

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- ~~1.2 Im Kerngebiet (MK) sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind nur vom 1. Obergeschoß an zulässig.
Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen i. S. v. § 33a GewO nicht zulässig gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) sowie § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO).~~
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie von einer für den KFZ-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind.
- 1.5 Die überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Stellplatzflächen sind, soweit sie nicht entsprechend ihrer Festsetzung genutzt werden, wie Flächen gemäß Ziffer 3.1 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen festgesetzt.
- 1.7 Zur Wahrung der historischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Gebietes können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, soweit Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- 1.8 Die auf dem Grundstück Flur 1, Flurstück 279 (Kleine Mauerstraße 4 - 6) festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur zum Nachweis erforderlicher Stellplätze für die Grundstücke Steinstraße 9, 11, 13, 15, 17, Gänsemarkt 1a, 1b, 1, 3, 5, Brudtlachtstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 und Kleine Mauerstraße 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10 bestimmt.

Textliche Festsetzung

zum Bebauungsplan Nr. 4.43 „Deichtorwall“, vereinf. Änderung Nr. 3.12

1.9 In allen MK-Gebieten ist die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.

In allen MK-Gebieten ist Wohnnutzung gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem Erdgeschoss zulässig.

In allen MK-Gebieten (Kerngebieten) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2.0 Gestaltung

2.1 In den Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost - 521 000/002 und 521 001/018 -, ist die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich ihres Materials im Einzelfall mit der OPD Münster im Verlaufe des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

2.2 An der Mühlengasse sind die dort vorhandenen straßenseitigen Einfriedigungsmauern an der Südseite zur Unterstützung des Gassencharakters in ihrer jetzigen Höhe (sh. M.H. im Plan) und äußeren Gestaltung ständig zu unterhalten und im Falle des Abganges in gleicher Höhe und Form zu ersetzen.

Die straßenseitigen Einfriedigungen an der Nordseite der Mühlengasse sind im Falle der Änderung der baulichen Anlage oder der Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Nebengebäude (Garagen) sind auf den festgesetzten Flächen nur mit Satteldächern zulässig.

3.0 Grünflächen und nicht überbaubare Flächen

3.1 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit Bodenüberdeckung) angelegt werden. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung unzulässig. Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauwerke anzulegen.

3.2 Die Einteilung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.3 Die zwischen den Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen und den Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten, -eingänge sowie Einfriedigungen müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten nicht gestört wird.

3.4 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

3.5 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.
Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.

- 3.4 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.
- 3.5 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.
Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen (Parkanlage) nicht mehr als 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche hinausragen. Die Festsetzung unter Ziff. 2.2 bleibt hiervon unberührt.

5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

6.0 Hinweis :

Bei Bodeneingriffen im gesamten Planbereich ist das Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen, damit Baustellenbeobachtungen eingeplant werden können.