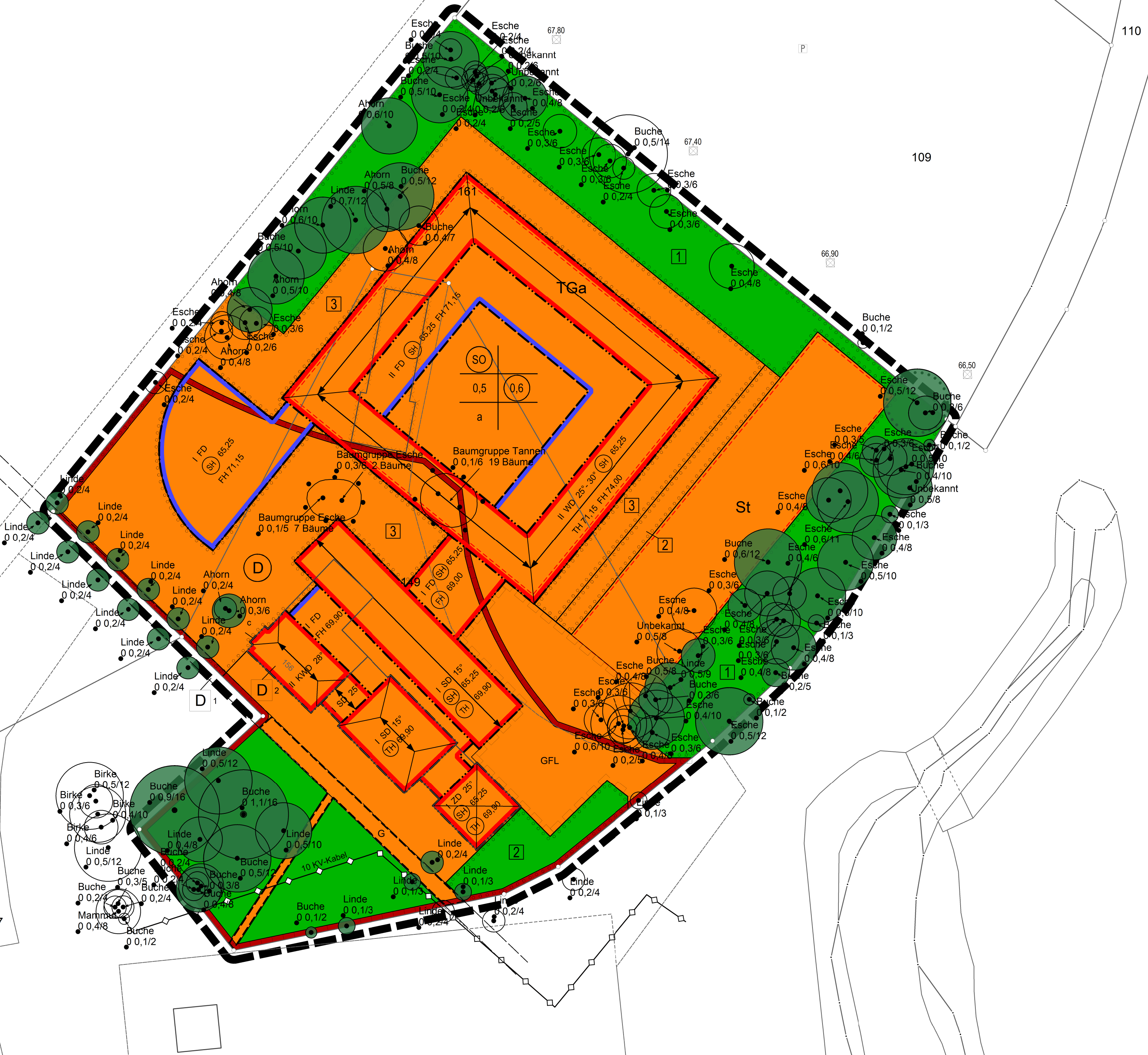
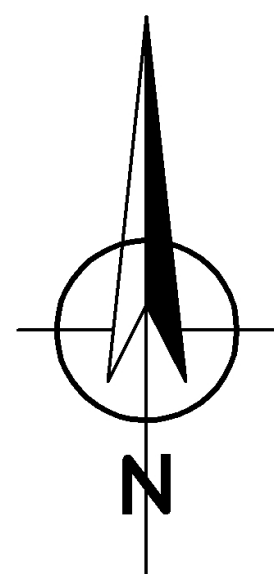


Gemarkung Burgsteinfurt



Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2) Zweckbestimmung: Beherbergungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtung im landschaftlich geprägten Historischen Umfeld
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über NN in m
TH	Traufhöhe zwingend über NN in m
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über NN in m
SH	Sockelhöhe zwingend über NN in m
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Hauptversorgungsleitung 10 KV-Kabel (unterirdisch)
	private Grünflächen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgarage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	bei schmalen Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
G	Gehrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 1. Änderung

