

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der besonderen Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen größer als 50 m zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Geräuschen

- Die festgesetzte Schallschutzmaßnahme (Carportanlagen) südwestlich der Hotelanlage muss an der Nordseite eine Höhe von mindestens 4,0 m und an der Südseite eine Mindesthöhe von 3,0 m über Parkplatzniveau aufweisen. Sie ist an der West-, Süd- und Ostseite, im Bereich der südlichen Parkplatzreihe, vollständig zu schließen, während die verbleibenden Bereiche bis zu einer Höhe von 3,0 m offen bleiben können, d. h. von der $\geq 4,0$ m hohen nördlichen, westlichen und südlichen Dachkante ist eine Blende um $\geq 1,0$ m bis auf eine Höhe von $h \leq 3,0$ m nach unten zu führen.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) sowie des zulässigen Maximalpegels an der westlich des Parkplatzes festgesetzten Mischgebietsnutzung ist es zusätzlich erforderlich, die im westlichen Randbereich vorgesehenen 7 Pkw-Stellplätze ebenfalls als Carport zu überbauen, welches an der Westseite eine Höhe von mindestens 2,0 m und an der Ostseite eine Höhe von mindestens 3,5 m jeweils über Parkplatzniveau aufweisen muss. Die Carportanlage ist ebenfalls an der Nord-, West- und Südseite vollständig zu schließen.
- Die Carportanlagen müssen aus Materialien erstellt werden, die ein Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB aufweisen.
- Zur Vermeidung von Reflexionen müssen die zu den Stellplätzen gerichteten Dach- und Wandflächen jeweils hochabsorbierend ausgeführt werden.
- Die Parkplätze und Fahrwege sind zu asphaltieren; alternativ können sie gepflastert werden. Die Fugen einschließlich Fuge dürfen dann bei einer beliebigen Verlegung maximal 8 mm und bei einer diagonalen Verlegung maximal 12 mm breit sein.

Details sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Altablagerungen

Zur Sicherstellung und dem Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden folgende Regelungen getroffen:

- Geplante Erdarbeiten müssen unter einer fachgutachterlichen Begleitung stattfinden.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Aushubmaterial nicht mit unbelastetem Material vermengt wird, sondern einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt wird.
- Außerhalb von versiegelten Flächen muss vorsorglich ein Bodenaustausch von mindestens 0,35 m vorgenommen werden. In Bereichen von Nutzgärten ist ein Bodenaustausch von mindestens 0,60 m vorzunehmen.

- In Bereichen von Kinderspielplätzen ist gemäß dem Altlastenerlass NRW ein Geotextil als Grabsperre einzubauen.
- Bei der Gründung der Gebäude auf Pfähle ist ein hydraulischer Kurzschluss zwischen dem oberen Grundwasserstockwerk in der Altablagerung und dem 2. Grundwasserstockwerk in den Niederterrassen unterhalb der abdichtend wirkenden Schluffschicht zu vermeiden.

Hinweis zur Altablagerung:

Bei dem heutigen Sportplatzgelände handelt es sich um einen mit Bauschutt aufgefüllten Bereich. Deshalb ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Aufgrund der vorgefundenen Bodenauffüllungen sowie der natürlichen Bodenverhältnisse ist auch mit aufwendigen Gebäudegründungen und damit verbunden erhöhten Kosten zu rechnen.

Es sind die Anforderungen der Berufsgenossenschaftlichen Richtlinie (BGR 128) „Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen“ zu beachten.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

Die oberirdischen überdachten sowie nicht überdachten Stellplätze, eingeschossige Flachdächer und die Pflanzgebote für heimische Bäume im Bereich der geplanten Hotelanlage sind nach Maßgabe eines Grünordnungs- und Freiraumplanes zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In einem städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Grünordnungs- bzw. Freiraumplan Bestandteil der Baugenehmigung wird.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden im Mischgebiet maximale Wandhöhen (WH) festgesetzt:

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren oder bei Flachdächern dem oberen Abschluss der Wand.

bei I Geschoss	6,00 m
bei II Geschossen	8,30 m
bei III Geschossen	11,70 m
bei IV Geschossen	13,00 bzw. 15,30 m

Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände.

C. Sonstige Festsetzungen

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist ausgeschlossen. Alle befestigten Flächen sind an den Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen.

D. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
2. Vor Durchführung einer Baumaßnahme ist eine Meldung an den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 23 31 / 69 27-38 82, erforderlich. Tiefbauarbeiten innerhalb des Bebauungsplanes müssen einzeln gemeldet werden.
3. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.