

Stadt Tecklenburg

Ortsteil Brochterbeck

Bebauungsplan Nr. 22

"Hotel Teutoburger Wald"

Entwurf · i. M. 1:1000
Stand 26.05.2004

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister
Zum Kahlenberg 2
49545 Tecklenburg
Telefon (05482) 73-0, Telefax (05482) 73-57

FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GmbH

Adresse	Neumarkt 31 - 49477 Ibbenbüren		
Fon	05451 / 9105-3	Fax	05451 / 9105-55
Email	info@ing-flick.de		

TIMM & OSTENDORF Architekten und Stadtplaner AKNW

Adresse	Bahnhofstraße 10 - 48269 Emsdetten		
Fon	02572 / 952152	Fax	02572 / 952151
Email	info@timm-ostendorf.de		

Bebauungsplan Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald"

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).

c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Technische Baudenkmale

Bei geplanten Eingriffen oder Veränderungen an der Eisenbahntrasse oder an dazugehörigen, ehemaligen Anlagen oder Anlagenteilen der TWE sind die Denkmalbehörden zu benachrichtigen. Diese Benachrichtigung hat rechtzeitig, d. h. mindestens 6 Wochen vorher zu erfolgen, um deren eventuellen Eigenschaft als technische Baudenkmäler zu überprüfen. Eine Überprüfung der Denkmaleigenschaft der vorhandenen Bahnhofsbebauung wurde eingeleitet.

3. Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen durch die Kreisstraße 24 "Im Bocketal" sowie durch die angrenzende Eisenbahnlinie der TWE zu erwarten.

4. Geruchsmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geruchsmissionen ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen unterliegen den bauordnungsrechtlichen und fernstraßenrechtlichen Auflagen.

6. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Eisenstein-Distriktsfeld „Friedrich Wilhelm“ sowie über einem verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Wilhelm“ ist die Klöckner-Werke AG, Klöcknerstraße 29 in 47057 Duisburg. Im Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen.

Bebauungsplan Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald"

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

In dem **Sondergebiet** "Hotel" sind zulässig

- a) Hotelgebäude für die Fremdenbeherbergung sowie Gaststätten,
- b) Ferienwohnungen und -häuser,
- c) branchenübliche Nebennutzungen und Dienstleistungen,
- d) Nebenanlagen,
- e) Personal- und Betriebsleiterwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,4 festgesetzt, bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO können die Grundflächenzahl im Sondergebiet bis 0,75 überschreiten.

3. Bauweise

In der festgesetzten offenen **Bauweise** ist eine maximale Gebäudelänge von bis zu 100 m zulässig.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. innerhalb der besonders hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

5. Bäume und Gehölze

Die festgesetzten Erhaltungsgebote für Einzelbäume beinhalten die Sicherung und den Schutz der vorhandenen Laubbäume. Bei Krankheit oder anderen Abgang sind gleichartige Neuanpflanzungen an selber Stelle zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltung der Dächer

- a) Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer **Dachneigung** von mindestens 18° und höchstens 48° auszubilden.
- b) Die **Firsthöhe** darf höchstens dem eingetragenen Maße ü. NN betragen.

2. Gestaltung der Fassaden

- a) Die **Außenwandflächen** der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder verputzt zu erstellen.
- b) Für **untergeordnete Teilflächen** (z. B. in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) dürfen andere Materialien verwendet werden.

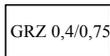
Bebauungsplan Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

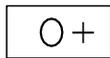
 Sondergebiet Hotel
siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung

 GRZ 0,4/0,75 Grundflächenzahl: z.B. 0,4 / Überschreitungen gem.§ 19 Abs. 4 BauNVO
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.2

 I-II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

 O+ Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.3

 Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

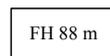
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

 Grenze des Bebauungsplanes

 FH 88 m maximale Firsthöhe ü. NN

 Fläche für Garagen

Bebauungsplan Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald"

