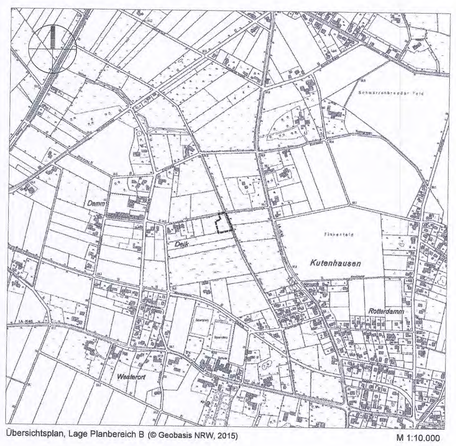
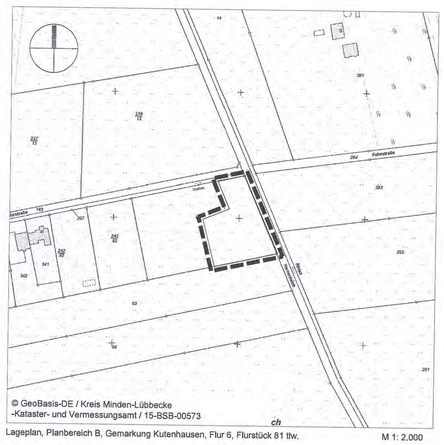
TEIL A
PLANZEICHNUNG, Planbereich A

M 1 : 1.000

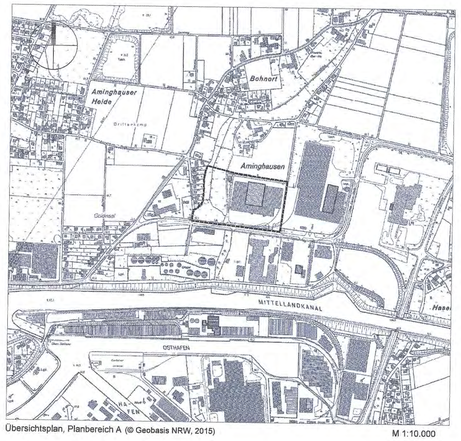




Übersichtsplan, Lage Planbereich B (© Geobasis NRW, 2015) M 1:10.000



Lageplan, Planbereich B, Gemarkung Kutenhausen, Flur 6, Flurstück 81 tlw. M 1: 2.000



Übersichtsplan, Planbereich A (© Geobasis NRW, 2015) M 1:10.000

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Entwurfsbeschluss und Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten
Gemarkung: Minden Flur: 39, Flurstücke:127, 575, 599, 600,126 tlw. Gemarkung: Aminghausen Flur: 2, Flurstücke: 345, 346, 144, 252, 305, 146 tlw. Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 65.265 m² Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 1000	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 09.03.2015 gez. Schramme L.S. ..... O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 28.08.2014) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 25.06.2015 gez. Beste L.S. ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 08.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 08.08.2014. Minden, den 26.06.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat am 07.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 19.06.2015 im Mindener Tageblatt erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 29.06.2015 bis zum 29.07.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Minden, den 19.08.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Naujock L.S. ..... Naujock Bereichsleiter	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 26.11.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt. Minden, den 29.01.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag Naujock Bereichsleiter	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2015 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Minden, den 01.03.2016 Der Bürgermeister Jäcke	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mindener Tageblatt am 05.03.2016 in Kraft getreten. Minden, den 07.03.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag Naujock Bereichsleiter

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung- Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich für Ein- und Ausfahrten

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen

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

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

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3.0 — **Bemaßung in Meter**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG -Lärmschutzwand-, Höhe 6,5 m = 49,7 m üNN gem. Schalltechnischer Untersuchung, TÜV Nord, 1. Fortschreibung v. 10.12.2014 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6. Nachrichtliche Darstellungen (gem. § 9 (6) BauGB)

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

Bestehendes Gewässerbett der Schnedicke

Grenze des Landschaftsschutzgebietes (geplant)

Bahntrasse Mindener Kreisbahn MKB (nur Werkverkehr)

46.15 — **Geländehöhen in m üNN**

Feuerwehrumfahrt mit Aufstellflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Darin sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gem. § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe, die auch dem Verkauf an Endverbraucher dienen (Werksverkauf), 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)

(3) Innerhalb des GE 3- Gebietes sind nur Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplatz-, Rangier- und Bewegungsflächen für Lkw und Pkw zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

(2) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in dem GE 1-Gebiet auf 69,15 m üNN bzw. in dem GE 2-Gebiet auf 61,5 m üNN begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind Gehölze der nachfolgenden Arten (Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m) in der Qualität 60-100 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist abschnittsweise durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zu modellieren (vgl. Landschaftpflegerischer Begleitplan, Hyco Verhaagen GmbH, 07.10.2015).

