



Stadt Tecklenburg

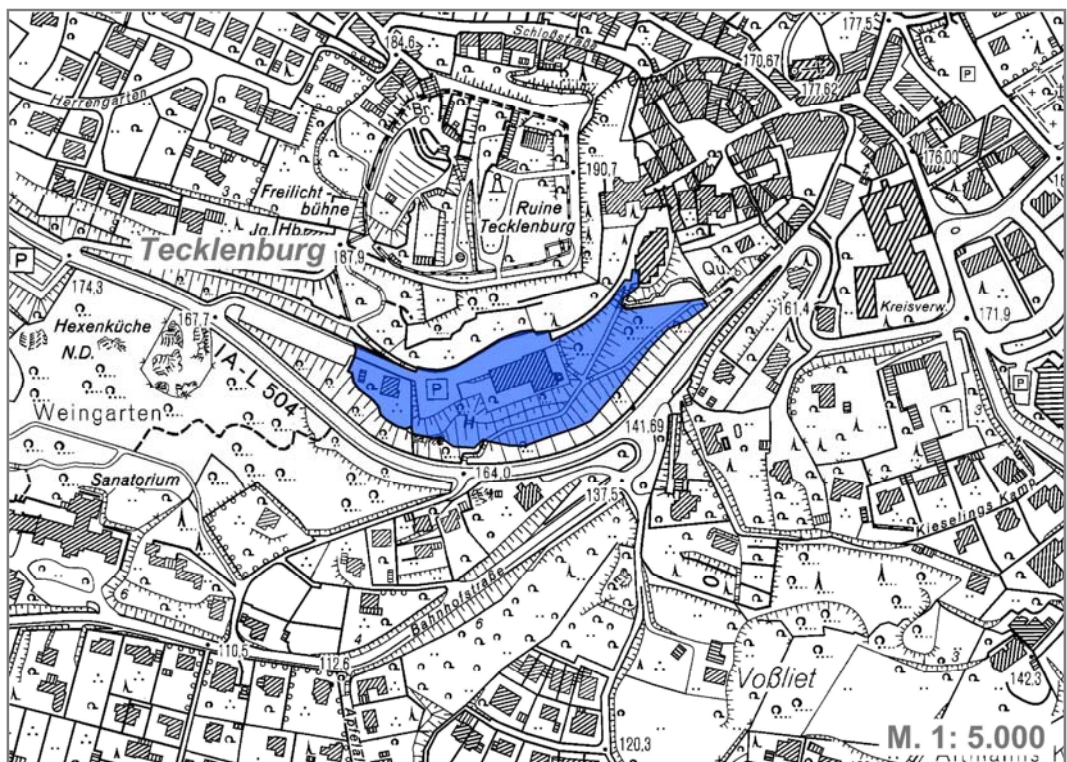
Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“







Verfahren gem. § 12 BauGB

- Satzung -

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 Appartement- und Boardinghaus ist dauerhaftes Wohnen bis maximal 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) 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. 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.

5. 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.

6. Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Geltungsbereich sind primär als Habitatbäume für den Waldkauz zu sichern. Die Bäume sind vor Ort durch dauerhaftes Anbringen von Plaketten kenntlich zu machen und jährlich auf Standsicherheit zu kontrollieren. Ist eine Standsicherheit nicht mehr gegeben, können die Bäume unter Erhalt eines Stumpfes mit einer Höhe von ca. 6 m abgeschnitten werden (Erhalt einer Habitatqualität).

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - externe Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Waldrecht/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Bestand, der naturschutzrechtlich und forstrechtlich auszugleichen ist. Ein integrativer Ausgleich erfolgt mittels Aufforstungsmaßnahmen in einem anerkannten Flächenpool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in der Gemarkung Ledde. Auf einem einem 14.200 m² umfassenden Teilbereich des Flurstücks 647, Flur 7 erfolgt die Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in einen naturnah bewirtschafteten Laubwald der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) einschließlich Waldrand und Waldsaum.

7.2 Artenschutz:

In der Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337 erfolgt die Sicherung von 14 Habitatbäumen für den Waldkauz inklusive dauerhafter Markierung mit Plaketten. Die zu diesem Zwecke abgegrenzte Waldfläche mit einer Größe von 0,468 ha setzt sich vornehmlich aus Buchenalthölzern zusammen. Vorhandene Wegeverbindungen sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Diese Maßnahme ist als sonstiger Geltungsbereich Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Der Begründung ist ein Artenschutzgutachten als Anlage beigelegt. Dort im Detail benannte Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in die Bebauungsplanunterlagen (Umweltbericht, Kapitel 4.1, 4.2, 4.4) übernommen und sind verbindlich zu beachten:

- Gebäudeabriss des alten Hotelgebäudes: Bauzeitenbeschränkung für Abrissbeginn auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 15.11., Umweltbaubegleitung
- Gehölzentnahme nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. mit Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- Festsetzung der Fläche für Wald zur Sicherung eines verbleibenden, strukturreichen Waldbereiches
- Erhalt einer linearen Leitstruktur auf der Grünfläche G2
- Schutz von sechs Habitatbäumen im Plangebiet (Erhaltungsfestsetzung für Einzelbäume, dauerhafte Markierung mit Plaketten)
- Sicherung von 14 Habitatbäumen in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337 (Kurpark Tecklenburg); Verortung der Bäume entsprechend kartographischer Darstellung und tabellarischen Koordinatenangaben im Artenschutzgutachten, dauerhafte Markierung mit Plaketten. Die Bäume sind Bestandteil eines gesonderten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend Beikarte
- Installation von drei Waldkauz-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit der Planung, davon ein Kasten im Plangebiet innerhalb der Fläche für Wald, zwei weiteren Kästen im

- räumlichen Zusammenhang mit der externen CEF-Maßnahme im Kurpark
- Nutzungsaufgabe der vorhandenen Wegeverbindungen im Plangebiet, Nutzungsaufgabe der Fußwegeverbindung in der externen Kompensationsfläche im Kurpark
 - Installation von 30 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes einschließlich dauerhafter Sicherung und Kontrolle
 - Anlage von Überwinterungsquartieren für Fledermäuse: Anlage von drei Spaltenquartieren in oder an der Außenfassade des Hotelneubaus, Bau eines fledermausgeeigneten Kellerraums mit Einflugmöglichkeit
 - Auflage zur Vorsorge gegen Vogelschlag: Verwendung von mindestens reflexionsarmem Glas für die Verglasung des Hotelneubaus und des Apartmenthauses; für den Kulturgang ist eine Verwendung von mattiertem, gefärbtem oder strukturiertem (geripptem, geriffeltem, gemustertem) Glas oder vollflächig markiertem Glas (Mindestabstand der Markierungen: 10 cm) vorzusehen
 - Vermeidung einer Aufhellung der Gebäudeumgebung durch geeignete Beleuchtung, (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 9) und eine dämmerungsgesteuerte Verdunklung relevanter Fensterflächen.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sowie zum Schutze der umliegenden Wohnbebauung sind zu beachten: Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden (geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas). Eine Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm wird empfohlen.

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. Die zum Erhalt festgesetzten und im Gelände plakettierten Habitatbäume sind jährlich zu kontrollieren.

6. 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.