

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. BauNVC 1 Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Sondergebiet (SO-Gebiet) mit dei

Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Vorhaben, das dieser Nutzungsart entspricht, ist nur dann zulässig, wenn es sich gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 um ei Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 08.12.2020 verpflichtet hat.

1.2 Im Bereich des SO-Gebietes sind neben der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben auch untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen zulässig. Dazu gehören im Einzelnen: a. Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbe b. Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,

c. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

d. die für den Betrieb notwendigen Stellplatzanlagen,

e. Anlagen der Nutzung solarer Energiegewinnung.

Lagerräume und -flächen und technische Infrastrukturen zulässig. Stellplätze sowie weitere Grünflächen (offene Grünflächen mit Baumstandorten) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen etc.) sind ebenfalls innerhalb des

3 Im Sondergebiet sind alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Verwaltung

. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. BauNVO .1 Als Maß der baulichen Nutzung wird für das SO-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche von 0,25 kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis

maximal 0,4 überschritten werden.

Gebäudehöhe

max. 64,5

SD (40-50°)

SD (35-45°)

SD (40-45°)

2.2 Für das SO-Gebiet wird eine zulässige GFZ von 0,8 festgesetzt.

Baufenster max. Anzahl der (min. - max.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden bezogen auf die Baufenster

(min. – max. in m ü NHN)

Geschossigkeit/ Traufhöhe Firsthöhe

66,0 – 66,9

70,5 – 71,5 | 75,0 – 76,0

max. 70,5 max. 76,5

Tabelle - Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und die Gestaltung der Dachform/ -neigung

Erläuterung zum Baufenster mit der Kennzahl 3.2: Die Oberkante des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe) ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem

. <u>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u> nnerhalb des SO-Gebietes ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)
.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Regenrückhaltung und Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen

öschwassermengen sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig. 2 Stellplätze (St) und Carports / überdachte Stellplätze (CP) sind innerhalb der flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Private Verkehrswege sowie notwendige Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind auch außerhalb der Baugrenze

.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum*(vgl.* Pflanzlisten 'Bepflanzung - Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. Ordnung') in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen i 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene

denfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.)

. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .1 In den Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die vorhandene Grünstruktur dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang .2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die notwendigen Anlagen zur Regenwasserentwässerung zulässig.

1 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Alten Soester Straße sind je 10 m² Fläche 5 Sträucher vgl. Pflanzarten-Liste 'Bepflanzung - standortgerechte Sträucher') mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die ingrünung muss lückenlos erfolgen. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die notwendige Regenrückhaltung des Vorhabens zulässig.

heimischen Stauden und Gräsern (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung an Versickerungsmulden - Stauden, Gräser und Kräuter') fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es soll eine abwechslungsreiche Böschungsgestaltung und eine geschwungene Linienführung, sowie eine abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen gewählt werden. 7.3 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche "Obstwiese" "Zier- und Nutzgarten" südlich der Stellplatzanlage sind Obstbäume der heimischen Hochstammarten (mittelgroß bis groß) zu pflanzen. Als Bepflanzung sind Hochstämme mit einem

Stammumfang von mind. 10 cm zu verwenden. Weitere Pflanzangaben sind entsprechend der *Pflanzarten-Liste 'Obstwiese' 'heimische* chölze^rzu entnehmen. Die langfristige fachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngung ist zu verzichten. .4 In den Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Gärten südlich der Baufenster mit den Kennzahlen 1 und 2, Baumgruppe nördlich der

itellplatzanlage, Wallflächen entlang der Soester Straße) sind die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen. .5 Die notwendige Anlagen zur Regenwasserentwässerung sind zulässig.

Dabei ist

8. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BlmSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
.1 Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Soestel Straße für das Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Wert K Raumart nach DIN 4109-1-2018-01, Abschnitt 7.1 "Schallschutz im Hochbau" / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin), wie in der nachfolgend aufgeführt, nicht überschritten werden:

R' w,ges = La - K Raumart

für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien K Raumart = 25 dB K Raumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Raumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.5.5, wie im Bebauungsplan dargestellt. Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich. Mindestens einzuhalten sind R' w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; R' w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätte

Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind entsprechend der Darstellung 'Karte 14 - Lärmpegelbereiche in dB(A)' aus dem Lärmgutachten Nr. B14390 vom 24.03.2020 des Büros afi - Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) für die jeweiligen

.2 Es sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 erforderlich. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden in der z. Z. gültigen DIN 4109 nach dem in Ab-schnitt 7.1 beschriebenen Verfahren dimensioniert. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Abschnitt 7.1 der aktuellen DIN 4109-1:2018 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

