

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210: Coermühle

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG / BauGB

1. Auf den im Plan mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 15 BBauG gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Gehölze wie *Quercus pedunculata*, *Acer plantanoides*, *Acer campetre*, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaea*, *Ligustrum vulgare*, *Cornus sanguinea* und *Rosa canina* anzupflanzen. Es sind mindestens 7 Arten zu verwenden, wobei die Bäume und baumartigen Gehölze in die mittleren Reihen, die Sträucher an den Rändern zu pflanzen sind.
2. Vorhandene Lücken innerhalb der Flächen, auf denen der Baumbestand erhalten werden soll (gem. § 9 (1) Nr. 16 BBauG) sind mit den unter 1. aufgeführten Gehölzen zu schließen.
3. ***In den Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen – mit Ausnahme von Einzelhandel mit Kfz-, Kfz- Zubehör und Kfz-Anhängern – unzulässig (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).***

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines produzierenden, verarbeitenden oder handwerklich tätigen Gewerbe- oder Industriebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Für den bestehenden Betrieb:

***Pinolino, Kindermöbel und Babyzubehör,
Sprakeler Straße 397,
Gemarkung St. Mauritz, Flur 11, Flurstück 390***

der nach diesen textlichen Festsetzungen unzulässig wäre, kann ausnahmsweise eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um 10 %, höchstens jedoch um 100 m² zugelassen werden, wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Änderungen (jedoch nicht Nutzungsänderungen) und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig (§ 1 (10) BauNVO).

4. Gem. § 16 (2) Satz 5 der BauNVO wird im GI- Gebiet die Traufenhöhe der Gebäude mit 8,0 m, bezogen auf die Straßenkrone der angrenzenden Verkehrsflächen, als Höchstgrenze festgesetzt.
5. Die GE- und GI- Gebiete werden entsprechend den Planeintragungen nach § 1 (4) BauNVO gegliedert. Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG für Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste können im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise

- 1. Reine Ausstellungsflächen für die im Betrieb erzeugten Waren werden bei der Ermittlung der Verkaufsflächen nicht mit angerechnet.**
- 2. Für die von der Lärmquelle B 219 (Sprakeler Straße) abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.**
- 3. Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster (Tel. 0251/492-6143) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Münster (Tel. 0251/2105252) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten. Baumaßnahmen sind spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.**