

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306

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

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
(**Textliche Festsetzung 1. Änd. gemäß § 9 BauGB**)

1. ~~Im GE- und MI-Gebiet sind Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben, nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und eine Größe von 600 qm Bruttogeschossfläche nicht überschreiten (§ 1 (9) BauNVO).~~

In den GE- und MI- Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen nur mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Münsteraner Sortimentsliste“ (siehe Anlage) zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Randsortimenten 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)

Für die bestehenden Betriebe,

**Mode- und Bekleidungshaus,
Feldstiege 18,
Gemarkung Nienberge,
Flur 20, Flurstücke 101, 122**

**Mode- und Bekleidungshaus,
Sessendrupweg 44,**

**Gemarkung Nienberge,
Flur 20, Flurstücke 43, 136 und**

**Damen- und Herrenmode,
Sessendrupweg 49,
Gemarkung Nienberge,
Flur 20, Flurstück 173;**

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 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. In den gegliederten Gewerbegebieten (GE) sind die durch Klassen in der Liste der Betriebsartenliste aufgeführten Betriebe gleichen Störgrades unzulässig (§ 1 (4) 2 BauNVO).
3. Ausnahmsweise sind Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (bei vorhandenen Betrieben bis zu zwei Abstandsklassen niedriger) zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 (1) BBauG).
4. Bei den gewerblichen Bauten im Gewerbegebiet bleibt eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizung, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 (3) BauNVO).
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um untergeordnete Gebäude handelt und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
6. Im MI-Gebiet darf die Oberkante Erdgeschoss-Fußboden der Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante Straßenkrone der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

7. Entlang der Straßengrenze ist auf privatem Grund ein Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, der 3 % der Grundstücksfläche betragen und mindestens aber 1,50 m breit sein muss. Zur freien Landschaft hin, entlang der Straßen „Feldstiege“ und „Hannasch-Weg“ ist der Grünstreifen in 3,00 m Breite anzulegen. Entlang der nordöstlichen Grenze (zur B 54 hin) ist eine lückenlose 5,00 m breite dreireihige Feldhecke mit standortgerechten Laubgehölzen, (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Wildrose und Schlehdorn) im Abstand von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG). Ausgenommen sind die Grundstücke an der Feldstiege, an deren Straßengrenze bereits ein Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25 b BBauG im Plan zeichnerisch festgesetzt ist.

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 – doch unter Verwendung von Grün – mit adäquatem Anspruch angestrebt wird.

Nachrichtlich:

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 Bau-ONW (Gestaltungssatzung) für den Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306

1. Für Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan Nr. 306 dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig-
2. Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind

nur Rasenkantensteine zulässig. Sicherungszäune sind in den GE-Gebieten bis zu 2,20 m Höhe und nur in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Straßengrenze zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn aus funktionellen Gründen eine andere Gestaltungslösung mit adäquatem Anspruch vorgesehen ist oder auch aus Gründen der Anpassung an vorhandene Anlagen.

Hinweis

1. Die Bestimmungen über bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 (1-5) Fernstraßengesetz) gelten nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen (§ 9 (7) Fernstraßengesetz).
2. Anlagen der Außenwerbung – insbesondere Lichtreklame -, die den Verkehrsteilnehmer – auf der B 54 vom Verkehrsgeschehen ablenken, sind zu vermeiden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss gewährleistet bleiben. Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der o. g. Straße bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 (6) BBauG in Verbindung mit § 9 Fernstraßengesetz).
3. ***Im Plangebiet befinden sich die historischen Altstandorte Feldstiege 40-46 (5144), Feldstiege 38 (5145), Sessendrupweg 58 (5061), Sessendrupweg 42, 44, 46 (5124) und Feldstiege 18 (5125). Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den genannten Grundstücken sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) anzuzeigen.***

Anlage: Münsteraner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Antiquitäten • Bastelbedarf • Bekleidung aller Art • Bücher, Fachliteratur • Bürobedarf, Organisationsmittel • Computer und -zubehör • Elektrogeräte • Fahrräder und Zubehör • Fotogeräte und -artikel • Geschenkartikel • Glas / Porzellan / Keramikartikel • Handarbeitenartikel / Strickwaren • Haushaltswaren, Hausratartikel • Heim- u. Haustextilien, Bettwaren • Jagdartikel / Waffen • Kunstgewerbliche Erzeugnisse • Lederwaren • Leuchten • Medizinische u. orthopädische Artikel • Musikinstrumente, Musikalien • Optische und akustische Erzeugnisse	• Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf • Schuhe • Spielwaren, Hobbyartikel • Sportartikel / -geräte / -bekleidung • Stoffe, Tuche, Meterware • Unterhaltungselektronik, Tonträger • Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck • Telefone / -zubehör • Zoologischer Bedarf, lebende Tiere Nah- /Grundversorgung: • Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) • Drogerie- /Parfümerieartikel • Getränke • Kosmetische Artikel • Nahrungs- und Genussmittel • Pharmazeutische Artikel • Tabakwaren • Tierfutter / Tierpflegeartikel • Zeitschriften, Zeitungen	▪ Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen ▪ Badeinrichtungen ▪ Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf) ▪ Baustoffe (inkl. Fliesen) ▪ Blockhäuser, Wintergärten, Zäune) ▪ Bodenbeläge ▪ Boote und Zubehör ▪ Campingwagen und -artikel, Zelte ▪ Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen ▪ Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware ▪ Herde / Öfen / Kamine ▪ Installationsbedarf für Gas, Sanitär u. Heizung ▪ Kleisenwaren, Werkzeuge ▪ Küchen ▪ Möbel, Büromöbel ▪ Motorräder, -zubehör u. -reifen ▪ Rollläden, Rollos, Markisen ▪ Sauna- / Schwimmbadanlagen ▪ Tapeten, Lacke ▪ Teppiche