

# Stadt Tecklenburg

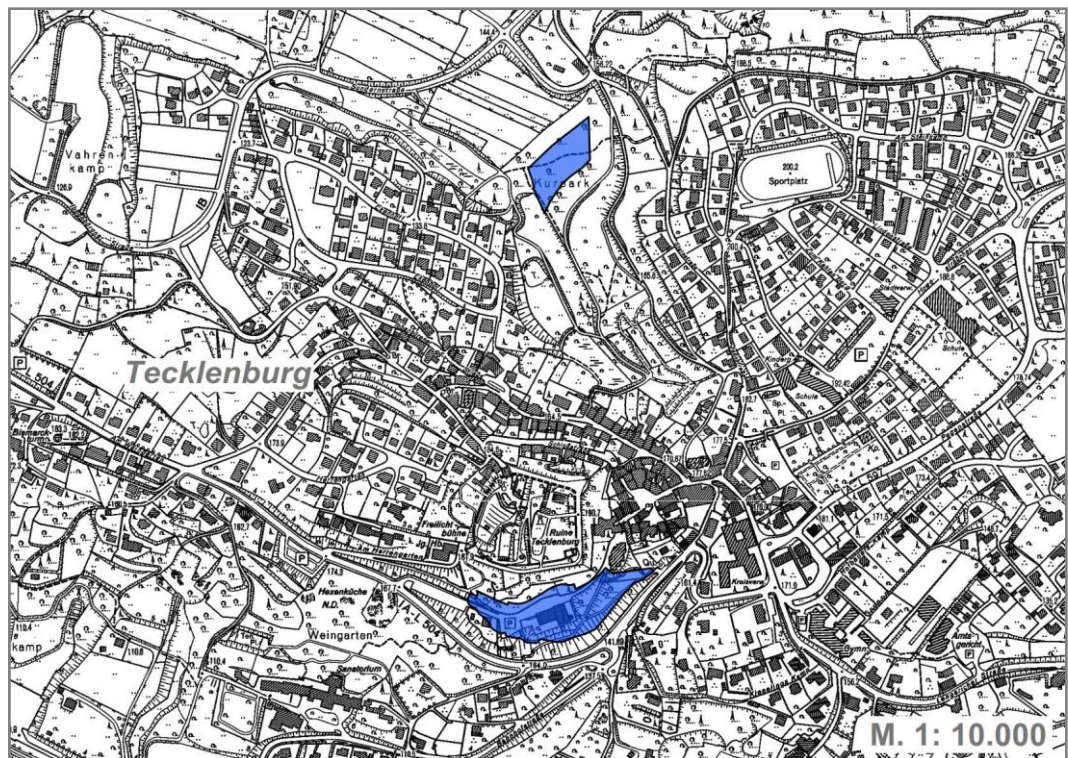
Kreis Steinfurt

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“

Verfahren gem. § 12 BauGB

- erneute 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 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Urbanes Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 wird festgesetzt, dass die Hotelnutzung im Gebiet überwiegen muss, d.h. mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche einzunehmen hat.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist vorhabenbezogen durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können Überschreitungen aufgrund leichter Verschiebungen des Baukörpers um bis zu 0,50 zugelassen werden.

#### 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 S.3 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze hingegen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 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.

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

G1: Die Grünflächen im Nahbereich der überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und locker mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Nicht-heimische Immergrüne und Koniferen sind unzulässig.

G2: Innerhalb der als G2 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Wald in seiner Struktur weitgehend zu erhalten. Hierbei ist aus Gründen des Artenschutzes auf den Erhalt einer

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. Forstliche Maßnahmen, notwendige Maßnahmen im Hinblick auf eine Verkehrssicherung und Freistellungen einzelner Sichtfenster, d.h. die Entnahme von Einzelgehölzen unter Umweltbaubegleitung, sind zulässig. Große Einschläge im Baumbestand sind unzulässig.

#### **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.

#### **7. Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind aus Gründen des Artenschutzes dauerhaft als Habitatbäume zu erhalten. 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).