9.3 Außenbauteile sind die Bauteile, die schutzbedürftige Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkäster Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109. 9.4 Im Rahmen eines baulichen Schallschutznachweises sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum ausgesehenen gesamten

Außenfläche eines Raumes (S₅) zur Grundfläche des Raumes (S₀) nach DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Eine detaillierte Bestimmung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist erst unter Berücksichtigung des Gebäudegrundrisses abschließend möglich, wenn Anordnung, Größe und Nutzung der Räume sowie die Anteile der Fensterflächen an der Außenwand bekannt

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einer anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung de Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Hinweis in Bezug auf 'passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)': Der erforderliche Schallschutz stellt sich nur bei geschlossenen Fenstern ein. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu sorgen. Für besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, werden daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich (gem. Anmerkung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1). Für sonstige Räume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

<u>l. Örtliche Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)</u>

1. Fassaden und Dächer a) Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper sind in Farbe, Material und Struktur

einheitlich auszuführen.

o) Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen in hellen Farbtönen mit einen Hellbezugswert [HBW] von größer 50 auszuführen. Der rdgeschossbereich kann sich dabei von den weiteren Geschossen farblich absetzen. Ein zweites Material - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden. Außer Glas sind glänzende, glasierte und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven

Nutzung der Sonnenenergie dienen. c) Die Dächer der Gebäude sind bezogen auf die Baufenster wie folgt auszuführen: - Baufenster mit der Kennzahl 1: Satteldach (SD) mit 40-50° Dachneigung

- Baufenster mit der Kennzahl 2: Satteldach (SD) mit 35-45° Dachneigung - Baufenster mit der Kennzahl 3.1: Satteldach (SD) mit 40-45° Dachneigung - Baufenster mit der Kennzahl 3.2: Flachdach (FD), begrünt.

d) Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit nicht glänzenden, nicht blendenden bzw. nicht reflektierenden Materialien auszuführen. Als Dachfarbe ist naturrot bis rot sowie graphitgrau bis grau zulässig. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind grundsätzlich auf

Dachbegrünung und Photovoltaik a) Die Flachdächer (FD) der Gebäude und Nebengebäude sind als Gründächer auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratstärke (Magersubstratauflage) hat dabei mindestens 8 cm (entspricht einem Wasserspeichervolumen T 25 Liter pro m² Dachfläche) zu betragen. Bei einer extensiven Begrünung sind Gräser, Kräuter oder Sedum-Arten (vgl. Pflanzliste 'extensive Dachbegrünung') zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als

Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

b) Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte) sind die Flachdächer flächig zu

) Anlagen zur Photovoltaik (PV-Anlage) auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

) Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftst e.V. "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen") in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

<u>Stellplätze, Wege, Plätze, Nebenanlagen und Abstellplätze</u> Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

) Abstellplätze für Mülltonnen sind dreiseitig mit standorttypischen, einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste

Bepflanzung - standortgerechte Sträucher -) zu begrünen und der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Mauern und Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrüner b) Flächen innerhalb des SO-Gebietes, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

) Werbeanlagen sind allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ar paulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Bauhöhe nicht überschreiten. o) Flachwerbeanlagen und Kastenkörper sind unzulässig. Es dürfen nur Einzelbuchstaben mit maximal 0,40 m Höhe angebracht werden

c) Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.) Weiterhin sind folgende Werbeanlagen unzulässig: Anlagen mit wechselndem, blickenden oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit vechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

Einrichtungen für Solartechnik (z.B. Solaranlagen, Photovoltaik-Anlagen) sind allgemein zulässig.

ie Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung der Stellplatzanlagen, der Einfriedung und der Grünflächen -kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, sollte aus folgenden autochthonen, heimischen, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Bäume, 1. Ordnung -Quercus robur raxinus excelsior

agus sylvatica Rotbuche 2 Die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken, offene Grabenstruktur) ist naturnah zu gestalten und funktions- und standortgerecht mi Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Bäume, 2. Ordnung Carpinus betulus Hainbuche runus avium Vogel- bzw. Wildkirsche Acer campestre

Eberesche bzw. Vogelbeere Sorbus aucuparia Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - standortgerechte Sträucher

Blut-Hartriegel ornus sanguinea rangula alnus Wald-Geißblatt onicera periclymenum Gewöhnlicher Schneeba Viburnum opulus Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Corylus avellana Haselnuß Salix caprea Salweide Crataegus monogyna, C. laevigata Weißdorn

Sambucus nigra Sambucus nigra-Schwarzer Holunder runus spinosa Rosa canina Hundsrose Crataegus laevigata, C.monogyna Weißdorn

Sträucher: Str., 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband

olitärbäume (Bäume 1. Ordnung) (Stellplatzanlagen) 6/18 cm Stammumfang in 1 m Höhe, mit Ballen; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind, 6 m² und Beachtung der LL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), in der jeweils gültigen

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrschutz ist zu verzichten. Bei Pflanzung in einer Baumscheibe ist diese flächig zu begrünen.

