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 Vergnügungsstätten 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 Tecknikräume 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 (kulturgeschichtliche 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).