

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: "Westliche Innenstadt"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 5 (teilweise), 6 und 7 BauNVO aufgeführten, im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Gem. § 7 Abs. 3 BauNVO können in Kerngebieten Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.
- 1.4 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im Kerngebiet) nicht wesentlich störende“ in allen Kerngebieten des Bebauungsplanes bzw. als Unterart der Nutzungsart „sonstige Gewerbebetriebe“ in allen Mischgebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs.5 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich der MK-Flächen des Baublocks CC (Salzbergner Straße) 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, nur ausnahmsweise 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.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs.5 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich der MK-Flächen der Baublöcke C, D und E 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:

- 1.9 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die südliche, westliche und nördliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

Werden Schlafräume auf den betroffenen Gebäudeseiten realisiert, so sind – zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse vorzusehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO 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 die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

- 3.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung ist zwingend einzuhalten.

4. Begrünung / Bepflanzung

- 4.1 Der entsprechend gekennzeichnete Baum- und Heckenbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

- 5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die gekennzeichneten Bereiche die straßenseitige Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe – Abstand OK angrenzende Verkehrsfläche im Mittel bis UK Traufhöhe – darf 7,75 m nicht überschreiten

III. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

6. Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE:

7. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, 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 Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 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.
Bei einer Neubebauung des Grundstücks Mühlenstraße 29-31 (VHS-Gebäude) ist das Westfälische Museum für Archäologie frühzeitig – mindestens drei Monate vor Baubeginn – zu informieren.

EDV/GDV-HINWEIS:

8. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.

EMS/SALINENKANAL:

9. Bei Änderungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Ems oder am Salinenkanal sind die §§ 113 LWG und 31 WHG zu beachten.