Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der Nutzung

1.1 In dem Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Konkretisierung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf Sortiments- und Geschoßflächenbeschränkung wird nach § 11 (2) Satz 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

1.1.1 Nahrungsmittel und Getränke aller Art, Wasch- und Reinigungsmittel, Haushaltswaren außer elektrisch betriebenen Haushaltsgroßgeräten, Drogerieartikel, Zeitungen und Zeitschriften — max. 4 000 qm Geschoßfläche

Auf bis zu 15 % der zulässigen Geschoßflächen dürfen Einzelhandelsfachgeschäfte betrieben werden, die außer den genannten Warensortimenten auch Sortimente und damit zusammenhängende Dienstleistungen folgender Warengruppen anbieten können:
Lotto/Toto/Tabakwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher
Schlüsseldienst/Schuhreparaturen
Textilien/Bekleidung/Schuhe
Keramik- und Glaswaren
Pflanzen und Schnittblumen

Die Geschoßfläche eines Einzelhandelsfachgeschäftes oder die Summe der Geschoßflächen mehrerer Geschäfte mit Sortimenten vergleichbarer Waren oder Warengruppen darf incl. anteiliger Überdachter Verkehrsflächen jeweils 200 qm Geschoßfläche nicht überschreiten.

1.1.2 Baumarkt mit: Sanitärartikeln, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heitzung, Werkzeugen und Heimwerkermaschinen, Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Klebstoffe, Malerbedarf, Baustoffen, aller Art, Dämm- und Isoliermaterial, Dachbahnen Bauelementen wie Fenster, Türen etc. Fliesen mit Verlegewerkzeugen und -materialien, Holz, Holzbaustoffe (Spanplatten etc.) Fensterdekorationen, ~~Gartenpflegeartikeln, Düngemitteln,~~ Artikel zur Gartenpflege und Garteneinrichtung Elektroartikeln, außer Elektrogeräte (Haushaltsgeräte wie Unterhaltungselektronik), Autozubehör, Zweiradzubehör — max. 2 500 qm Geschoßfläche

* 1.1.3 Büroeinrichtungen, Bürobedarf aller Art, Geräte und Zubehör zur elektronischen Datenverarbeitung — max. 2 800 qm Geschoßfläche

In den vorgenannten Geschoßflächen zu 1.1.1 - 1.1.3 sind neben den Verkaufsflächen alle erforderlichen Nebenflächen wie Lager, Personal- und Sanitärräume, Verwaltungs- und Büroräume, Werkstätten, Räume zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, Verkehrsflächen innerhalb von Bauwerken sowie alle Umfassungs- und Trennwände enthalten. Ausnahmsweise kann die maximal zulässige Geschoßfläche nach Ziff. ~~1.1.2 und~~ 1.1.3 um maximal 50 % erhöht werden, wenn die maximale Gesamtgeschoßfläche im SO-Gebiet (8.300 m²) nicht überschritten und die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen eingehalten werden.

1.2 Im Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO sind die Ausstellung, der Verkauf und die Lagerung von Waren aller Art auf nicht Überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 9 (1) 10 BauGB).

1.3 In Mischgebieten sind Nutzungen gem. § 6 (2) Ziffer 6 und 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO, § 1 (9) BauNVO.

1.4 In allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 3 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungplanes. (§ 1 (6) BauNVO).

2. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

2.1 Im Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO sind, soweit der Bebauungsplan zeichnerisch keine privaten Grünflächen festsetzt, auf den nicht Überbaubaren Flächen nur Kfz-Stellplätze sowie die hierfür erforderlichen Fahrgassen zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB). Für je 6 Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB). Die nicht befestigte Grundstücksfläche im Bereich der Baumwurzeln (Baumscheibe) muß mindestens 5 qm groß sein.

