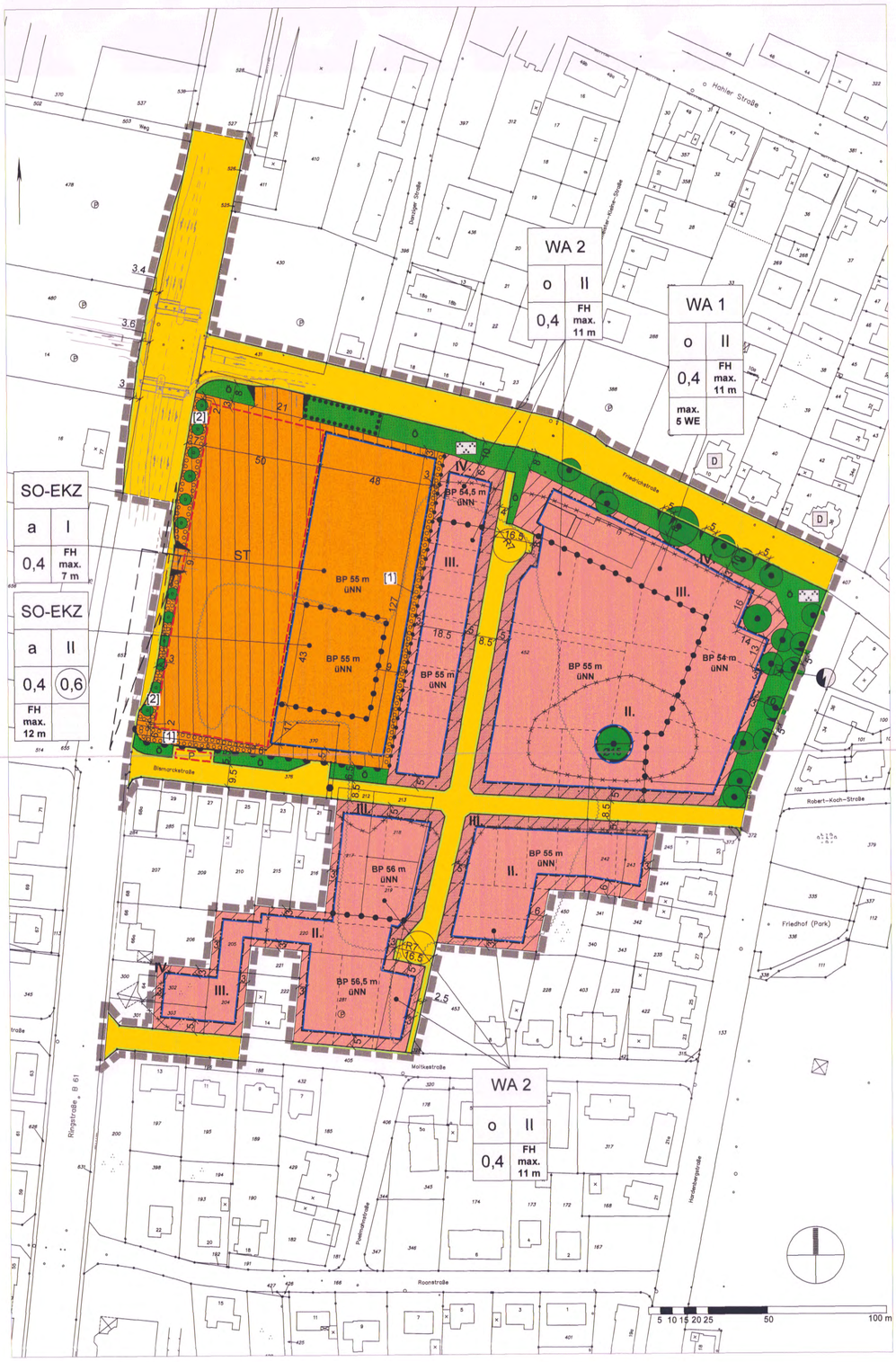
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1: 1000



