

rot = Änderung oder Anpassung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

## Textliche Festsetzungen (TF)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Innerhalb der Kerngebiete (MK) ohne Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

b) Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind, soweit es sich um folgende Betriebe im Sinne des § 33 a und 33 i der Gewerbeordnung (in der zurzeit gültigen Fassung) handelt

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
  - Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Striptease-Lokale) die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
  - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows
- gem. § 1 (5) bzw. (9) BauNVO nicht zulässig.

c) Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im MK) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sind gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Die maximal zulässige Oberkante (OK) des dritten Obergeschosses (3. OG) über Normalhöhennull (ü. NHN) darf, mit Ausnahme der Brüstung/ Attika, nicht überschritten werden.

b) Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) darf nicht überschritten werden. Sie wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

c) Eine Überschreitung der zulässigen First-/Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

d) Ein 4. OG muss an der Ostseite (zum Gebäude Humboldtplatz 6) mindestens 3,00 m von den Außenwänden des darunterliegenden 3. OG zurückspringen.

## Hinweise

### 1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 „Bürgerzentrum“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. bisheriger Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

### 2. BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren

Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturheilkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **3. ALTLASTEN**

Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich, der im Bebauungsplan als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet ist, sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesem Altstandort durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Wahl des Gutachters ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt vorab abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt spätestens 6 Wochen nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

### **4. KAMPFMITTELRÄUMUNG**

Die beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Luftbilder lassen Bombeneinwirkungen erkennen, ein Hinweis lässt auf mögliche Blindgängereinschläge schließen.

Die Überprüfung dieser Feststellpunkte vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes als zwingend notwendig anzusehen, weitere ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Überprüfung dieser Feststellpunkte festgelegt.

Für die Durchführung der erforderlichen Überprüfungen sollte je Feststellpunkt ein Zeitaufwand von ca. 7 Arbeitstagen in Ansatz gebracht werden.

Es wird zusätzlich

- die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW, <http://www.im.nrw.de/sch/725htm>) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung sowie
- das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen.

### **5. BAUSCHUTZBEREICH**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bauliche Anlagen über 25 m Höhe, bezogen auf 39,00 m über NN bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung III, dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Geräten während der Bauzeit.

### **6. EDV/GDV**

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

## **7. BIOTOPSCHUTZ**

Auf den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kalkschotterflächen kommen gefährdete Pflanzenarten vor. Beeinträchtigungen dieser Arten sowie des teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden NSG sind auszuschließen. Während der Bauphase sollte ein Bauzaun zum Schutz dieser Bereiche errichtet werden.

## **8. ARTENSCHUTZ**

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der häufigen europäischen Vogelarten darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit und somit in Anlehnung an § 39 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 1. März erfolgen. Soll die Baufeldräumung während der Brutzeit stattfinden, ist zuvor durch eine ornithologisch fachkundige Person zu prüfen, ob die betroffenen Flächen aktuell mit Vogelnestern besetzt sind. Die Begehung ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB vorzulegen. Sind besetzte Nester vorhanden, darf die Baufeldräumung nicht durchgeführt werden.

## **9. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN DER WESTNETZ GMBH**

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Das vorhandene Steuerkabel darf nicht überbaut werden.

Es wird darum gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Bearbeitungsstand: 2019-02-21 (10. BPÄ Nr. 208)