

Stadt Tecklenburg

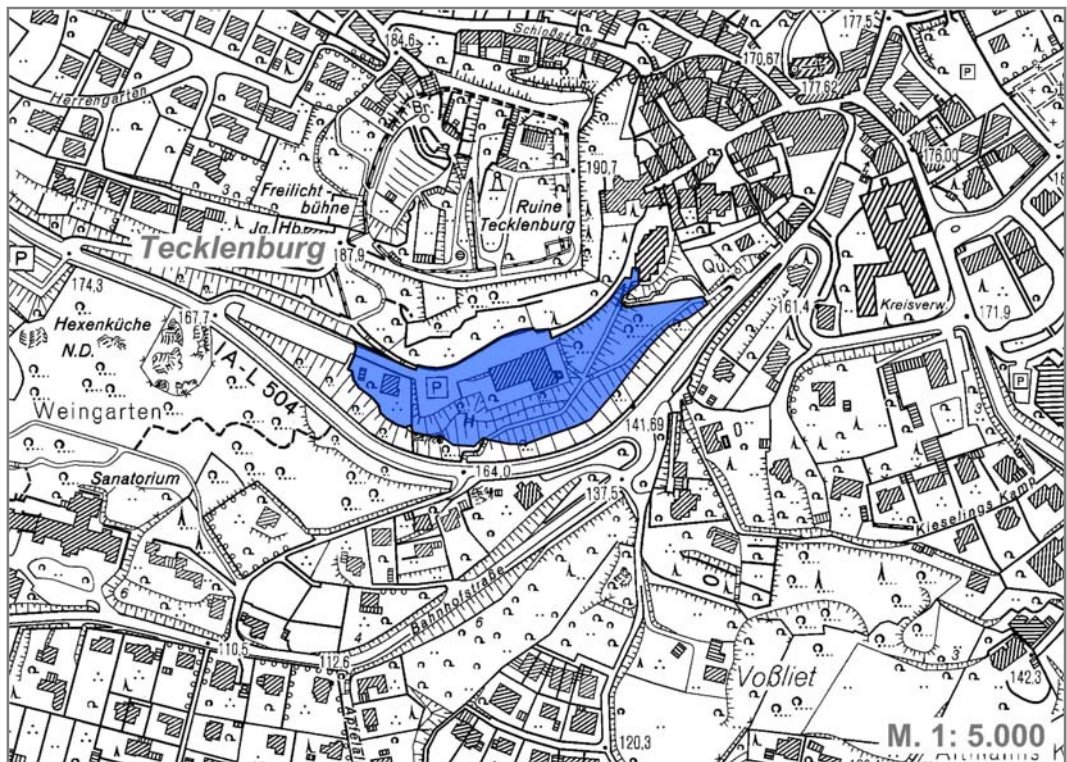
Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“







Verfahren gem. § 12 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Hotel* sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- Hotelgebäude für die Fremdenbeherbergung sowie Gaststätten,
- Branchenübliche Nebennutzungen und Dienstleistungen,
- Nebenanlagen,
- Personal- und Betriebsleiterwohnungen,
- Wellnessanlagen (Spa, Fitness, Sauna),
- Restaurants,
- Brauereibetriebe,
- Appartement- und Boarding-Häuser für nicht-dauerhaftes Wohnen.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze hingegen sind auf den privaten Straßenverkehrsflächen zulässig.

3. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante (OK) des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN) und ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Brüstungen/Absturzsicherungen etc. sind bis zu einer zusätzlichen Höhe von jeweils **1,10 m** zu der angegebenen Maximalhöhe zulässig.

Technische Anlagen, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sind auf 10 % der darunterliegenden Geschossfläche ausnahmsweise bis zu einer zusätzlichen Höhe von 3 m zulässig.

4. Artenschutz

Gemäß Artenschutzgutachten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verbindlich zu beachten:

- zum Schutze brütender Vögel ist das Roden von Gehölzen auf die Monate außerhalb der Brutzeit (August bis Februar) zu beschränken;
- zum Schutze gebäudebrütender Vögel und unter Berücksichtigung potentieller Einzelquartiere von Fledermäusen unter der Verschalung des Sportlerheimes gilt eine zeitliche Abrissbeschränkung auf die Monate November bis Februar; gleiches gilt für Rodung von Bäumen mit potentieller Quartierfunktion für Fledermäuse.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Materialität

Für die Fassaden sind folgende naturnahe Materialien zulässig:

- Holz
- Glas
- Naturstein
- Sichtbeton
- Cortenstahl
- Metall
- Stahl

b) Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen flächendeckend zu bepflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5. Sollte es zu einer Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume oder einer Beseitigung bestehender Hecken, lebender Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze kommen, ist der Fällzeitpunkt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.