Hasel	Corulus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Feldahorn	Acer campestre
Korbweide	Salix viminalis
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Eberesche	Sorbus aucuparia

(2) Die festgesetzte "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist als zweischürige Extensivwiese (1. Schnitt ab 15. Juni) oder als Extensivweide bzw. Mähweide (bis 15. Juni max. 2 Rinder / Pferde pro ha, dann bis 31. Oktober max. 4 Rinder / Pferde pro ha) zu nutzen. Alternativ ist eine Schafbeweidung ein- bis zweimal pro Jahr (Juni / Oktober) zulässig. Beim Mähen der Wiese ist das Mahdgut zu entfernen. Walzen, Schleppen und ähnliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen dürfen nur im September und Oktober durchgeführt werden.

Innerhalb dieser Fläche sind darüber hinaus vor Baubeginn als CEF-Maßnahme 6 Trupps, bestehend aus je 5 Gehölzen folgender Arten in der Qualität 3xv, 200-250 mB anzupflanzen:

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre
Korbweide	Salix viminalis

Weitere Bepflanzungen sind auf max. 15 % der Fläche mit den in Abs. 1 genannten Arten zulässig.

(3) Die innerhalb der "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Kopfweiden) sind zu erhalten und alle 5 Jahre fachgerecht zurückzuschneiden (schneiteln).

(4) Erforderliche Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind als Schotterrasenflächen auszuführen.

§ 4 Externe Kompensationsmaßnahmen

In der Gemarkung Kutenhausen, Flur 6, Flurstück 81 tlw. (Planbereich B) sind insgesamt 9.903 Werteinheiten durch Renaturierungsmaßnahmen für den Bach Rhien auf einem 20 m breiten Streifen parallel zur Straße Herrenteich auf einer Fläche von 1.360 m² (Aufwertung um 6.800 WE) und durch die Umwandlung von Intensivweide in Extensivgrünland auf einer Fläche von 1.034 m² (Aufwertung um 3.102 WE) auszugleichen.

§ 5 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. § 31 (1) BauGB)

Die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche, untergeordnete technische Anlagen (techn. Gebäudeausrüstung) bis 3 m und durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie bis 1,50 m überschritten werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Westlich des Plangebietes ist ein eisenzeitlicher Siedlungsplatz bekannt. Seine Ausdehnung nach Osten bis max. an die Schnedicke heran ist nicht bekannt. Nach Hinweis des LWL- Archäologie für Westfalen, können Siedlungsstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen eine archäologische Prospektion durchzuführen, der bei positivem Ergebnis eine archäologische Ausgrabung in den betreffenden Arealen folgen muss.
Für eine Abstimmung vor Beginn der Bauarbeiten ist der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) frühzeitig zu kontaktieren, um die Art, Umfang und Zeitpunkt der Prospektion abzustimmen.

Darüber hinaus gilt, dass bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden können.
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).

Bodenverunreinigungen
Innerhalb des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke geführte Altablagerung 3619 B 77 "Hans-Böckler-Straße". Sollten bei Bodenarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes durch umweltrelevante Stoffe auftreten, ist dieses unverzüglich dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke anzuzeigen.

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist 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 verständigen.

Störfallbereich
Das Plangebiet liegt innerhalb von Achtungsabständen gem. Störfallverordnung.

Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord, 1. Fortschreibung, Stand: 10.12.2014 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.

Eisenbahntechnische Hinweise
- Es ist ein baulicher Mindestabstand von 3 m zur Gleismitte einzuhalten, sofern nicht die Grundstücksgrenze einen größeren Abstand definiert.

- Ggf. angelegte Bepflanzungen oder auf den angrenzenden Grundstücken zur Bahntrasse vorhandene Gegenstände dürfen die Übersicht auf der Bahnstrecke behindern. Der Grundstückseigentümer hat dafür zu sorgen, dass zu keiner Zeit Gegenstände von seinem Grundstück in das Eisenbahnlichtraumprofil, gem. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) - 3,00 m ab Gleismitte zur Seite in einer Höhe von 3,05 m einragen. Bepflanzungen sind vom Antragsteller ständig auf seine Kosten zurückzuschneiden.

- Eine lückenlose Einfriedigung der angrenzenden Grundstücke zu der Bahntrasse ist durchgängig und ohne Öffnungen zu den Gleisen vorzusehen. Sie ist von den Grundstückseigentümern dauerhaft auf eigene Kosten zu erhalten.

- Die Mindener Kreisbahnen GmbH weist weiter darauf hin, dass jegliche Haftung für Schäden durch den Eisenbahnbetrieb, wie durch Emissionen aller Art, Erschütterungen und dergleichen ausgeschlossen bleibt.

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 923 "Hans-Böckler-Straße"

Satzung

4. Ausfertigung

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

TOLLE Beratende Ingenieure Gesellschaft mbH

0.9 stadtplanung

B-Plan 923 „Hans-Böckler-Straße„