

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.

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).

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 vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes mittlere Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z. B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i. d. R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst.

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.