2.2 In reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Kfz-Stellplätze und Garagen auf den hierfür festgesetzten Flächen, auf den Überbaubaren Flächen und auf solchen nicht Überbaubaren Flächen zulässig, die nicht als private Grünflächen festgesetzt sind. (§ 9 (1) 4 BauGB). Sie können auf privaten Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie als Tiefgarage errichtet werden. Das Dach der Tiefgarage muß mit einer mindestens 0,50 m dicken Erdschicht versehen werden, die zu begrünen ist und deren Oberkante nicht mehr als 1,00 m über die Oberfläche des vorhandenen Geländes hinauragen darf.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Gebieten nur auf den Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

* 1.1.2 Fachbücher u. Fachzeitschriften, Textile u. PVC-Bodenbeläge einschließlich Zubehör (außer Orientteppiche, Läufer, Brücken u. a.).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Baugestaltung

1.1 An den im Bebauungsplan mit "e" gekennzeichneten erhaltenswerten Bauwerken dürfen an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten oder von hier aus einsehbaren Fassaden keine Veränderungen an den Außenwandverblendungen, an den Formaten der Öffnungen von Fenstern und Türen sowie an Form und Deckungsmaterial der Dachflächen und der Dachaufbauten vorgenommen werden. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalbehörden zulässig.

Hinweis:

Bauliche Veränderungen an erhaltenswerten Bauten unterliegen aufgrund dieser Gestaltungssatzung gem. § 62 (2) BauO NW der Genehmigungspflicht.

1.2 In reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Fassaden aller Bauwerke mit Vormauersteinen in rotem Grundton zu verblenden.

1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit überwiegend verglaster Stirnfläche und einer max. Breite von 1,5 m zulässig. Ausnahmen sind bei den im Bebauungsplan mit "e" gekennzeichneten erhaltenswerten Bauten im Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalbehörden möglich, wenn damit eine dem Charakter des Bauwerks angemessenere Gestaltung erzielt werden kann. Ziffer 1.1 bleibt unberührt.

2. Nicht Überbaute Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten zu begrünenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Maximal 20 % dieser Flächen dürfen befestigt werden, wenn sie als Zugangswege zu Hauseingängen, als Terrassen und als Zufahrten zu Garagen oder Kfz-Stellplätzen dienen.

3. Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen

3.1 Bei den im Bebauungsplan mit "e" gekennzeichneten erhaltenswerten Bauten müssen sich Einfriedigungen der Vorgartenbereiche dem vorhandenen Ortsbild anpassen. Zulässig sind Hecken bis 1,0 m Höhe sowie mit rotbraunen Vormauersteinen zu errichtende Einfriedigungen mit max. 0,3 m hohem massivem Sockel und max. 1,0 m hohen gemauerten Pfeilern, Querschnitt max. 0,4 x 0,4 m, mit dazwischenliegenden Gitterelementen aus Stahl oder Holz.

3.2 Die Einfriedigungen in sonstigen reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten dürfen bis 1,0 m Höhe mit einem max. 0,3 m hohen massiven Sockel in Kombination mit einem Maschendrahtzaun oder einer Hecke errichtet werden.

4. Werbeanlagen

4.1 In dem Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO und auf Grundstücksflächen der Deutschen Bundesbahn darf die Oberkante von Werbeanlagen aller Art eine Höhe von 4,5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Unzulässig sind

- blinkende und sich bewegende Konstruktionen,
- Werbeanlagen oberhalb des Dachrandgesimses,
- freistehende Werbeanlagen.

Ausnahmsweise können einzelne freistehende Hinweisschilder bis max. 2,5 m Höhe und bis max. 2 qm Fläche zugelassen werden.

