Rat der Stadt Minden hat am 17.11.1992 diese textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 777 als Satzung beschlossen.

Minden, den 18.01.1993

Stadt Minden

Der Bürgermeister

Fleisner

.....

STADT MINDEN i/WESTFALEN - 63

Der Stadtdirektor

.....