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

SD	Satteldach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
FD	Flachdach max. 5% DN
ZD	Zeltdach
	Firstrichtung
DN 15°	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen

(D)	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Gartendenkmal "ehemaliger Landschaftsgarten - Bagno"
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
D 1	Breite und Dunkle Allee
D 2	Gasthaus (1. Hälfte des 19. Jahrhunderts)
	abzubrechendes Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Bäume
	Kanaldeckelhöhen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beherbergungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtung im landschaftlich geprägten historischen Umfeld" sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer maximal Bettenanzahl von 100 Doppelzimmern und 200 Betten sowie allen erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen allgemein zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze ohne Überdachung und Tiefgaragen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur in den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO im festgesetzten Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb des Denkmalsbereiches und der festgesetzten privaten Grünflächen, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit) für Teile der baulichen Anlagen gemäß § 16 (5) BauNVO unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen gelten jeweils für die Teilbereiche, die durch Baugrenzen bzw. Baulinien gemäß § 23 (2) u. (3) BauNVO umgrenzt sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien gemäß § 23 (2) u. (3) BauNVO bestimmt.
- Im festgesetzten Sondergebiet ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind gemäß § 6 BauO NRW mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Die Sockelhöhe (SH) von baulichen Anlagen bemisst sich an der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Die Sockelhöhen sind gemäß § 18 BauNVO für die jeweiligen Teile der baulichen Anlagen in der Planzeichnung als Höchstmaße bzw. als zwingende Maße festgesetzt. Diese Maße beziehen sich auf Höhen über Normalnull (üNN) und sind damit eindeutig. Als Höhenbezugspunkte dienen die Kanaldeckelhöhen im Bereich der nördöstlich des Plangebiets liegenden Stellplatzanlage, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind.
- Die Traufhöhe (TH) von baulichen Anlagen bemisst sich von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk. Die Traufhöhen sind gemäß § 18 BauNVO für die jeweiligen Teile der baulichen Anlagen in der Planzeichnung als Höchstmaße bzw. als zwingende Maße festgesetzt. Diese Maße beziehen sich auf Höhen über Normalnull (üNN) und sind damit eindeutig.
- Die Firsthöhe (FH) von baulichen Anlagen bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Gebäudes. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bemisst sich die Firsthöhe bis zum First bzw. bis zur Spitze der Dachkonstruktion. Bei Gebäuden mit Flachdächern bemisst sich die Firsthöhe an der Oberkante der Attika, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Die Firsthöhen sind gemäß § 18 BauNVO für die jeweiligen Teile der baulichen Anlagen in der Planzeichnung als Höchstmaße bzw. als zwingende Maße festgesetzt. Diese Maße beziehen sich auf Höhen über Normalnull (üNN) und sind damit eindeutig.

Gestalterische Festsetzungen

- Im Plangebiet sind gem. § 86 BauO NRW Satteldächer, Zeltedächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung für die jeweiligen Teile der baulichen Anlagen zulässig. Die Festsetzungen gelten jeweils für die Teilbereiche, die durch Baugrenzen bzw. Baulinien gemäß § 23 (2) u. (3) BauNVO umgrenzt sind. Die Firstrichtungen sind ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.
- Dachausbauten (Dachgauben, Dachschneitte u.ä.) und Dachflächenfenster sind unzulässig.
- Geneigte Dächer sind örtlich in einfarbiger und unglasierter roter Tonziegel-eindeckung auszuführen.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in mineralischem Putz auszuführen. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.
- Einfriedungen sind gemäß § 86 BauO NRW an allen Grundstücksgrenzen und an Straßen und Gehwegen mit Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Feste Einfriedungen (z.B. Mauern) sind unzulässig.
- Sofern Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von den Straßen und Gehwegen nicht eingesehen werden können.
- Werbeanlagen sind gemäß § 86 BauO NRW im Plangebiet nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Werbeanlagen sind mit der Stadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

