

Stadt Tecklenburg

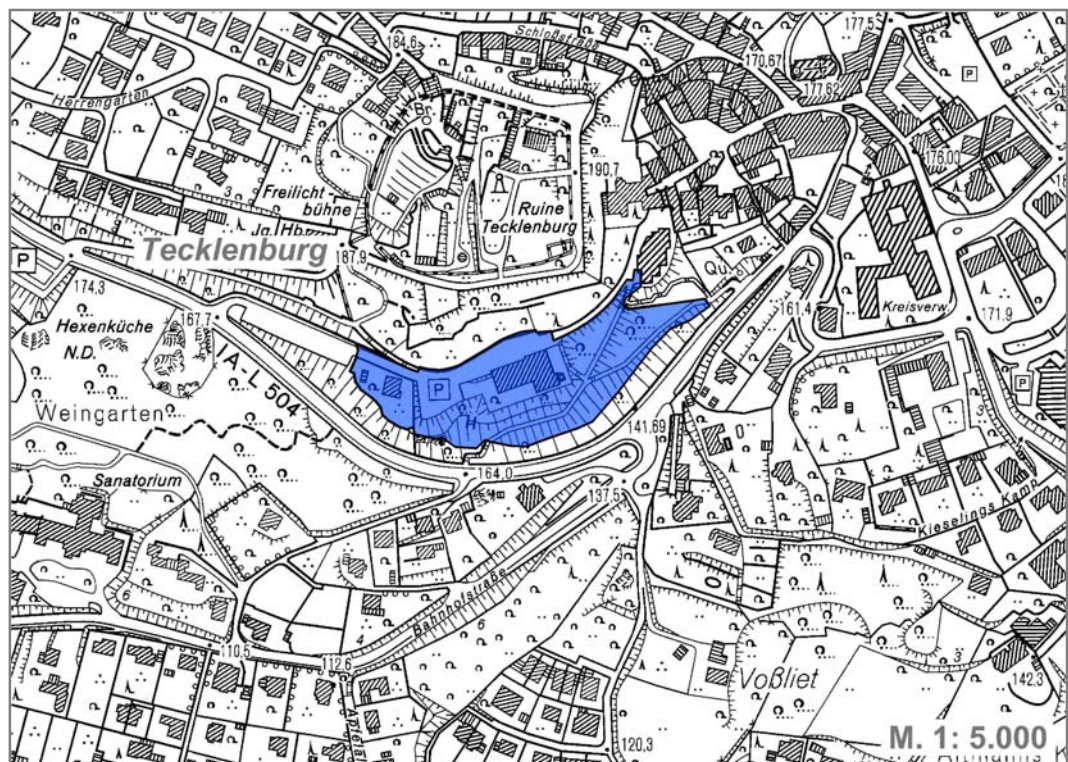
Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“







Verfahren gem. § 12 BauGB

- öffentliche Auslegung -

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. Im Appartementhaus ist dauerhaftes Wohnen nur als der Hauptnutzung deutlich untergeordnete Nutzung zulässig.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Der Begründung ist ein Artenschutzgutachten als Anlage beigelegt. Sämtliche dort im Detail benannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen) sind verbindlich zu beachten. Hierzu zählen:

- Gebäudeabriss des alten Hotelgebäudes auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 15.11.
- Gehölzentnahme nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. mit Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- Festsetzung der Fläche für Wald zur Sicherung eines verbleibenden, strukturreichen Waldbereiches einschließlich Schutz einzelner festgesetzter Habitatbäume
- Prozessschutz einer 0,5 ha großen Fläche/18 Habitatbäumen im Umfeld (voraussichtlich Hexenküche oder Privatwald südöstlich des Plangebietes)
- Installation von drei Waldkauz-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit der Planung,

davon ein Kasten innerhalb der Fläche für Wald, Verortung der zwei weiteren Kästen entsprechend Darstellung im Artenschutzgutachten

- Erhalt einer linearen Leitstruktur auf der Grünfläche G2
- Installation von 30 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes entsprechend Darstellung im Artenschutzgutachten

5. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G1: Die Grünflächen im Nahbereich der überbaubaren Flächen werden gärtnerisch angelegt und locker mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

G2: Innerhalb der als G2 gekennzeichneten Fläche wird der vorhandene Wald in seiner Struktur weitgehend erhalten. Forstliche Maßnahmen, notwendige Maßnahmen im Hinblick auf eine Verkehrssicherung und Freistellungen einzelner Sichtfenster sind zulässig. Hierbei ist aus Gründen des Artenschutzes auf den Erhalt einer ca. 120 m langen linearen Baumstruktur mit Abständen von maximal 15 m zwischen den Bäumen zu achten. Ausfälle im Gehölzbestand sind im Sinne des hier benannten Strukturerhalts auf der Fläche gleichwertig zu ersetzen.

6. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Fläche verbleibt als kleinflächige Waldstruktur ohne forstliche Nutzung. Entnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig. Ggf. Festlegung zu sichernder Habitatbäume.

7. Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 9 Abs. 1a BauGB)

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Bestand, der naturschutzrechtlich und forstrechtlich auszugleichen ist. Ein Ausgleich erfolgt über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt, Details zur Maßnahme werden zur öffentlichen Auslegung feststehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

a) Materialität

Für die Fassaden sind folgende naturnahe Materialien zulässig:

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

b) Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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. Verkehrssicherung

Aufgrund der Unterschreitung der empfohlenen Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und der Fläche für Wald sowie der waldähnlichen Grünfläche G2 wird auf erhöhte Anforderungen im Hinblick auf eine Verkehrssicherungspflicht hingewiesen.

6. Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

7. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollten nur insekten-/fledermausverträgliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm verwendet werden. Marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten. Bei den LED-Leuchten sollte ein geeigneter Farbton im insektenfreundlichem Spektralbereich (z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber) gewählt werden. Die Lampen sollten möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

8. Versorgungsträger

SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH:

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH. Der Vorhabenträger ist gehalten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der SWL Verteilungsnetzgesellschaft in Verbindung zu setzen, um ggf. eine Verlegung der Trafostation zu veranlassen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Energieversorgung. Bei Tiefbauarbeiten muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betreffende Leitungen und Anlagen sind ggf. zu sichern. Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden.“

WTL Wasserverband Tecklenburger Land:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des Wasserverbandes Tecklenburger Land. Diese dürfen nicht überbaut werden!

Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die vorhandenen Anschlüsse stillgelegt und die Wasserzähler ausgebaut werden! Der Vorhabenträger muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen Kontakt mit dem Wasserverband Tecklenburg aufnehmen.“

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Vorhabenträger muss sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen, um sich den genauen Verlauf der Leitungen vor Ort anzeigen zu lassen und ggf. Verlegungen von vorhandenen Leitung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eng abstimmen.