

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155: Gremmendorf – Gewerbegebiet Höltenweg

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155 sollen wie folgt geändert bzw. ergänzt werden (fett):

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 In allen Baugebieten gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.
- 1.2 Gem. § 17 (5) BauNVO können in allen MI- und GE-Baugebieten von der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- ~~1.3 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) Gültigkeit hat.~~
- 1.4 In den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen unzulässig.**
Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. Von den vorgenannten Begrenzungen kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.5 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) zulässig.**
Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 700 m² Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.
Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. Von den vorgenannten Begrenzungen kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.6 Für die bestehenden Betriebe**
- Elektrowaren Höltenweg 35, Gem. Münster, Flur 175, Flurstück 236,
- Baumaschinen/Werkzeuge Höltenweg 55, Gem. Münster, Flur 175, Flurstück 257 und
- Möbel/Büromöbel Kesslerweg 55, Gem. Münster, Flur 172, Flurstück 300),
die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 unzulässig wären, gelten folgende Bestimmungen:
Ausnahmsweise zulässig ist eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um 10 %, höchstens jedoch um 100 m², wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.
Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

2 Baugestaltung

- 2.1 WR- und WA-Baugebiete
- 2.1.1 Die Außenwände aller Gebäude sind auf mind. ⅓ der Gesamtaußenwandfläche des Einzelhauses mit einem rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

- 2.1.2 Garagen sind nur mit Flachdach und nur im Außenwandmaterial des zugehörigen angrenzenden Wohnhauses gestattet.
 - 2.1.3 Mülltonnen sind einzeln nur im oder am Haus, gruppenweise jedoch auch freistehend in festen Geschränken zulässig.
 - 2.1.4 Als Abgrenzung der vor der straßenseitigen Baugrenze liegenden Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) zum öffentlichen Straßenraum sind nur Kantensteine bis zu 10 cm Höhe gestattet.
 - 2.1.5 Bei Eckgrundstücken sind zur Abgrenzung der Wohngärten auch dunkelbraune Holzbretterzäune bis zu 1 m Höhe, jedoch nur im Abstand von mind. 50 cm von der Grenze zulässig.
 - 2.1.6 In Verbindung mit einer Hecke können hier jedoch auch Drahtzäune bis zu 1 m Höhe zugelassen werden.
 - 2.1.7 Für das im südlichen Anschluss an das Grundstück Bonifatiusweg 34 festgesetzte WA-Baugebiet kann bei Errichtung von Betriebsgebäuden von nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise eine Dachneigung von 15° + 3° zugelassen werden.
- 2.2 GE-, GI und MI-Baugebiete
- 2.2.1 Verwaltungs-, Geschäfts- und Wohngebäude sowie Garagen dürfen nur ein Flachdach mit nicht sichtbarer Neigung tragen.
 - 2.2.2 Lager- und Werkgebäude können jedoch auch Dächer mit einer Neigung bis zu 15° tragen.
 - 2.2.3 Bei Errichtung von Wohngebäuden im MI-Baugebiet sind die Absätze 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5 und 2.1.6 der Festsetzung zur Baugestaltung im WR- und WA-Baugebiet zusätzlich anzuwenden.

Zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum und untereinander dürfen Sicherheitszäune bis zu 2,20 m Höhe errichtet werden.

1. Satzung

Satzung der Stadt Münster gem. § 81 Landesbauordnung NW (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbegebiet Höltenweg“ vom 19.12.1985

Der Rat der Stadt Münster hat am 18.12.1985 aufgrund des § 81 Landesbauordnung NW in Verbindung mit den §§ 4 und 28 Gemeindeordnung NW die nachstehende Satzung beschlossen.

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbegebiet Höltenweg“.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen hiervon sind einzelne einheitlich gestaltete Hinweisschilder, die gruppenweise zusammengefasst sind.
- 1.2 Großflächige Werbetafeln sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 1.3 Unzulässig sind alle reflektierenden und sich bewegenden Werbeanlagen, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln.
- 1.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudeseite nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Länge von maximal 2/3 der jeweiligen Außenwand (höchstens jedoch 8,00 m) unterhalb der Traufe zulässig. Werbeausleger nur bis zu einer Größe von 1,5 qm.
- 1.5 Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone usw.) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 5,0 m nicht überschreiten.