

Zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 312

Die textlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert bzw. ergänzt werden (kursiv und fett):

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
(Textliche Festsetzung 2. Änd. gemäß § 9 BauGB)

1. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben, nur in einer Größenordnung bis 500 qm Geschoßfläche zulässig (§ 1 (9) BauNVO).
2. In den gegliederten Gewerbegebieten (GE) sind die durch Klassenziffern in der Liste der Betriebsarten aufgeführten Betriebe und Betriebe gleichen Störgrades unzulässig (§ 1 (4) 2 BauNVO).
3. *In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen unzulässig.*

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 qm 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 Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden.

§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Für die bestehenden Betriebe,

*EC Tank,
 Harkortstraße 4,
 Gemarkung Münster,
 Flur 224, Flurstücke 226, 245*

*MEDA, Küchenfachmarkt,
 Harkortstraße 5,
 Gemarkung Münster,
 Flur 224, Flurstück 252*

*Reha Kids & Care, Rehatechnik,
 Harkortstraße 13,
 Gemarkung Münster,
 Flur 224, Flurstück 248*

*Schulten, Büro + Objekt,
 Harkortstraße 13,
 Gemarkung Münster,
 Flur 224, Flurstück 248*

*Primera, Factory – Outlet, Damenmoden,
 Harkortstraße 24,
 Gemarkung Münster,
 Flur 224, Flurstück 208*

die nach diesen textlichen Festsetzungen unzulässig wären, gelten folgende Bestimmungen:

Ausnahmsweise zulässig ist eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um 10 %, höchstens jedoch um 100 qm, wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

***Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig.
 § 1 (10) BauNVO***

4. Ausnahmsweise sind Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (bei vorhandenen Betrieben bis zu zwei Abstandsklassen niedriger) sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 (1) BBauG).
5. Bei den gewerblichen Bauten im Plangebiet bleibt eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 (3) Bau NVO).
6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um untergeordnete Gebäude und Garagen handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
7. In den GE-Gebieten hat der Bauherr, zum Schutz vor Verkehrslärm von der Autobahn, der Weseler Straße und den Bundesbahnstrecken dafür Sorge zu tragen, dass die in der VDI – 2719 (Schalldämmung von Fenstern, VDI-Richtlinie 2719, Oktober 1973) Tafel 5 angegebenen Anhaltswerte für Innen-

geräuschpegel eingehalten werden. Dies kann erreicht werden durch

- a) Abschirmung der lärmempfindlichen Räume (Kommunikations- und Arbeitsräume, Wohnräume, Schlafräume) durch andere Gebäude oder Gebäudeteile.
- b) Einbau von schalldämmenden Fenstern nach VDI 2719.

Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung ist vom Bauherrn zu erbringen (§ 9 (1) 24 BBauG).

8. In den GE-Gebieten sind entlang der Straßengrenzen auf privatem Grund Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, die mindestens 1,50 m breit sein und nicht weniger als 3 % der Grundstücksfläche betragen müssen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken durch die festgesetzten Pflanzstreifen sind in einer Breite von höchstens 7,50 m zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus funktionellen Gründen eine andere Gestaltungslösung – auch unter Verwendung von Grün – mit adäquatem Anspruch angestrebt wird.

9. Entlang der Weseler Straße (B 51) sind in der Mitte der 10,00 m breiten Flächen mit Pflanzgebot großkronige Laubbäume (z. B. Stieleiche, Esche, Vogelkirsche, Linde, Bergahorn, Ahorn) anzupflanzen. Als Übergang von den großkronigen Bäumen zu den Sträuchern sind kleinere Laubbäume (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche) zu verwenden. An Sträuchern sind z. B.: Hasel, Schleedorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Gemeine Heckenkirsche u.a. zu verwenden.

Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

10. Auf den übrigen, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind standortgerechte Laubgehölze (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Wildrose, Schleedorn) vorzusehen und im Abstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).
11. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 1,20 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn der angrenzenden

Straße oder über dem höchsten Punkt des Erschließungsweges liegen.

12. In den GE-Gebieten sind ausnahmsweise Verwaltungsgebäude mit max. IV Vollgeschossen zulässig, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 Bau-ONW

1. In den GE-Gebieten sind als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsfläche nur Rasenkantensteine zulässig. Sicherungszäune sind bis zu 2,00 m Höhe und nur in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Straßengrenze sowie zwischen den Grundstücken auf der Grenze zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus funktionellen Gründen eine andere Gestaltungslösung mit adäquatem Anspruch vorgesehen ist oder auch aus Gründen der Anpassung an vorhandene Anlagen.
2. In den WA-Gebieten sind die Vorgärten entlang der Straßenbegrenzungslinie einheitlich nur mit bis zu 1,10 m hohen Jägerzäunen einzufriedigen. Zäune bis zu 2,00 m Höhe sind nur auf oder hinter der vorderen Baugrenze zulässig.
3. Die unmittelbar an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind zur Bahnseite hin mit einer festen Einfriedigung zu versehen, die das Betreten der Bahnanlage verhindert.

Hinweis

Die Bestimmungen über bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 (1-5) FStrG) gelten nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen (§ 9 (7) FStrG).

Nachrichtlich

Satzung der Stadt Münster über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312: Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn / südlich der Weseler Straße – vom:

Sachlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieser Satzung beziehen sich auf alle Werbeanlagen, einschließlich Informations- und Hinweisschilder.

Art, Anordnung und Ausführung der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur auf den zugehörigen Gewerbegrundstücken zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, einheitlich gestaltete Hinweisschilder, die gruppenweise zusammengefasst sind.
- (2) Großflächige Werbetafeln mit mehr als 2 qm Fläche sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Unzulässig sind alle reflektierenden und sich bewegenden Werbeanlagen, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden, oder ihre Farbe wechseln.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudeseite nur bis zu einer Höhe von 1 m und einer Länge von max. 2/3 der jeweiligen Außenwand unterhalb der Traufe zulässig. Werbeausleger nur bis zu einer Größe von 1,5 qm.
- (5) Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone usw.) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 5 qm nicht überschreiten.