

Stadt Tecklenburg

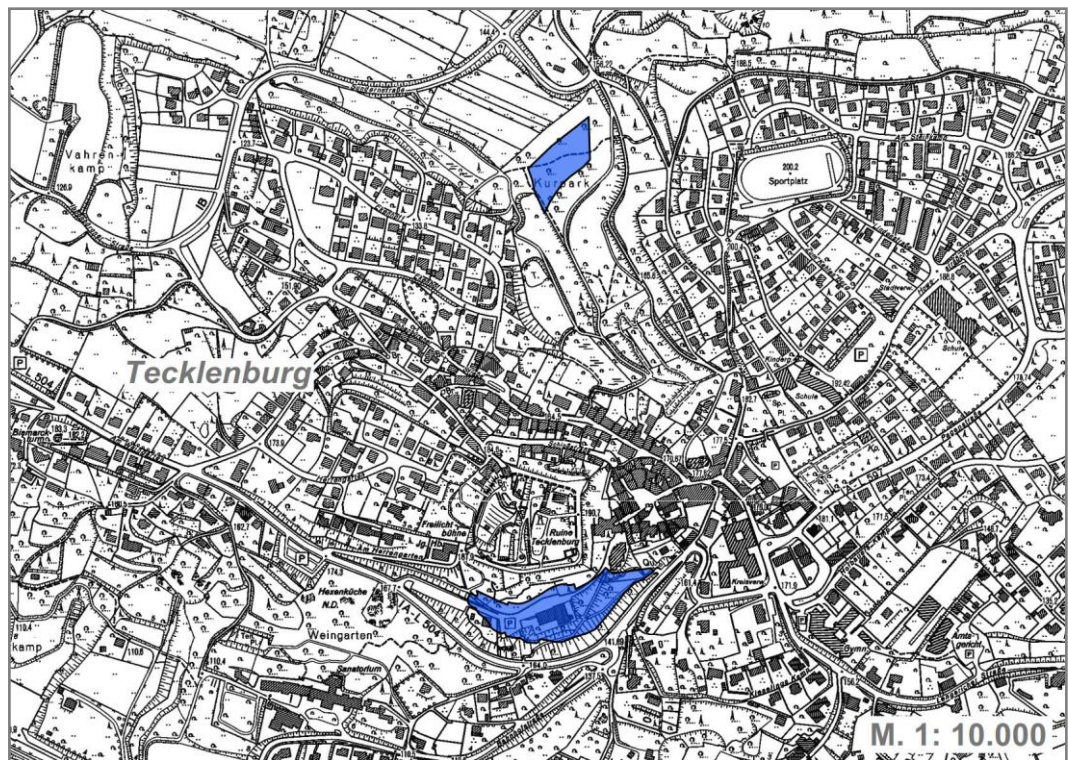
Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“

Verfahren gem. § 12 BauGB

- Satzung -

Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind neben Verkehrsflächen, Wald- und Grünflächen sowie einer Trafostation ausschließlich zulässig:

- ein Wohngebäude mit maximal 12 Wohneinheiten
- ein Hotel, bestehend aus 100 Zimmern, 42 Wohnungen, Gewerbeflächen, Gastronomiebetrieben und Wellnessbereich

Die Hotelnutzung muss im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes flächenmäßig überwiegen, d.h. mehr als 50 % der Geschossfläche einnehmen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO zulässig, soweit sich ihr Bedarf aus der zulässigen Nutzung ableitet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe)

festgesetzt. Die Grundflächenzahl und Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Maximalhöhe ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).

Die Grundflächenzahl kann durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf bis zu 1,0 überschritten werden.

Tiefgaragen dürfen eine Höhe (inkl. Aufbau) von 171,80 m ü NHN nicht überschreiten. Ausnahmen können für schallschutztechnisch erforderliche Bauteile (z.B. Einhausung der TG-Zufahrt) um bis zu 1,10 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind ebenfalls rechtlich und technisch erforderliche transparente und sichtdurchlässige Absturzsicherungen bis zu einer zusätzlichen Höhe von 1,10 m zu den angegebenen Maximalhöhen zulässig.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte GFL-Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Oberlieger (Flurstücke 61, 62 und 64 (Flur 7), Flurstück 15 (Flur 8)) sowie einem Wegerecht zu Gunsten der Stadt Tecklenburg sowie der Allgemeinheit zu belasten. Im Weiteren sind die GFL, L1 und L2 Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu

belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G1: Naturnahe Grünflächengestaltung