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO - EKZ — **Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"** (gem. § 11 (2) BauNVO)

Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" -nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 (5) BauNVO)

WA 1 / 2 — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet -nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen -Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 (4) BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

(0,6) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 (1, 2) BauNVO)

a — **abweichende Bauweise** i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)

max. 5 WE — **max. Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

FH max. — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP xx m üNN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen -Firsthöhen / WE (gem. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Rampen, etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu 2 m und bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Überschreitung der östlichen Baugrenze unzulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

P — **Flächen für das Parken von Fahrzeugen**

Bereiche für Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Ausgenommen notwendige Rettungszufahrten i.S.d. LBO NRW

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [1] / [2] (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b u. (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume (gem. § 9 (1) Nr. 25b u. (6) BauGB)

anzupflanzende Bäume (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II. - IV. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109**

6. Sonstige Planzeichen

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

ST — **Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3 — **Bemaßung in Meter**

geplante Verkehrsführung, nachrichtliche Darstellung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze, nachrichtliche Darstellung

Sperrung für den Durchgangsverkehr, nachrichtliche Darstellung

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

D — **Denkmalgeschütztes Einzelgebäude,** nachrichtliche Darstellung

freizuhaltende Sichtfelder, nachrichtliche Darstellung

Verfüllungsbereich (Aufschüttung der vorhanden Senke bis zur Niveaugleiche mit den angrenzenden Grundstücken), nachrichtliche Darstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist die Errichtung eines Einkaufzentrums mit Einzelhandelsbetrieben mit nachstehenden Kernsortimenten und Verkaufsflächen zulässig:

1 Lebensmittelmarkt (inkl. Getränke):	max. 2.100 m²
1 Drogeriemarkt (Kernsortiment Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Reformwaren:	max. 600 m²
1 Bäckerei: (zzgl. Gastronomiefläche max. 270 m²)	max. 30 m²
1 Einzelhandelsbetrieb mit Zeitschriften / Schreibwaren (Kioksortiment)	max. 50 m²
1 Feinkostgeschäft :	max. 50 m²
1 Apotheke:	max. 100 m²
1 Blumengeschäft (Schnittblumen/ Floristik):	max. 100 m²
Mall / Vorkassenzone:	max. 274 m²

(2) Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente gem. der "Mindener Liste (2006)" ist auf max. 10 % der jeweiligen 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)

(3) In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind im Obergeschoss nur Verwaltungs-, Sozial-, Aufenthalts-, Schulungs- und Veranstaltungsräume für die im Sondergebiet ansässigen Betriebe zulässig.

(4) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Für den Bereich des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Eine Überschreitung dieser GRZ durch die Errichtung von erforderlichen Pkw-Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

(2) Für den Bereich des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig.

(3) Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

(4) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf 11 m, innerhalb des Sondergebietes auf 12 m begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

(5) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkte in m üNN maßgebend.

§ 3 Vorgartenbereiche

(1) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" sind Pkw-Stellplätze und/ oder Carports einschl. ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 6 m zulässig, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben und innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

(2) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Kommunikation und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Innerhalb der festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [1]" ist eine standortheimische Schnitthecke mit einer Wuchshöhe von mind. 1,2 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus spec.
Liguster	Ligustrum vulgare

(2) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - [2]" Parallel zur Ringstraße sind 12 Sommerlinden "Tilia platyphyllos" in der Qualität Stu 14-16 anzupflanzen.

(3) Innerhalb der parallel zur Ringstraße festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [2]" ist zwischen den Baumstandorten die Errichtung von Werbeanlagen i.S.d. § 1 der örtlichen Bauvorschriften bis zu einer überbauten Fläche von insgesamt max. 4 m² zulässig.

(4) Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen" sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten.

(5) Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz in der gleichen Art oder entsprechend der jeweiligen Pflanzliste zu pflanzen.

