

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO aufgeführten, allgemein im Kerngebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und sonstige Wohnungen) sind gem. § 1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen
- 1.2 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO fallen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im Kerngebiet) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ in allen Kerngebieten des Bebauungsplanes Nr. 10 g nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs.5 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich der MK-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 01. 1987 handelt, nicht zulässig, und zwar
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
 - Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Stripteaselokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
 - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.5 Schallschutz von Büro- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V bis VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV

Unterrichtsräume, Praxen u.ä.:

erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Büroräume u.ä.:

erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V

Unterrichtsräume, Praxen u.ä.

: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB

Büroräume u.ä.:

erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Lärmpegelbereich VI

Unterrichtsräume, Praxen u.ä.:

erf. $R'_{w,res}$ = 50 dB

Büroräume u.ä.:

erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB

Die Berechnung der geforderten Schallschutzmaßnahmen geht von einer freien Schallausbreitung aus. Sofern das Gebäude in der Form errichtet wird, wie es das Baufeld vorgibt, ergeben sich für die Fassade an der Nordseite des Gebäudes auf Grund der Schallabschirmung durch das Gebäude Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben für den o.g. Lärmpegelbereich IV.

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können in den festgesetzten Kerngebieten der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

- 2.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann in den festgesetzten Kerngebieten ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

II. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 3.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- 3.2 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt für den Änderungsbereich die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE

4. Dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / Archäologie für Westfalen, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

EDV/GDV-HINWEIS:

5. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

LEITUNGSRECHTE:

6. Das Leitungsrecht „1“ bezieht sich auf das Recht der Technischen Betriebe Rheine die vorhandenen Abwasserkanäle auf dem Grundstück zu unterhalten und ggf. zu erneuern; das Leitungsrecht „2“ bezieht sich auf das Recht der Deutschen Telekom und der Unitymedia NRW die vorhandenen Telekommunikationsanlagen und –leitungen auf dem Grundstück zu unterhalten und ggf. zu erneuern; das Leitungsrecht „3“ bezieht sich auf das Recht der Stadtwerke Rheine GmbH die vorhandenen Wasser- und Gasleitungen auf dem Grundstück zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

KAMPFMITTEL:

7. Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen (bestehender Straßenbereich/angrenzende Bebauung/Versorgungseinrichtungen/Überdeckungen) nicht möglich. Ggf. erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.