

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW und BauNVO

- 1. Gem. § 7 (3) BauNVO können in Kerngebieten ausnahmsweise Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.**
- 2. Gem. § 21 a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.**
- 3. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden gemeinschaftlichen Innenhöfe dienen der rückwärtigen Erschließung und Andienung aller Grundstücke des betroffenen Gebäudeblocks (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nrn. 12 und 13 BauGB können diese Flächen anteilig zu Flächen des Baugrundstückes hinzugerechnet werden.**
- 4. Gem. § 21 a (5) BauNVO können in Kerngebieten die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 BauO NW, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), erhöht werden, jedoch höchstens bis zur Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächen.**
- 5. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung bzw. die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist aufgrund des § 9 (1) Nr. 2 BauGB zwingend einzuhalten.**
- 6. Die Fassaden der mit einem D bezeichneten Baudenkmäler sind zu erhalten. Werden Gebäude in Nachbarschaft zu dem mit D gekennzeichneten denkmalwürdigen Baubestand errichtet, so ist die äußere Gestaltung mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.**
- 7. Der entsprechend gekennzeichnete Baubestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten.**
- 8. Stellplatzpflichten aus dem Baublock Q sind in der Gemeinschaftsstellplatzanlage/-tiefgarage „Klostergarten“ zu erfüllen. Ist dies nicht möglich, sind diese Stellplatzpflichten in der Gemeinschaftsanlage „Parkhaus Kolpingstraße“ oder der Gemeinschaftstiefgarage „Thie“ zu erfüllen. Ausnahmsweise können diese Stellplatzpflichten aus dem Baublock Q auch auf den Baugrundstücken selbst (außerhalb der Gebäude) und innerhalb der Gebäude lediglich im Kellergeschoß (gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 12 (4) BauNVO) erfüllt werden.**

9. **Ausnahmsweise können in der Gemeinschaftsstellplatzanlage/-tiefgarage „Klostergarten“ Stellplatzpflichten aus angrenzenden Baublöcken erfüllt werden, sofern die Stellplatzpflichtigen Eigentümer von Grundstücken im Baublock Q sind. Ausnahmsweise können diese Stellplatzpflichten auch auf den Baugrundstücken selbst (außerhalb der Gebäude) und innerhalb der Gebäude lediglich im Kellergeschoß (gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 12 (4) BauNVO) erfüllt werden.**

10. **Im Bereich des Baublocks Q des Bebauungsplanes sind im Kerngebiet folgende Vergnügungstätten gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig:**
 - a) **Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (in der letztgültigen Fassung vom 01. 01. 1987)**
 - b) **Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Peep-Show- und Striptease-Lokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 01. 01. 1987 bedürfen,**
 - c) **Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.**

11. **Die im südwestlichen Geltungsbereich für die Flurstücke 1500 und 390 festgesetzte max. Firsthöhe von 14,00 m darf für Technikräume für 20% der Grundfläche überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von den Umfassungswänden von 5,00 m einzuhalten.**

12. **Gem. § 23 (2) BauNVO kann auf dem Flurstück 1500 in Flur 122 von der nördlichen Baulinie in einzelnen Abschnitten bis zu 1,5 m zurückgetreten werden.**

Hinweise:

1. **Vor Durchführungen der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.**

2. **Der Geltungsbereich der Änderung berührt das Bodendenkmal „Stadtbefestigung“. Bei Bodeneingriffen können deshalb Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) mindestens 4 Wochen vor Beginn mitzuteilen (§§ 15 und 16 DSchG).**