TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Entwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten
Gemarkung: Minden **Flur: 24** **Flurstück: 689, 14** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 10.056 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1:500	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opfanstraße 9, 32423 Minden Tel.: 0571/9726954-56 Fax: 0571/9726954-58 Minden, den 20.02.2015 gez. Schramme L.S. ..... O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 30.07.2014) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 11.03.2015 gez. Geier L.S. ..... Geier, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 11.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 17.10.2014. Minden, den 11.11.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 19.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 27.03.2015 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Minden, den 20.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 24.06.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Minden, den 27.07.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag Naujock Bereichsleiter	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2015 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Minden, den 25.08.2015 Der Bürgermeister Bühre	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 29.08.2015 in Kraft getreten. Minden, den 31.08.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Naujock Bereichsleiter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

III — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

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

BP 55 m üNN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

E — **Einfahrtsbereich**

EA — **Ein- und Ausfahrtsbereich**

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

Bäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen -Schallschutzwand- Höhe mind. 3,5 m gem. schalltechnischer Untersuchung CHC, Januar 2015

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen -Überdachung Zufahrt Waschstraße- gem. schalltechnischer Untersuchung, CHC, Januar 2015

Abgrenzung Lärmpegelbereich II. - V. gem. DIN 4109, Ausgabe November 1989 (siehe Hinweise)

6. Sonstige Planzeichen

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

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 14, 16, 480 und 689 der Flur 24 in der Gemarkung Minden (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

3,0 — **Bemaßung in Meter**

7. Nachrichtliche Darstellungen

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

Fuß- und Radwegverbindung
Festlegung der räumlichen Lage und Breite im Rahmen der Ausbauplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Darin sind jeweils das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe unzulässig.

(2) Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art sind in dem GE (E)- Gebiet nicht zulässig.

(3) Im GE (E)-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment gemäß „Mindener Liste" ausgeschlossen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment gemäß „Mindener Liste" ist die Ergänzung (Randsortiment) des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Mindener Liste" auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment steht.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen (Werksverkauf, Tankstellenshop), wenn dieser Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Dienstleistung, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich dem Hauptbezug unterordnet. Der Flächenanteil der Verkaufsfläche darf 200 m² nicht überschreiten. Für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Mindener Liste" ist max. eine Verkaufsfläche von 70 m² zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Kioske mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m², die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.

Auszug "Mindener Liste"
Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel (inkl. Getränke)
Reformwaren
Drogerieartikel / Parfümerieartikel / Friseurartikel
Schnittblumen
Zeitschriften/ Schreibwaren (Kioskssortiment)

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Möbel (inkl. Matratzen)
Antiquitäten
Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
Tapeten
Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
Campingartikel
Sanitärwaren
Werkzeuge, Eisenwaren
Kfz-Zubehör
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
Fahrräder (inkl. Zubehör)
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

(2) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird auf 12 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

(3) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung angegebene Bezugspunkt in m üNN maßgebend.

§ 3 Immissionsschutz

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Gebäuden 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, Tabelle 8, maßgebliche Schalldämmwerte für Außenbauteile

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä. (1)
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
V.	71 -75 dB(A)	45 dB	40 dB

(1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(2) Bei Errichtung einer Einfriedung / Sichtschutzwand parallel zur Bahntrasse der MKB ist diese hinsichtlich des Schallabsorbtionsverhaltens in gleicher Art und Weise wie die festgesetzte Schallschutzwand (vgl. Schalltechnische Untersuchung CHC, Januar 2015) auszuführen.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzten "Bäume mit Bindung zum Erhalt" sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

HINWEISE

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).

Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich.
Darüber hinaus gilt allgemein, dass sofern bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten sollten, die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr,Tel: 02931/82-2281) zu benachrichtigen ist.

Altstandort
Die Flurstücke 14 und 480 der Flur 24 sind Teil des Altstandortes 3719 HP 120. In dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung von der GP Umweltmanagment Gesellschaft für Planung, Beratung und Sanierung mbH vom Mai 2000 wurden Untergrundverunreinigungen festgestellt. Es besteht kein Sanierungsbedarf, jedoch sind abfallwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen. Erforderliche Erdarbeiten auf den Flurstücken 14 und 480 der Flur 24 sind von einem sachverständigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial ist gesondert zu lagern und chemisch zu untersuchen (Deklarationsanalyse). Entsprechend der Untersuchungsergebnisse ist das Material gemäß der Orientierungswerte der LAGA weder zu verwerten oder als (besonders überwachungsbedürftiger) Abfall zu entsorgen. Die noch vorhandene bituminöse Schwarzdecke kann einer Verwertung zugeführt werden.

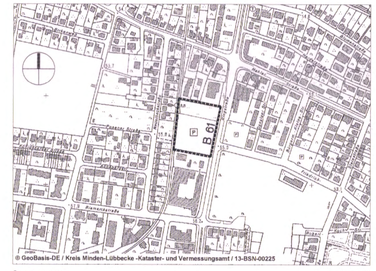
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Minden-Portastraße in der Schutzzone III B. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Minden-Portastraße vom 04.11.1975 (ABL: Reg. Dt. 1975, S 372 - 376) zu beachten.

Immissionsschutz
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989" und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult (CHC), Stand: Januar 2015 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.

Einzelhandelskonzept
Das Einzelhandelskonzept der Stadt Minden (CIMA November 2008) mit der Definition der zentrenrelevanten, der nicht-zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt Minden (Mindener Liste) kann im Baubürgerbüro (Zimmer 2.41) der Stadt Minden, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN" (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, Riethorst 12 in 30659 Hannover sowie die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 22355 Hamburg. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert.

Eisenbahntechnische Hinweise (Mindener Kreisbahnen- MKB)
- Das Grundstück ist zur Bahnseite hin durch eine Lückenlose Einfriedung ohne Öffnungen abzugrenzen. Sie ist vom Bauherrn ständig auf seine Kosten zu unterhalten.
- Ggf. angelegte Bepflanzungen dürfen die Übersicht auf der Bahnstrecke nicht behindern. Bepflanzungen sind vom Bauherrn ständig auf seine Kosten so zurückzuschneiden, dass sie nicht in das Lichtraumprofil (2,5 m ab Gleismitte zur Seite in einer Höhe von 3,05 m) der Bahn hineinragen.
- Während zukünftiger Bauarbeiten auf dem Gelände dürfen keine Behinderungen des Bahnverkehrs eintreten.
- Jegliche Haftung für Schäden durch den Eisenbahnbetrieb, wie durch Emissionen aller Art, Erschütterungen und dergleichen werden von den MKB ausgeschlossen.



Übersichtsplan M 1:5.000

4. Satzungsausfertigung

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

0.9 stadtplanung

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 906 B "Grünzug zwischen Ringstraße und MKB"

gem. § 13a BauGB