(6) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten zu den im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Baugrundstücken nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

(7) Innerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je 10 Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Stu 16-18) aus nachfolgender Liste auf einer Pflanzscheibe von mind. 2 x 2 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Feldahorn	Acer campestre
Italienische Erle	Alnus cordata
Chinesische Birne	Pyrus ´chanticleer´
Sumpfeiche	Quercus palustris
Gleditschie	Gleditsia triacanthos ´Skyline´

§ 5 Immissionsschutz

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Ziffern 5.2 bis 5.4 in Verbindung mit den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe November 1989" unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise).

Auszug DIN 4109, Maßgebliche Schalldämmwerte für Außenbauteile

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. R´w,res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
II	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB

(2) Die resultierenden Schalldämmwerte für Außenbauteile können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder mit den bei der Stadt Minden nach § 67 (2) BauO NW einzureichenden Bauvorlagen die Erforderlichkeit eines geringeren Lärmpegelbereiches nachgewiesen wird; die Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Industrial GmbH vom 18.10.2012 kann hierzu herangezogen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 86 BauONRW u. § 9 (6) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 906 A.

§ 2 Werbeanlagen
(1) In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist die Errichtung von max. 2 Gemeinschaftswerbeanlagen für die innerhalb des Sondergebietes ansässigen Betriebe zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 8 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

(2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 13 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 4 m ab OK FFB des E zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf eine Größe von 0,5 m x 1,5 m nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" sind Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

§ 3 Dacheindeckungen
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Dacheindeckungen nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Fassaden nur als Putz-, Klinker- oder Sichtmauerwerkfassade zulässig. Untergeordnete Fassadenteile sind bis max. 1/4 der jeweiligen Fassadenseite auch in anderen Materialien zulässig.

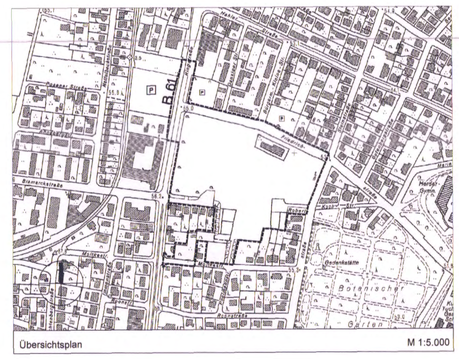
§ 5 Anlagen für erneuerbare Energien
Anlagen für erneuerbare Energien auf Dach- und Fassadenflächen sind allgemein und ohne Beschränkungen i.S.d. § 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

HINWEISE

Immissionsschutz
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989" kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Baubürgerbüro (Zimmer 2.41) der Stadt Minden, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.
Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist anlagenbezogener Fahrzeugverkehr (Kunden-, Personal- u. Lieferverkehr) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung sicherzustellen.

Bodendenkmalschutz
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.
Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel.: 0571/ 89-220) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße . Die entsprechende Wasserschutzgebietsanweisung ist zu beachten.



Übersichtsplan M 1:5.000

STADT MINDEN

Bebauungsplan Nr. 906 A "Ringstraße / am botanischen Garten"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

4. Ausfertigung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0,9 stadtplanung olaf schramme

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Auslegung	Erneute Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten
Gemarkung: Minden **Flur: 23, 24** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 58.766 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1:1.000	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0,9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Öpfenstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 Minden, den 18.03.2013 gez. Schramme L.S. ..... O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 16.08.2011) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 15.05.2013 gez. Beste L.S. ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 01.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. - ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 10.03.2012- Minden, den 22.05.2013 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock	Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 08.06.2013 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 17.06.2013 bis zum 17.07.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Minden, den 19.08.2013 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock	Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist am 09.11.2013 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 18.11.2013 bis zum 18.12.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Minden, den 07.01.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 20.03.2014, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Minden, den 28.03.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Naujock	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2014 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Minden, den 11.11.2014 Der Bürgermeister ..... Buhre	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 13.11.2014 in Kraft getreten. Minden, den 13.11.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Naujock