

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Innerhalb der Kerngebiete ohne Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort „Bürgerzentrum“ sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 01. 01. 87 handelt, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO), und zwar
 - a) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung
 - b) Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Striptease-Lokale) die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen
 - c) Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.
- 1.3 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. 208 nicht zulässig.
- 1.4 Auf der als Hotel festgesetzten Fläche sind nur die hierfür typischen Nutzungsmöglichkeiten einschließlich notwendiger Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

2. Gemäß § 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

ÜBERBAUBARE FLÄCHE:

3. Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können Balkone die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,00 m überschreiten

GEBÄUDEHÖHE:

- 4.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 9,50 m betragen.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 4.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens 13,00 m betragen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

II. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

5. In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE

6. 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).

ALTLASTEN:

7. 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.

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

8. 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.

BAUSCHUTZBEREICH

9. 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.

EDV/GDV-HINWEIS:

10. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.