

Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 12 a - Kurpark – 5. Änderung

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Erholungs- und Freizeiteinrichtungen“**

Das Sondergebiet dient der Einrichtung eines Zentrums für Schönheit, Gesundheit, Freizeit, Kultur mit Hotel.

Zulässig sind:

- Gesundheits- und Badepark mit Sportbad, Außenschwimmbecken und Sauna sowie Beauty-, Wellness-, Rehabilitations-, Vital- und Fitnessseinrichtungen,
- medizinische Einrichtungen und Praxen,
- Multifunktionshalle für Veranstaltungen mit bis zu 500 Sitzplätzen,
- Hotel mit bis zu 100 Zimmern,
- Seminar- und Tagungsräume,
- Gastronomie,
- Touristik-Information und Service,

Einzelhandel ist im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen nur in untergeordneter Form mit in Summe höchstens 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Räume und Einrichtungen für freie Berufe sind zulässig.

Verwaltungs- und Personaleinrichtungen sowie technische Anlagen sind zulässig.

Bis zu zwei Wohnungen für Betriebsleiter und/oder Aufsichtspersonal sind zulässig.

2. **Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 16 (3) BauNVO**

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu 2,0 m ist auf maximal 20% der Grundfläche der jeweiligen Gebäude zulässig.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung sowie der Regenwasserbeseitigung dienen, sind generell zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teilfläche A

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig: Saunaanlagen, Wasserbecken, Sitz-, Ruhe- und Liegeterrassen, Wege, Treppen, Stütz- und Sichtschutzmauern bis 2,0 m Höhe.

Teilfläche B

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig: Sitz-, Ruheterrassen, Wege, Treppen, Außengastronomie mit bis zu 64 Sitzplätzen.

Teilfläche C

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig: Vordächer, Ausstellungsflächen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen sowie Zufahrten.

4. **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Zweckbestimmung "Kurpark"

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünfläche sind untergeordnet zulässig: Wege, Plätze, Treppen, Stützmauern, Sitzgruppen, Spiel- und Kureinrichtungen.

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

Teilfläche 1 Zweckbestimmung "Wellnesspark"

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, Plätze, Sitzgruppen, Treppen und Stützmauern bis max. 2,0 m Höhe sowie bis zu 2 Saunahütten von bis zu je 20 m² Grundfläche zulässig. Der Anteil der Versiegelung darf 35 % der Fläche nicht überschreiten.

Teilfläche 2 Zweckbestimmung "Ausstellungsfläche"

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind unversiegelte Ausstellungsflächen für temporäre Veranstaltungen mit einer Befestigung durch Schotterrasen oder Rasengitterpflaster, Wege, Treppen und Stützmauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Der Anteil der Versiegelung darf 35 % der Fläche nicht überschreiten.

Teilfläche 3 Zweckbestimmung „Landschaftsböschung“

Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträucher landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind unversiegelte Wege, Treppen und Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Der Anteil der Versiegelung darf 15 % der Fläche nicht überschreiten.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In dem mittels Planzeichen xxxx gekennzeichneten Bereich sind Fassaden und Decken des Anlieferungsbereichs mit einem Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens $R_w \geq 30$ dB(A) dauerhaft zu schließen. Tür- und Toranlagen müssen einem Schalldämmmaß von min. $R_w \geq 18$ dB(A) entsprechen und sind zwischen 22.00 und 6.00 Uhr dauerhaft geschlossen zu halten. LKW Ein- und Ausfahrten zur Anlieferung und Anlieferungsvorgänge im Außenbereich dürfen nur zur Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

Musikbeschallung, der Betrieb der Außengastronomie sowie der Betrieb der Außenbereiche für Bad, Wellness und Sauna dürfen nur zur Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

Mögliche haustechnische Geräte einschließlich Beschallungsanlagen sind in ihrer nach außen abgestrahlten Schalleistung so zu begrenzen, dass die zusammen mit den in der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben ermittelten Beurteilungspegeln zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm führen. Die Klimazentrale der Haustechnik darf in der Summe unter Vollast einen Schalleistungspegel von $L_w = 89$ dB(A) nicht überschreiten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung

Die Summe der Dachflächen im Baugebiet sind zu mindestens 50% intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).