Die Begrünung der Grünfläche G1 erfolgt unter ausschließlicher Verwendung standortheimischer Pflanzen. Zulässige Gehölzarten sind dem Merkblatt „Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, Stand 15.10.2008 zu entnehmen. Gehölze und Saatgut entstammen einer gebietseigenen Herkunft. Für Bestandsbäume mit BHD ≥ 50 ist eine Entnahme zwecks gärtnerischer Umgestaltung nicht zulässig. Geländemodellierungen durch Bodenauftrag sowie Stützmauern sind ausschließlich in Form von Natursteinmauern und Gabionen bis 1,50 m Höhe zulässig.

G2: Grünfläche mit waldartiger Struktur

Innerhalb der als G2 gekennzeichneten Fläche ist der Baumbestand in seiner waldartigen Struktur weitgehend zu erhalten. Notwendige Maßnahmen im Hinblick auf eine Verkehrssicherung sind zulässig. Gehölzentnahmen zum Zwecke einer Freistellung von Sichtfenstern sind zulässig als Einzelentnahmen von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser < 60 cm. Zwischen baumartigen Gehölzen sind maximale Abstände von 15 m zu wahren. Jegliche Ausfälle im Gehölzbestand sind innerhalb der Grünfläche G2 gleichwertig mit standortheimischen und gebietseigenen Gehölzen zu ersetzen. Geländemodellierungen sind unzulässig.

6. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche verbleibt als Waldstruktur ohne forstwirtschaftliche Nutzung. Entnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig.

7. Stellplatz- und Straßenraumbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität der zu verwendenden Gehölze: H StU 16 – 18.

8. Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind aus Gründen des Artenschutzes dauerhaft als Habitatbäume zu erhalten. Die Bäume sind vor Ort durch dauerhaftes Anbringen von Plaketten kenntlich zu machen und jährlich auf Standsicherheit zu kontrollieren. Ist eine Standsicherheit nicht mehr gegeben, können die Bäume unter Erhalt eines Stumpfes mit einer Höhe von ca. 6 m abgeschnitten werden (Erhalt einer Habitatqualität).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 44 BNatSchG)

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen werden folgende Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen festgesetzt:

- Ausstattung der Außenfassade des Hotelneubaus mit mindestens drei geeigneten, von direkter nächtlicher Beleuchtung freizuhaltenden Spaltenquartieren für die Zwergfledermaus (Sicherung von Winterquartieren für Fledermäuse)
- Erhalt bzw. Bau eines Kellerraumes mit Eignung als Winterquartier für Fledermäuse
- Installation eines Waldkauz-Nistkastens innerhalb der festgesetzten Waldfläche (Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für den Waldkauz),

- Nutzungsaufgabe der Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Hotel Burggraf im Bereich der Grünfläche G2 (Vermeidung von Störeinflüssen auf den Waldkauz).
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zulässig (z. B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Insbesondere ist eine direkte Beleuchtung der umgebenden Wald- und Grünflächen durch die Außengastronomie zu vermeiden.

Im gesonderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (CEF Maßnahmenfläche) in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337 werden folgende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

- Sicherung von 14 Habitatbäumen für den Waldkauz: Verortung der Bäume entsprechend kartographischer Darstellung und tabellarischen Koordinatenangaben im Artenschutzgutachten. Es erfolgt eine dauerhafte Markierung mit Plaketten.
- Installation von zwei Waldkauz-Nistkästen (Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für den Waldkauz)
- ergänzend Nutzungsaufgabe des Fußweges innerhalb des gesonderten Geltungsbereiches (Vermeidung von Störeinflüssen auf den Waldkauz)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

1. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Fassadenmaterial sind die folgenden Werkstoffe zulässig:

- Holz / WPC in Holzoptik
- Naturstein
- Stahl / Alu (nicht glänzend)
- Glas

Ausnahmsweise können untergeordnet auch andere Materialien zugelassen werden.

2. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Für die Nutzungen ist mit Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher Stellplätze für den Kraftfahrzeugverkehr nachzuweisen, dessen Zahl sich nach der Art der Nutzung richtet:

Hotel

1 Stpl. je 2 Zimmer

1 Stpl. je Apartment

Wohnhaus

1 Stpl. je Wohneinheit

Gastronomie

1 Stpl. je 12 m² Gastraum

4. Gestaltung von Stellplätzen und Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Bewegliche Abfallbehälter, Müllboxen und Stellplatzanlagen mit zehn oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der Bauflächen zur Straßenverkehrsfläche mit Hecken oder Abpflanzungen von Sträuchern einzugrünen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) und Merkblätter können während der Dienststunden bei der Stadt Tecklenburg, Fachdienst Planen, Bauen, Umwelt, Landrat-Schultz-Str. 1, 49545 Tecklenburg eingesehen werden.
3. **Denkmalschutz**
Die nördlich im Plangebiet liegende Mauer und an das Plangebiet angrenzenden Mauern, terrassen- und Hangbereiche sind Teil der Einzeldenkmals Burg Tecklenburg. Es wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, insb. die §§ 1,7, 8 und 9 des DSCHG verwiesen.
4. **Bodenfunde**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
5. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
6. **Verkehrssicherung**
Aufgrund der Unterschreitung der empfohlenen Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und der Fläche für Wald sowie der waldähnlichen Grünfläche G2 wird auf erhöhte Anforderungen im Hinblick auf eine Verkehrssicherungspflicht hingewiesen. Insbesondere die zum Erhalt festgesetzten und im Gelände plakettierten Habitatbäume sind jährlich zu kontrollieren.
7. **Versorgungsträger**
SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH:
Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH. Der Vorhabenträger ist gehalten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der SWL Verteilungsnetzgesellschaft in Verbindung zu setzen, um ggf. eine Verlegung der Trafostation zu veranlassen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Energieversorgung. Bei Tiefbauarbeiten muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betreffende Leitungen und Anlagen sind ggf. zu sichern. Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden.
WTL Wasserverband Tecklenburger Land:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des Wasserverbandes Tecklenburger Land. Der Vorhabenträger ist gehalten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land in Verbindung zu setzen, um ggf. eine Verlegung der Leitungen zu veranlassen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die vorhandenen Anschlüsse stillgelegt und die Wasserzähler ausgebaut werden!
Deutsche Telekom Technik GmbH:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Vorhabenträger muss sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen, um sich den genauen Verlauf der Leitungen vor Ort anzeigen zu lassen und ggf. Verlegungen von vorhandenen Leitungen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eng abstimmen.

8. Artenschutz

Der Begründung ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlage beigelegt. Aus dem Beitrag resultierende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verpflichtend einzuhalten. Neben den bauleitplanerisch festgesetzten Maßnahmen sind die folgenden Maßgaben verbindlich einzuhalten:

Erhalt von vier Habitatbäumen innerhalb der östlichen Fläche für Wald. Entnahmen innerhalb der Fläche für Wald sind grundsätzlich nur aus Gründen der Verkehrssicherung möglich. Darüber hinaus gilt für die nachrichtlich im Wald dargestellten Bäume die Maßgabe eines dauerhaften Erhalts aus Gründen des Artenschutzes. Die Bäume sind vor Ort durch dauerhaftes Anbringen von Plaketten kenntlich zu machen und jährlich auf Standsicherheit zu kontrollieren. Ist eine Standsicherheit nicht mehr gegeben, können die Bäume unter Erhalt eines Stumpfes mit einer Höhe von ca. 6 m (Erhalt einer Habitatqualität) abgeschnitten werden.

Planextern sind zudem 30 Fledermauskästen im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes zum Erhalt von Lebensstätten der Zwergfledermaus installiert worden. Diese Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und vor Baubeginn durch dingliche Sicherung zugunsten der Stadt Tecklenburg zu sichern.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind weiter die folgenden Beschränkungen zu beachten:

- Gebäudeabriss des alten Hotelgebäudes: Bauzeitenbeschränkung für Abrissbeginn auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 15.11.; Umweltbaubegleitung
- Gehölzentnahme nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. und unter Durchführung einer Umweltbaubegleitung

Es wird zudem empfohlen, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen reflexionsarmes Glas (geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas) zu verwenden und/oder eine Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm vorzunehmen.

Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 9 sollte darauf geachtet werden, dass Leuchtkörper möglichst bedarfsgerecht und niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

9. Naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensation

Der Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der erforderliche forstrechtliche Kompensationsbedarf werden integrativ über eine Flächenpoolmaßnahme der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt erbracht. Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 647 tlw. und beinhaltet die Erstaufforstung einer Ackerfläche inklusive Anlage von Waldrand und Waldsaum sowie die dauerhafte Entwicklung eines naturnah bewirtschafteten Laubwaldes entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald).