

Textliche Festsetzungen

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, Kennwort: „Östliche
Innenstadt - Bültstiege“

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zulässig. Im Bereich des Baublocks Lingener Straße/Humboldtplatz/Bültstiege/Gemeinbedarfsfläche der Familienbildungsstätte sind zusätzlich im Erdgeschoss Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Bereich der Kerngebietsflächen im Baublock Timmermanufer/ Emsstraße/Lingener Straße/Gemeinbedarfsfläche-Familienbildungsstätte sind folgende Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig:
 - a) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 22. 02. 1999;
 - b) Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 22. 02. 1999 bedürfen;
 - c) Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peepshows.
- 1.3 Auf den Baugrundstücken werden im festgesetzten Kerngebiet für die Errichtung von Geschäftsgebäuden/Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO die verkaufsbezogenen Geschoßflächen gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO maximal auf 3.000 qm je Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.
- 1.4 Gem. § 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. 120 nicht zulässig.
- 1.5 Das Flurstück 592 (Innenhof C&A/Bültstiege) wird mit einem Gehrecht zugunsten aller angrenzenden Grundstücke belegt. Dieses Gehrecht dient u.a. der Sicherung von Fluchtwegen und Notausgängen.
- 1.6 Die auf dem Flurstück 592 (Innenhof C&A/Bültstiege) festgesetzten Stellplätze sind über das Timmermanufer anzudienen. Eine Zu- und Abfahrt über die Bültstiege/Fußgängerzone wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gem. §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 Gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen oder Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage), erhöht werden.
- 2.3 Eine erdgeschossige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen innerhalb der im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen, eingeschossig

überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Emsstraße und Lingener Straße teilweise durch Vordachkonstruktionen, teils mit Unterstützungen, mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist zulässig (§ 23 Abs. 2 u. 3, Sätze 3 BauNVO).

Die Belange der Denkmalpflege, des Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit sind zu wahren.

3. Bauweise, Stellung der baul. Anlagen

- 3.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

4. Begrünung/Bepflanzung

- 4.1 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art zu ersetzen.

II. Hinweise:

1. Den Grundstückseigentümern an der Bültstiege wird zur straßenverkehrlichen Erschließung ihrer Baugrundstücke ein Sonderfahrrecht über die Bültstiege eingeräumt.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591281) oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (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 NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).
Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
3. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
4. Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (3) Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.
5. Bei der Errichtung genehmigungspflichtiger Vordachkonstruktionen sind im Baugenehmigungsverfahren das Amt für Denkmalpflege, die Stadtwerke Rheine und die Feuerwehr im Einzelfall zu beteiligen, sofern deren Belange tangiert werden. Abgestimmt auf die bauliche Gesamtgestaltung sind kleinflächige Werbeanlagen an den Vordachkonstruktionen zulässig.
6. Der Bebauungsplan Nr. 120 liegt z.T. im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Ems.
Der § 113 Landeswassergesetz (LWG) ist zu beachten.
Aufhöhungen können nur bei Ausgleich für Retentionsraumverlust durchgeführt werden.
Die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung von Gewässern infolge Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung ist durch geeignete Festlegung, wie z.B. Minimierungsgebot für befestigte Flächen, Versickerung von Niederschlagwasser und seine Verwendung als Brauchwasser, darauf hinzuwirken.

Sofern aus dem Plangebiet Einleitungen von Niederschlagwasser in ein Gewässer erfolgen sollen, ist in dem dafür vorgesehenen Verfahren nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Nachweis über die schadlose Ableitung der zusätzlichen Abflußspitzen vorzulegen. Ggf. kann es erforderlich werden, Flächen für Einrichtungen zum Rückhalten von Regenwasser vorzusehen.

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