4.2 In Mischgebieten ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

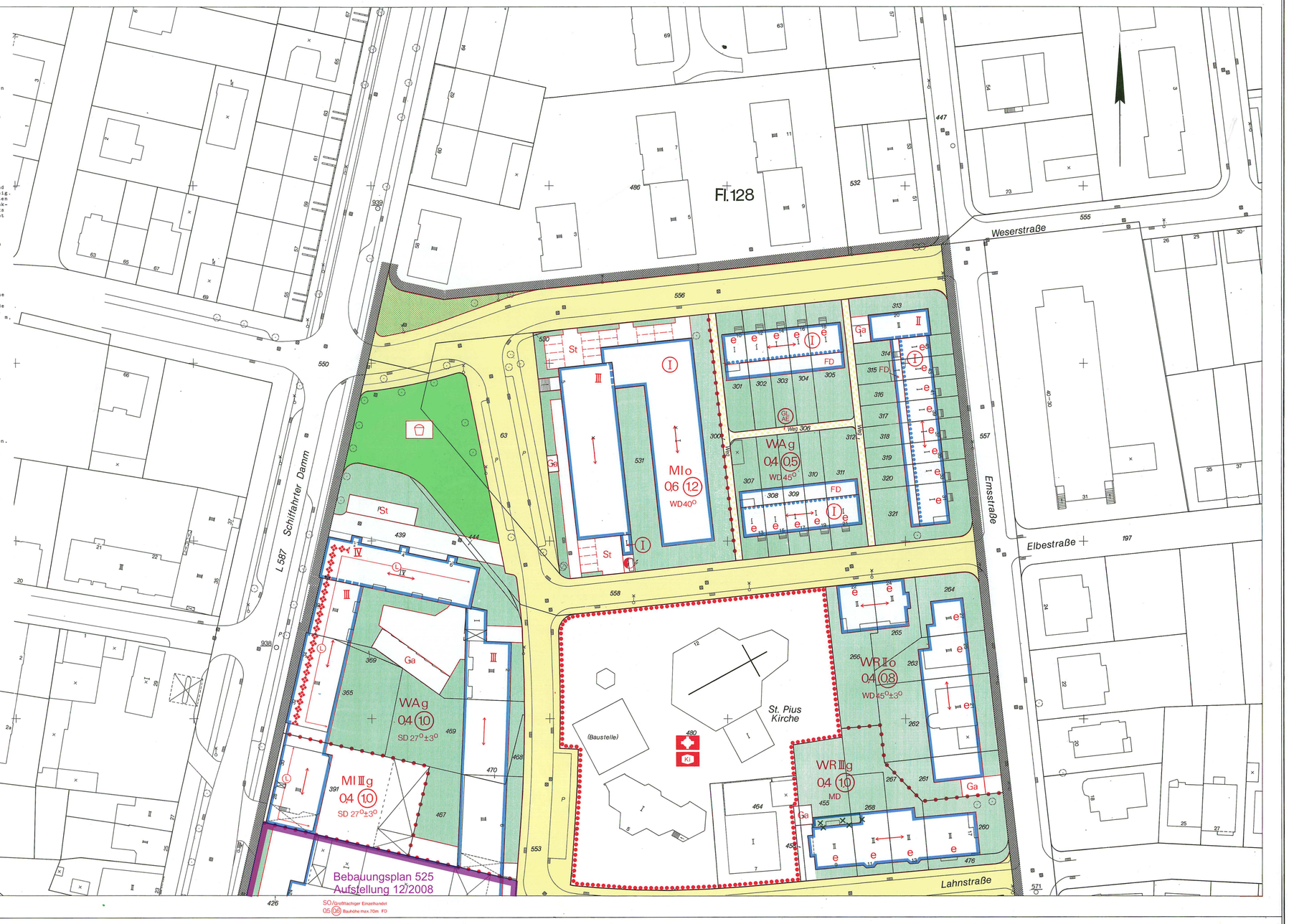
4.2.1 In den Mischgebieten an der Warendorfer Straße und am Schiffahrter Damm dürfen Werbeanlagen max. 0,5 m hoch und max. 5,0 m lang sein. Sie dürfen max. 0,3 m vor Außenkante Außenwand vortreten. Im Erdgeschoß können ausnahmsweise Auslegertransparente zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 0,5 m vor Außenkante Außenwand vortreten.

Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

4.2.2 In dem Mischgebiet an der Elbestraße darf nur mit Hinweisschildern geworben werden.

4.3 In Allgemeinen Wohngebieten darf an den im Bebauungsplan mit "e" gekennzeichneten erhaltenswerten Bauwerken nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:
Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen
Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:
„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."
Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.
Münster, den 12. November 2010
Der Oberbürgermeister
Markus Lewe



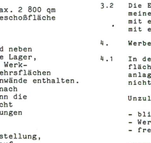
Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 13.09.1989 Änderungen beschlossen, wie sie im vorliegenden Plan durch grüne Eintragungen kenntlich gemacht sind.

