

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit gültigen Fassung.
3. Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den 25.06.2013

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.2013 bis 14.03.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den 25.06.2013

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte öffentliche Auslegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den

Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 25.06.2013

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.05.2013 rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 25.06.2013

gez.: Streit L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den

Bürgermeister

Planunterlage:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Steinfurt, den

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 22
"Hotel Teutoburger Wald"
2. Änderung und Erweiterung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



SO Hotel
a 0,4 / 0,75
FH 95m über NN
siehe Textliche Festsetzungen

SO Hotel
a I - II
0,4 / 0,75
siehe Textliche Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung

SO Hotel Sondergebiet Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 / 0,75 Grundflächenzahl / einschließlich Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

FH 95m über NN Höhe baulicher Anlagen in m über Normal Null (NN) I - II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität Pumpstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

W Wasserleitung DN 350 T Leitungen der Telekom

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsflächen

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

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist folgendermaßen definiert: Wie die offene Bauweise, aber es ist eine maximale Gebäudelänge von bis zu 100 m zulässig.

4. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren 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 anderem Abgang sind gleichartige Neuanpflanzungen an selber Stelle zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 BauO NRW i. V. m § 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 u. 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. im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) dürfen andere Materialien verwendet werden.

KENZEICHNUNGEN 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 Landschaftsverband Westfalen/Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51 21 05-2 52) 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 (§§ 15 und 16 DSchG).
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 Anlagenanteilen 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.

3. Lärmimmissionen

Im 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 Gehälzbestandes 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.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige Hochstämme (Stammumfang mind. 14-16 cm) zu ersetzen.

Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Eisenstein-Distriktfeld "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.

8. Versorgungsleitungen SWL

Stadtwerke Lengerich: Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lengerich (SWL) Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Die Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen müssen entsprechend den technischen Regeln eingehalten werden.

Deutsche Telekom:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien sowie ein Kabelverteiler der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei einer eventuellen Änderung bzw. Verlegung der Telekommunikationslinien/Kabelverters der Telekom sind die Kosten der Telekom für die Sicherung/Änderung/Verlegung ihrer TK-Linien/Kabelverters aufgrund des geplanten Vorhabens vom Träger der Baumaßnahme im erforderlichen Umfang zu tragen.

Sofern durch Anbauten oder Erweiterungen des Hotels Teutoburger Wald die Grundstücksversorgung der Fernmeldeanlagen beeinträchtigt wird und/oder umgelegt werden muss, soll der Veranlasser sich mind. 8 Wochen vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen. Der Vorgang wird bei der Deutschen Telekom unter dem Zeichen w0000040044614 geführt.

Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Leitungen des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land. Diese sind im Bereich der Trasse des Höhenweges durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Für alle im Bebauungsplan dargestellten Hauptversorgungsleitungen ist der Zugang für Wartung und Unterhaltung zu gewährleisten.

9. Verdacht auf Kampfmittelbelastung

Es besteht der begründete Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher vor Baubeginn erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ansprechpartner bei der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist Herr Schmitz (Tel. 02931-82-3885).

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 22 "Hotel Teutoburger Wald" 2. Änderung und Erweiterung Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - Satzung -
Includes map, scale 1:5000, and contact information for Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner.

M. 1:1000

