

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der 3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 312:
Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der
Autobahn / südlich der Weseler Straße

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0445/2019

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG **bzw. BauGB**

1. ~~***In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben, nur in einer Größenordnung bis 500 qm Geschößfläche zulässig (§ 1 (9) BauNVO).***~~
2. 1. 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. 2. 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).
3. ***In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen unzulässig.***

In den Gewerbegebieten (GE) 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 Vertriebsteil einer Tankstelle mit einer max. Verkaufsflächengröße von 150 qm (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).***

Für die bestehenden Betriebe

***Sensá Stoff-Outlet,
Harkortstraße 5,
Gemarkung Münster,
Flur 224, Flurstück 315,***

***BAUEN + LEBEN team baucenter GmbH & Co. KG,
Harkortstraße 18,
Gemarkung Münster,
Flur 224, Flurstück 260,***

**SINUS Computer Software & Beratung GmbH,
Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster,
Flur 224, Flurstück 304,**

**Fashion Point,
Harkortstraße 24,
Gemarkung Münster,
Flur 224, Flurstück 304,**

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. 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).
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um untergeordnete Gebäude und Garagen handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
6. 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 Innengeräuschpegel 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).

7. 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) 25a 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.

8. 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) 25a BBauG).

9. 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) 25a BBauG).
10. 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.
11. In den GE-Gebieten sind ausnahmsweise Verwaltungsgebäude mit max. IV Vollgeschossen zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 312

1. In den GE-Gebieten sind als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zur 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:

1. Die Bestimmungen über bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 (1-5) FStrG) gelten nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen (§ 9 (7) FStrG).
2. ***Im Plangebiet befinden sich zwei Altlasten-/ Verdachtsflächen. Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den betroffenen Flächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) anzuzeigen.***
3. ***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).***

Mit Bodeneingriffen verbundene Arbeiten im Bereich der für die Forstwirtschaft festgesetzten Fläche sind der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster rechtzeitig vor Maßnahmebeginn anzuzeigen.

4. ***Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 wurde die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 gemäß § 9 BBauG (Zulässigkeit von Lebensmittel-Einzelhandel) gestrichen und die textliche Festsetzung Nr. 3 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.***

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. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312:
Mecklenbeck – Gewerbegebiet östlich der Autobahn /
südlich der Weseler Straße

- (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.

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.“