<u> Pflanzenarten-Liste:</u> Bepflanzung an Regenrückhalteflächen - Stauden, Gräser und Kräuter -

estuca rubra Einjähriges Rispengras Poa annua Weißes Straußgras Agrostis stolonifera Großes Straußgras Agrostis gigantea Deutsches Weidelgras Lolium perenne Poa trivialis Gewöhnliches Rispengras

Prunella vulgaris Kriech. Hahnenfuß Ranunculus repens Achillea millefolium Schafgarbe ychnis flos-cuculi Kuckuslichtnelke Lotus uliginosus Sumpfhornklee Lythrum salicaria Gewöhnlicher Blutweiderich

flanzenarten-Liste: Obstwiese-heimische Obstgehölze pfelsorten (Pflanzabstand je nach Sorte ca. 8-12 m): Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel,

Der Kräuteranteil ist bei Verringerung von "Poa annua" noch erweiterungsfähig. Die Ansaatdichte sollte etwa 5 g/m² betragen, keinesfalls

Roter Boskoop, Baumans Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario; Schöner aus Nordhausen und Winterglockenapfel; Birnensorten (Pflanzabstand ca. 8 m): Köstliche aus Charneux, Gute Luise, Bosc`s Flaschenbirne, Vereinsdechantbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne. Alexander Lukas und Williams Christbirne

Kirschsorten (Pflanzabstand Süßkirsche etwa 10-12 m, Sauerkirsche etwa 4m): Büttners Rote Knorpelkirsche (Süßkirsche), Hedelfinger-Riesenkirsche (Süßkirsche), Ludwigs Frühe (Sauerkirsche), Morellenfeuer (Sauerkirsche); Große Prinzessinnenkirsche (Süßkirsche), eiders's Späte Knorpelkirsche (Süßkirsche) und Schattenmorelle (Sauerkirsche)

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen (Pflanzabstand ca. 6m): Ersinger Frühzwetsche, Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetsche; Sonstige: Walnuss (Juglans regia)

Hochstamm. Stammumfang mind. 10 cm. Kronenansatz in 1.8-2.0 m Höhe, mit Pflanzpfählen, dauerhafter Schutz vor Verbiss ist zu

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

<u> Pflanzenarten-Liste:</u> extensive Dachbegrünung

Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

<u>Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm</u> ach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 02.121 in einem Bereich, in dem aktuell

Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) nach aktuellem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender

Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (02381/903-250, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (02381/916-0 oder Notruf 110).

Das Gebäude Marker Kirchplatz Nr. 5a ist ein eingetragenes Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hamm. (Denkmalliste - Eintrag: Marker Kirchplatz 5a, Tag der Eintragung: 16.01.2007, Lfd. Nr.: 311) Es handelt sich hierbei um ein früheres Wirtschaftsgebäude des Pastorates (traditionelles Fachwerkhaus am Kirchring), welches heute zum Wohnen genutzt wird. In der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass

archäologische Befunde/Funde auch innerhalb des Plangebietes liegen, die mit der Pankratius Kirche bzw. dem Kirchenumfeld in Zusammenhang stehen. Die bereits bekannten Lesefundstellen lassen ein Vorhandensein von eisenzeitlichen und mittelalterlichen Siedlungsplätzen in dem Areal vermuten, die sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären, ist eine Prüfung durch Baggersondagen erforderlich. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen "Veranlasserprinzips" zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Weiteres ist in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) zu

Allgemein gilt: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden reigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

lach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen

einer Ältlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381 / 17-7101, Fax 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915: Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Der überwiegende Teil besteht aus Gartenland, Hecken, Grünland mit Bäumen. Ackerland

sowie Parkplatz. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG beachtlich. Durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Michael Wittenborg, aus Hamm) wurde ein Artenschutzgutachten (Stand März 2020) erstellt. Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

Vor Baubeginn sind in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 an Einzelbäumen und Gehölzen vorzunehmen. Die Schutzmaßnahmen umfassen neben dem mechanischen Baumschutz auch eine ausreichende Bewässerung der Gehölze.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen

<u>DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Quellen:</u>
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von August 2019.

Maßstab 1:5.000 Ubersichtsplan

Stadt Hamm

Gemarkung Hamm Flur 21

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.121 - Hotel Alte Mark -

Blatt 1

Diese Satzung der Stadt Hamm vom 08.04.2021 ist am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ohne Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 (2) und (3) BauGB am 15.04.2021 in Kraft getreten.