L.S. Münster (Westf), den 18.10.1989

Jörg Twenhöven — Oberbürgermeister
Theo Sträßer — Ratsherr
Kupferschmidt — Schriftführer

Stadt Münster

Gemarkung Münster
Flur 116, 128, 141, 142
Maßstab 1:500



Bebauungsplan Nr. 338 (2 Blätter) Blatt 2

Schiffahrter Damm / Weserstraße / Emsstraße / Warendorfer Straße

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umriß-linien
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

- Kleinsiedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- besonderes Wohngebiet
- SO Sondergebiet
- MI Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet

- 04 Grundflächenzahl
- (08) Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze
- (II) zwingend
- mit zugelassener Ausnahme (siehe textliche Festsetzungen)

Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzungslinie

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
  - nur Gartenhofhäuser zulässig
  - abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baulinie
Baugrenze
Geschoßabgrenzung
Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
Firstrichtung
Stellung der baulichen Anlagen

Bauvorschriften gem § 81 BauONW
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- MD Mansardd.
- WD Walmd.
- 35° Dachneigung

Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- u. Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB
- Kindergarten
- Schule
- Jugendheim
- Altenheim
- Kirche
- Sportanlage
- Spielanlage

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsgrün
- Ein- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB
- Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Ballspielplatz

Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- zu begrünende Fläche (siehe textliche Festsetzungen)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 BauNVO
- St Stellplatz
- Ga Garage — Ein- und Ausfahrt
- Tiefgarage
- Spielplatz

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
- Gemeinschaftsstellplatz
- Gemeinschaftsgarage — Ein- und Ausfahrt
- Gemeinschaftstiefgarage
- Gemeinschaftsspielplatz
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Mit Gehrechten (G) Fahrrechten (F) Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) der Erschließungsträger (E) der Öffentlichkeit (Ö) gem. § 9 (1) 21 BauGB

- Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Stellplätze)
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)
  - Fenster der Schallschutzklasse 2 VDI-Richtlinie 2719
  - (L) Fenster mit schallgedämmten Lüftungen für Schlafräume
- Hinweis: Gefährdeverdächtiger Altstandort (früher Tankstelle und Autoreparaturwerkstatt)
- e Erhaltenswerte Gebäude (siehe textliche Festsetzungen gem. § 81)

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 3, 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), § 81 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 / SGV. NW. 232) und §§ 4 u. 28 Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 13.08.1984 (GV. NW. S.475 / SGV. NW. 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Vorstehender Bebauungsplan wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Münster, den 13.12.88
L.S.
Alt Epping
(Dipl.-Ing. Alt Epping)
Städt. Vermessungsdirektor

Für die städtebauliche Planung
L.S. Münster, den 13.12.88
Rupprecht (Dipl.-Ing. Rupprecht) Stadtbaurat
Karliczek (Dr. Karliczek) Städt. Baudirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 14.12.1988 aufgestellt worden.
L.S. Münster, den 15.12.1988
Jörg Twenhöven — Oberbürgermeister
Theo Sträßer — Ratsherr
Kupferschmidt — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01. bis 09.02.1989 offengelegen.
Münster, den 27.02.1989
Der Oberstadtdirektor
i.A.
L.S.
Schlüter
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Städt. Vermessungsamtsrat
Erneute Offenlegung vom bis

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 u. 10 BauGB u. §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW durch den Rat der Stadt am 13.09.1989 als Satzung beschlossen worden.
L.S. Münster, den 18.10.1989
Jörg Twenhöven — Oberbürgermeister
Theo Sträßer — Ratsherr
Kupferschmidt — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 3 vom 02.03.1990 in Kraft getreten.
Münster, den 06.03.1990
Der Oberstadtdirektor
i.A.
L.S.
Schlüter
(Dipl.-Ing. Schlüter)
Städt. Vermessungsamtsrat

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage Stand: 30.05.1988

Druck: Vermessungs- u. Katasteramt