Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 338:
Schifffahrter Damm / Weserstraße / Emsstraße / Warendorfer Straße

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 Geschossflächenbegrenzung 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. 4000 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 Heizung, Werkzeugen und Heimwerkermaschinen, Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Klebstoffe, Malerbedarf, Baustoffe aller Art, Dämm- und Isoliermaterial, Dachbahnen, Bauelementen wie Fenster, Türen etc., Fliesen mit Verlegewerkzeugen und -materialien, Holz, Holzbaustoffe (Spanplatten etc.), Fensterdekorationen, Artikel zur Gartenpflege und Garteneinrichtung, Elektroartikel (außer Elektrogeräte wie Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik), Autozubehör, Zweiradzubehör, Fachbücher und Fachzeitschriften, Textile- und PVC- Bodenbeläge einschließlich Zubehör (außer Orientteppiche, Läufer, Brücken u. ä.) - max. 1500 qm Geschossfläche

1.1.3 Büroeinrichtungen, Büroartikel aller Art, Geräte und Zubehör zur elektronischen Datenverarbeitung - max. 2800 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. 1.1.3 um maximal 50 % erhöht werden, wenn die maximale Gesamtgeschossfläche im SO- Gebiet (8300 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 Bebauungsplanes (§ 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 hinausragen darf.

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

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 Vormauerziegeln 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 angemessene 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 Schifffahrter 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