Landschaftsökologische Kompensationsmaßnahmen

- a) Flachdächer sind mit einer Sedum-Kräuter-Vegetationsform extensiv zu begrünen.
- b) Innerhalb der Stellplatzanlage ist für jeweils vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (quercus robur - Stieleiche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bodenversiegelungen sind zu minimieren, die zum Betrieb der Hotelanlage erforderlichen Verkehrsflächen sind wie folgt auszuführen:
Hotelaufahrt: Verbundpflaster
Stellplätze: Rasenfugenpflaster
Gehwege und Terrassen: Perlicks
- c) Anpflanzungen
[1] Neuaufforstung
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit der Kennziffer [1] sind flächige Gehölzanpflanzungen mit Hochstämmen und Heistern anzulegen. Die flächigen Pflanzungen sind abhängig von ihrer Größe in eine Kernpflanzung mit baumartigen Gehölzen (ca. 10 %) und eine umgebende Randpflanzung aus Sträuchern (ca. 90 %) zu staffeln.
Folgende Pflanzqualitäten werden hierzu vorgegeben:
- Hochstämmen als Solitärbäume mit Ballen, Stammdurchmesser mind. 16-18 cm
- Reihenaufforstung mit Pflanzabstand von 8,00 m, Abstand zwischen den Baumreihen von 6,00 m
- Durchführung einer fünfjährigen Entwicklungs- und Kronenpflege
Folgende Gehölzarten sind zulässig:
- acer pseudoplatanus (Bergahorn), fraxus sylvatica (Buche), carpinus betulus (Hainbuche), fraxinus excelsior (Esche), prunus avium (Vogelkirsche), quercus robur (Stieleiche), quercus petraea (Traubeneiche), sorbus aucuparia (Eberesche)
[2] Strauchpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit der Kennziffer [2] sind flächige Strauchanpflanzungen anzulegen.
Folgende Straucharten sind zulässig:
- corylus avellana (Hasel), cornus sanguinea (Bluthartriegel), crataegus monogyna (Weissdorn), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), malus sylvestris (Holzappel), rosa canina (Hundsrose), prunus spinosa (Schlehdom), rhamnus frangula (Faulbaum), viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Folgende Bodendecker sind zulässig:
- hederia helix (Efeu)
Folgende Rankgehölze sind zulässig:
- clematis in Arten, ionocera in Arten
Folgende Selbstklimmer sind zulässig:
- hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), parthenocissus tric. viticella (Wilder Wein)
[3] Landschaftsrassen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit der Kennziffer [3] ist Landschaftsrassen mit Kräutern (RSM 7.1.2, Aussaatmenge 10 g/qm) anzulegen.

- Pflege und Entwicklung
Nach der Anpflanzungsphase haben fachgerechte Unterhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu erfolgen, die eine naturnahe Fortentwicklung der Anpflanzung gewährleisten.
- Natur- und Artenschutz
- Zur Minimierung von Lichtemissionen sind optische Sichtverschattungen der Gebäude durch eine dichte und breite Gehölzanpflanzung zu den angrenzenden Wald- und Parkflächen vorzunehmen. Die Leuchtquellen von Außenbeleuchtungen sind abzuschirmen, z.B. mit insektenundichten Lampenräumen der Beleuchtungskörper. Als Leuchtmittel sind nur Leuchtkörper mit kurzweiliger Strahlung zulässig, z.B. NA-Leuchten (Natriumdampfleuchten), alternativ LED-Leuchten die eine Insektenanziehung um ca. 80 % reduzieren.
- Zur Reduzierung der Lärmmissionen sind keine Beschallungen von Außenveranstaltungen in den Monaten Oktober bis März zulässig. In den übrigen Monaten sind nur Lärmmissionen zulässig, die sich aus den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ergeben.
- Während der Bauphase sind zur Schalldämpfung an den Baumaschinen lärmminimierende Maßnahmen vorzusehen.
- Für die an die Bauflächen angrenzenden Gehölzbestände (vor allem Altbäume, Waldmeister-Buchenwaldbestand) sind Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, insbesondere während der Bauphase, aber auch während des Betriebes des Hotels und der Gaststätte.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, - Außenstelle Münster - unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Telefon 02331/6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagerdienst in Arnsberg, Telefon 02531/82-2281) zu verständigen.
- Das Plangebiet befindet sich in wesentlichen Teilen innerhalb des Gartendenkmals "Ehemaliger Landschaftsgarten - Bagno". Das Denkmal erfüllt die Voraussetzungen des § 2 (1) u. (2) DöSchG NRW und ist als Gesamtanlage gemäß § 3 DöSchG NRW am 22.12.1994 in die Denkmalliste der Stadt Steinfurt eingetragen worden. Die Bestimmungen des DöSchG sind einzuhalten. Denkmalsrechtliche Belange sind mit der Unteren Denkmalbehörde und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Denkmalpflege für Westfalen, Münster abzusprechen.
- Die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes "Bagno mit Steinfurter Aa" (DE-3810-302) sind zu beachten.
- Die FFH-Verträglichkeitsprüfung des Kölner Büros für Faunistik (Stand: Februar 2004) ist ebenso wie dessen Aktualisierung (Kölner Büro für Faunistik, Stand: Juni 2016) Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die Landschaftsökologische Bewertung des Ingenieurbüros Bohlen (Stand: März 2001) ist ebenso wie dessen Aktualisierung (Kölner Büro für Faunistik, Stand: Juni 2016) Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die Artenschutzprüfung des Kölner Büros für Faunistik (Stand: Juni 2016) ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG des Kölner Büros für Faunistik (Stand: Juni 2016) ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
Steinfurt,
Bürgermeister

Techn. Beigeordneter

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung und § 86 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung vom öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt,

Techn. Beigeordneter

Diesem Bebauungsplan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

Steinfurt,

L.S.

