

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der 3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 268:
Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der
Autobahn / nördlich der Weseler Straße

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0444/2019

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind fett und kursiv dargestellt.

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG **bzw. BauGB**
- 1.1 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind die durch Ziffern in der Liste der Betriebsarten aufgeführten Betriebe und Betriebe gleichen Störgrades unzulässig (§1 (4) 2 BauNVO).
- 1.2 ***In den Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen unzulässig.***

In den Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind ausnahmsweise zulässig:

- ***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***
- ***Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör***
- ***Tank-Shop für KFZ- und Reisezubehör als Vertriebssteil einer Tankstelle mit einer max. Verkaufsflächengröße von 150 qm (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).***

Für die bestehenden Betriebe

***terracamp GmbH,
An der Hansalinie 17,
Gemarkung Albachten,
Flur 15, Flurstücke 134, 177,***

***Sensá Einrichtungshaus,
SE Einrichtungshäuser GmbH,
An der Hansalinie 4-6,
Gemarkung Albachten,
Flur 15, Flurstück 81,***

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).

- ~~4.2~~ **1.3** Die in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (§ 8 (3) 1 und § 9 (3) 1 BauNVO), sind so auf den Betriebsgrundstücken anzuordnen, daß sie – abgeschirmt durch andere Betriebsteile – im Lärmschatten der emittierenden Betriebsteile liegen. Gleiches gilt für lärmempfindliche Arbeitsräume (§ 9 (1) 24 BBauG).
- ~~4.3~~ **1.4** Im Bereich von 60,00 m von der östlichen Fahrbahngrenze der Autobahn aus gemessen, sind besondere Lärmschutzvorkehrungen für die Beschäftigten erforderlich. Dasselbe gilt für betriebsbezogene Wohnungen und deren Bewohner (§ 9 (1) 24 BBauG).
- ~~4.4~~ **1.5** Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken durch die festgesetzten Pflanzstreifen sind zulässig, soweit nicht durch ein Zufahrtsverbot die Überfahung ausgeschlossen ist.
- ~~4.5~~ **1.6** Westlich der festgesetzten Baugrenzen (Vorbehaltszone östlich der BAB) sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig (§ 9 (1) 1 FStrG).
- ~~4.6~~ **1.7** 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) BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268

Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind nur Rasenkantensteine zulässig. Sicherungszäune sind bis 2,50 m Höhe gestattet. Sie können zwischen den Betriebsgrundstücken auf der Grenze errichtet werden.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind sie mindestens 2,00 m hinter der privaten Grundstücksgrenze innerhalb der Pflanzungen anzulegen. Es sind kunststoffummantelte Metallzäune zu verwenden.

3. Hinweis:

- 3.1 Die Bestimmungen über bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 (1-5) FStrG) gelten nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen (§ 9 (7) FStrG).
- 3.2 Anlagen der Außenwerbung – insbesondere Lichtreklame sowie Beleuchtungseinrichtungen –, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn und auf der Weseler Straße vom Verkehrsgeschehen ablenken, sind zu vermeiden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muß gewährleistet bleiben. Werbeanlagen in

einer Entfernung bis zu 100,00 m von den o. g. Straßen, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

- 3.3** *Im Plangebiet befindet sich der historische Altstandort An der Hansalinie 18 (Nr. 5057). Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf dem genannten Grundstück sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) anzuzeigen.*
- 3.4** *Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/ Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).*
- 3.5** *Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 268 wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gemäß § 9 BauGB (Unzulässigkeit von Einzelhandel) neu eingefügt. Für die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten weiterhin die rechtlichen Grundlagen, die zum Zeitpunkt ihrer Erstellung galten. Eine Veränderung des Vollgeschossbegriffs ergibt sich dementsprechend durch die 3. Änderung nicht.*

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

„Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.“