#### **8. Planinterne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Sicherung von Winterquartieren für Fledermäuse: Die Außenfassade des Hotelneubaus ist mit mindestens drei Spaltenquartieren auszustatten und der Erhalt bzw. Bau eines Keller- raumes mit Einflugmöglichkeit als Winterquartier für Fledermäuse ist entsprechend der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Nr. 4.1.5) herzustellen. Es ist darauf zu achten, dass keine direkte Beleuchtung der Spaltenquartiere erfolgt.
- Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für den Waldkauz: Innerhalb der festgesetzten Waldfläche ist ein Waldkauz-Nistkasten zu installieren.
- Vermeidung von Störeinflüssen auf den Waldkauz durch Nutzungsaufgabe der vorhandenen Wegeverbindungen: Innerhalb des Plangebietes ist die westlich gelegene Fußwege- verbindung zwischen Bahnhofstraße und Hotel Burggraf aufzugeben. Des Weiteren ist der Fußweg innerhalb des Ergänzungsbereiches auf dem Flurstück 337 Gemarkung Tecklen- burg, Flur 11, Flurstück 337 (Kurpark Tecklenburg) aufzugeben.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei der Außenbeleuchtung nur Leucht- mittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zulässig (z.B. Natrium- dampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwen- den. Insbesondere ist eine direkte Beleuchtung der Wald- und Gehölzbereiche durch die Außengastronomie zu vermeiden.

#### **9. Planexterne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### Eingriffsregelung/Forstrecht

Der Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der erforderliche forstrechtliche Ausgleichsbedarf sind integrativ über eine Flächenpoolmaßnahme der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt zu erbringen. Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 647 tlw. und beinhaltet die Erstaufforstung einer Acker- fläche inklusive Anlage von Waldrand und Waldsaum sowie die dauerhafte Entwicklung eines naturnah bewirtschafteten Laubwaldes entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald).

Artenschutzmaßnahmen im gesonderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337; Kurpark Tecklenburg)

- Sicherung von 14 Habitatbäumen für den Waldkauz: Verortung der Bäume entsprechend kartographischer Darstellung und tabellarischen Koordinatenangaben im Artenschutzgutachten. Es erfolgt eine dauerhafte Markierung mit Plaketten.
- Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für den Waldkauz durch Installation von zwei Waldkauz-Nistkästen

CEF-Maßnahmen im räumlich-funktionalen Umfeld des Eingriffs

Anbringung von 30 Fledermausflachkästen vor Beginn der Gebäudeabrissarbeiten zum Erhalt von Lebensstätten der Zwergfledermaus.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

**a) Materialität**

Als Fassadenmaterial sind die folgenden Werkstoffe zulässig:

- Holz / strukturierte Fassadenplatten in Holzoptik
- Naturstein
- Klinker und Klinkerriemchen
- Metall und Blechpaneelen
- Stahl, lackiert
- Glas

Untergeordnet sind auch andere Materialien zulässig.

**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. 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 plaketierten Habitatbäume sind jährlich zu kontrollieren.

### 4. 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 Leitungen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eng abstimmen.

### 5. Artenschutz

Der Begründung ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlage beigefügt. Aus dem Beitrag resultierende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verpflichtend einzuhalten. Zusammenfassend handelt es sich hierbei um folgende Sachverhalte, die größtenteils auch durch die o.g. Festsetzungen planungsrechtlich gesichert sind:

- 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. und unter Durchführung einer

**Umweltbaubegleitung**

- Festsetzung der Fläche für Wald zur Sicherung eines strukturreichen Waldbereiches nahe des Eingriffsbereiches
- Erhalt einer linearen Leitstruktur für Fledermäuse innerhalb der Grünfläche G2
- Schutz von sechs Habitatbäumen im Plangebiet durch Erhaltungsgebote
- Sicherung von 14 Habitatbäumen in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337 (Kurpark Tecklenburg)
- 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 (*Hinweis: die Maßnahme ist bereits durchgeführt*)
- Installation von 30 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes (*Hinweis: die Maßnahme ist bereits durchgeführt*)

Des Weiteren wird empfohlen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen reflexionsarmes Glas (geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas) zu verwenden. und/oder eine Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm vorzunehmen.

Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 8 sollte darauf geachtet werden, dass Leuchtkörper möglichst bedarfsgerecht und niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.