

Zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 182 – Gewerbegebiet Loddenheide

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

Textliche Festsetzungen **gemäß § 9 BauGB**

1. Die GI- Baugebiete werden gem. § 1 (4) BauNVO unter Anwendung der Abstandsliste des Rd. Erl. d. Min. f. Arbeit, Gesundheit u. Soziales – III B 1 – 8804 – vom 25.7.1974 (Min. Bl. NW S. 992) wie folgt gegliedert:

Zone I: Im GI- Baugebiet auf den Flurstücken 208 u. 219 der Flur 178 sind die in der Abstandsliste des vorbenannten Rd. Erl. unter den Nummern 1-46 genannten Betriebsarten nicht zulässig.

Zone II: Im GI- Baugebiet auf dem Flurstück 270 der Flur 178 sind die in der Abstandsliste des vorbenannten Rd. Erl. unter den Nummern 1-87 genannten Betriebsarten nicht zulässig.

2. In allen GE- Baugebieten können für max. 25 % der überbaubaren Flächen gemäß § 17 (5) BauNVO bis zu 2 zusätzliche Geschosse im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (außer Straße „An den Loddenbüschen“) sind höhenmäßig dem Straßenniveau anzugleichen. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
4. Für die Bepflanzung des Streifens zwischen der Böschungsoberkante der Straße „An den Loddenbüschen“ und der südlichen Baugrenze des GE- II- Gebietes, für den ein Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt ist, sind standortgerechte Flurgehölze zu verwenden (Eberesche, Spitzahorn, Schlehdorn, Stieleiche, Hartriegel, Hainbuche, Hasel, Heckenkirsche, Feldahorn, Liguster, Wildrose).
5. Gemäß § 31 (1) BBauG kann ausnahmsweise in der Zone II auch die Betriebsart Nr. 50 zugelassen werden.
6. **In den Baugebieten 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 der vorgenannten Flächenbegrenzung 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)

7. Für die bestehenden Betriebe

- **Bad, Heizung, Sanitär, Tiefbau „Elmer“, Dornierweg 16, Gemarkung Münster, Flur 174, Flurstück 272**
- **Bürobedarf „Darpe Bürocenter“, Loddenheide 60, Gemarkung Münster, Flur 174, Flurstück 270**

die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6. 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)

Baugestaltung gemäß § 103 BauO NW Gestaltungssatzung

1. Verwaltungs-, Geschäfts- und Wohngebäude sowie Garagen dürfen nur ein Flachdach mit nicht sichtbarer Neigung tragen.

2. Lager- und Werkgebäude können jedoch auch Dächer mit einer Neigung bis zu 15° tragen.
3. Die Abgrenzung der privaten Grundstücksfläche zum öffentlichen Straßenraum (außer Straße „An den Loddenbüschen“) darf nur durch bis zu 10 cm hohen Rasenkantensteinen erfolgen.
4. Sicherungszäune bis zu 2,20 m Höhe dürfen erst hinter der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)