

# T E X T T E I L

## zum Bebauungsplan (BPL) 027 b

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Bauliche Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 MK-Kerngebiet

(§ 7 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das Kerngebiet wie folgt gegliedert.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften nur i. V. m. Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungststätten nur i. V. m. Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen oberhalb eines im BPL bestimmten Geschusses

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.

##### 1.1.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird

(§ 9 (1) 9 BBauG)

Im festgesetzten Kerngebiet ist nur die Errichtung eines Hotels mit den dazugehörigen, untergeordneten Nebeneinrichtungen zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 17 BauNVO)

Gemäß § 17 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungs- und Aufzugsanlagen bedingt ist.

### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

#### 2.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

b) - besondere Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) mit einer Länge und Breite von über 50 m zulässig.

#### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Umfang zulässig. Die Ausnahme ist bis zu 1 m Überschreitung von max. 50 % der Gebäudeausdehnung zulässig.

#### 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten des Hauptbaukörpers sind entsprechend der Einzeichnung im BPL anzuordnen.

...

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BBauG)

- a) Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Fläche für Tiefgarage zulässig.
- b) Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist zwischen Hotel und Kreuzstraße auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Eine Verkehrsanschluß des Hotelgrundstückes ist durch 2 Ein- und Ausfahrten von der Kreuzstraße aus zulässig. Die Ein- und Ausfahrten dürfen jeweils 10 m Länge nicht überschreiten.

Ein Verkehrsanschluß des Hotelgrundstückes von der Zieselsmaarstraße aus ist nicht zulässig. Eine Gehweganbindung ist zulässig.

5. Private Grünfläche/Grünanlage

(§ 9 (1) 15 BBauG)

Die Grünanlage ist auf Dauer zu erhalten und landschaftspflegerisch auszugestalten. Die private Grünfläche ist nicht auf die bauliche Ausnutzbarkeit anrechenbar.

6. Flächen für besondere Anlagen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BBauG)

Lärmschutzwall:

Das Gelände ist zur Stellplatzanlage hin abzugraben, so daß ein Wall zum Zwecke des Lärmschutzes entsteht. Eine Unterbrechung des Walles ist für eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

7. Das Anpflanzen und die Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 BBauG)

- a) Die ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.
- b) Der Lärmschutzwall ist lückenlos und dicht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- c) Die Fläche für Stellplätze ist mit je einem Baum auf 5 Stellplätze zu begrünen.
- d) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen bis auf die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und anderer befestigter Flächen auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche mit einem hochstämmigen Baum und 5 Sträuchern zu begrünen.

8. Höhenlage

(§ 9 (1) 2 BBauG)

- a) Die Fußbodenoberkante (Sockelhöhe) des Hotels im Zufahrtsbereich der Kreuzstraße beträgt 0,5 m. Die Höhe von 85,2 m über NN darf nicht überschritten werden.
- b) Für die Festsetzung Lärmschutzwall und Fläche für Stellplätze ist entsprechend der Einzeichnung im Plan die Höhenlage bezüglich NN einzuhalten.

9. Hinweis

In einem Geländestreifen von ca. 50 m parallel zur Kreuzstraße verläuft eine römische Wasserleitung. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) wird darauf hingewiesen, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern meldepflichtig ist. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.