Ö.b.V.I.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 – 4, 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); in der zuletzt geänderten Fassung.

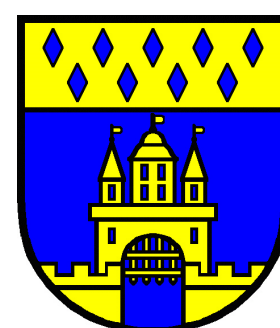
§ 51a Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

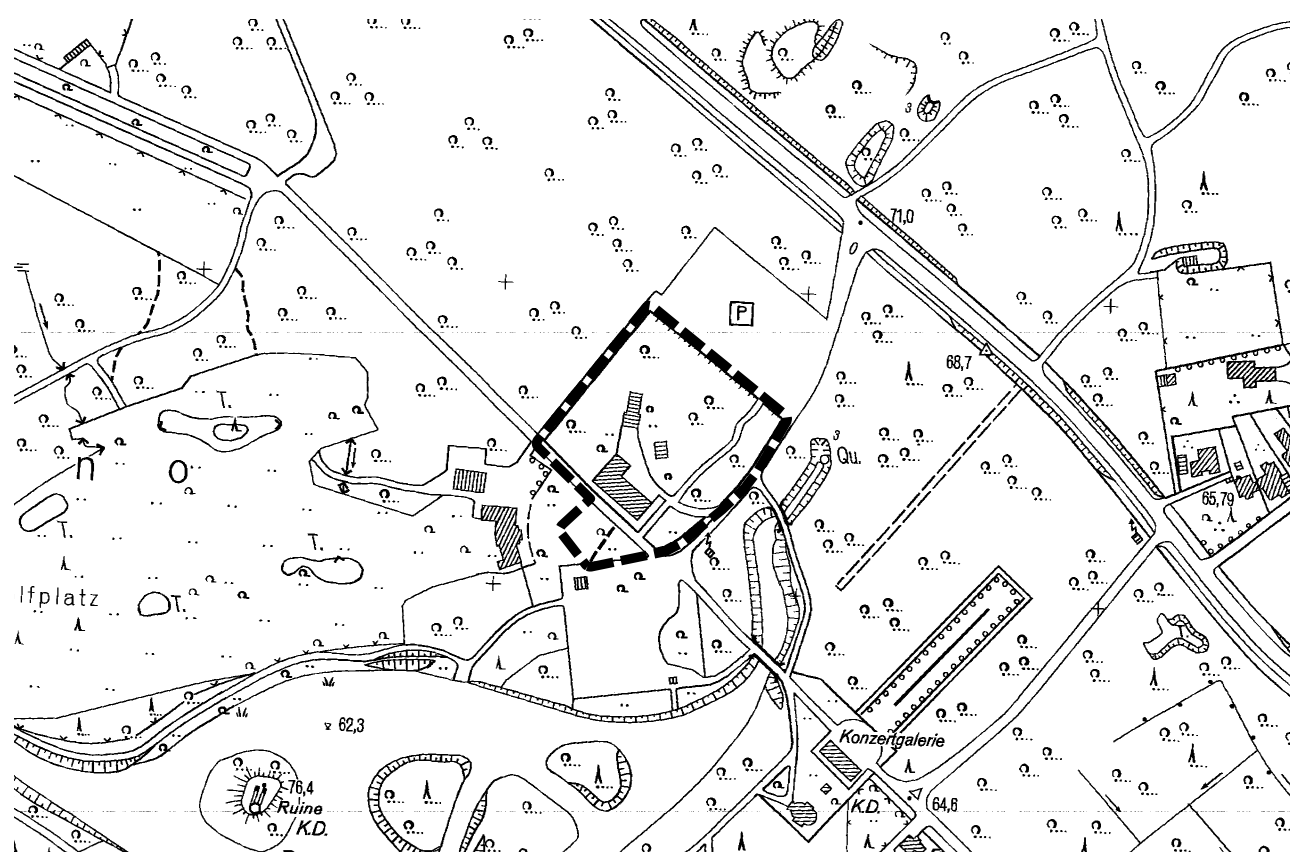
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 1. Änderung

„BAGNOPARK“ - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	14.06.2016		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61:	Sachbearbeiter:	Gezeichnet:	Maßstab:
Bereich Stadtplanung	M. Scheil	G. Heikamp	1 : 500
Die Bürgermeisterin		(Newerth) Technischer Beigeordneter	Blatt-Nr.:
in Vertretung			1
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			