Stadt Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hotel im baulichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Dinkellager am Udo-Lindenberg-Platz“

Gemarkung: Gronau
Größe des Plangebietes: 0,23 ha
Flur: 36
Flurstücke: 116 (tlw.), 135 (tlw.), 162 (tlw.)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A1. Zeichnerische Festsetzungen
A.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
A.3 Fassadenansichten M 1:500
B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
C. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt
E. Rechtsgrundlagen

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Allgemeine Prüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) UVPG
- Artenschutzrechtliche Untersuchung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau hat am 24.08.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.

Der Beschluss wurde am 11.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.02.2023 bis 29.03.2023 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den 30.05.2023

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am 22.05.2023 als Satzung beschlossen worden.

Gronau, den 30.05.2023

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

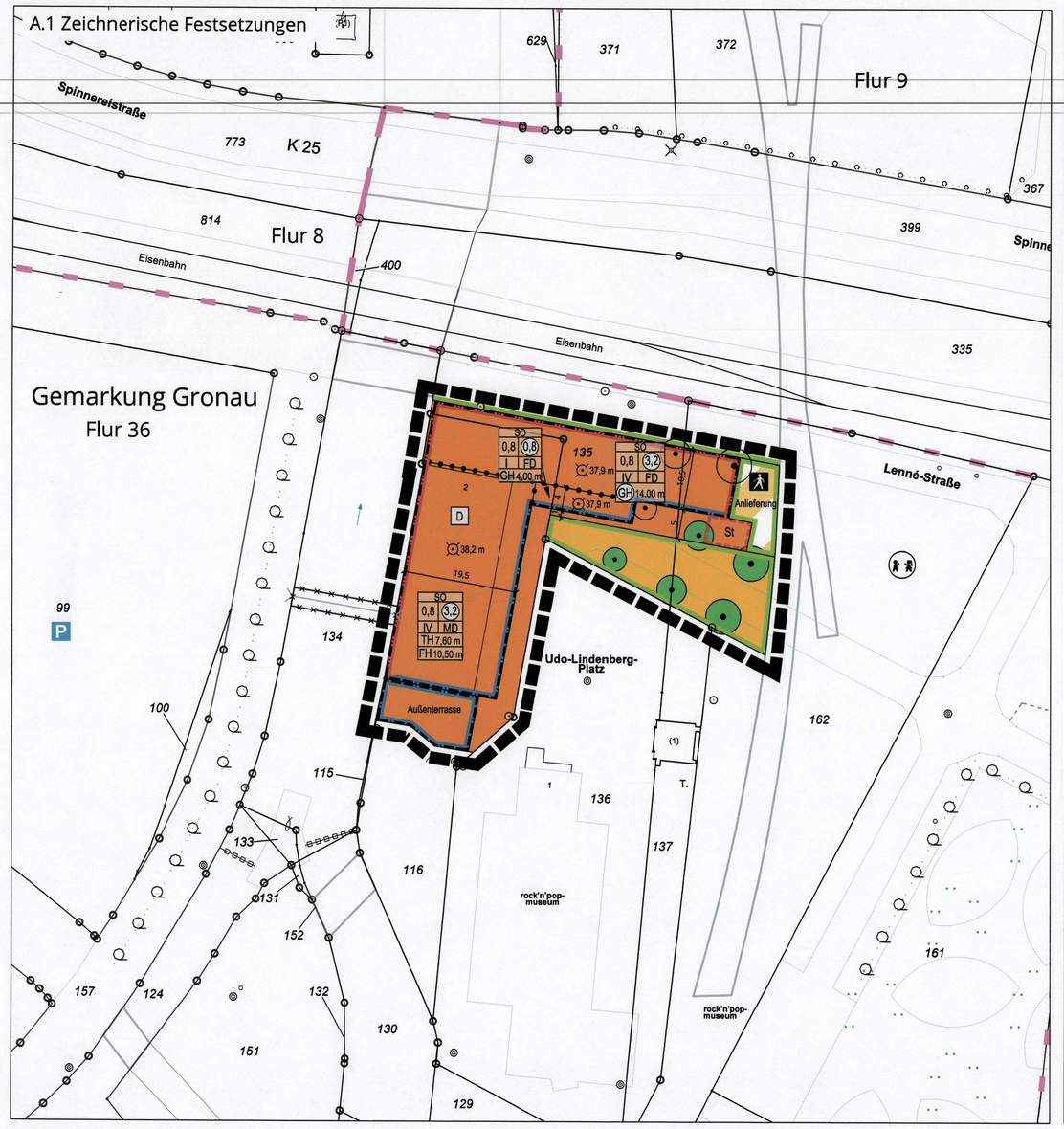
Der Satzungsbeschluss ist am 02. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gronau, den 02. Juni 2023

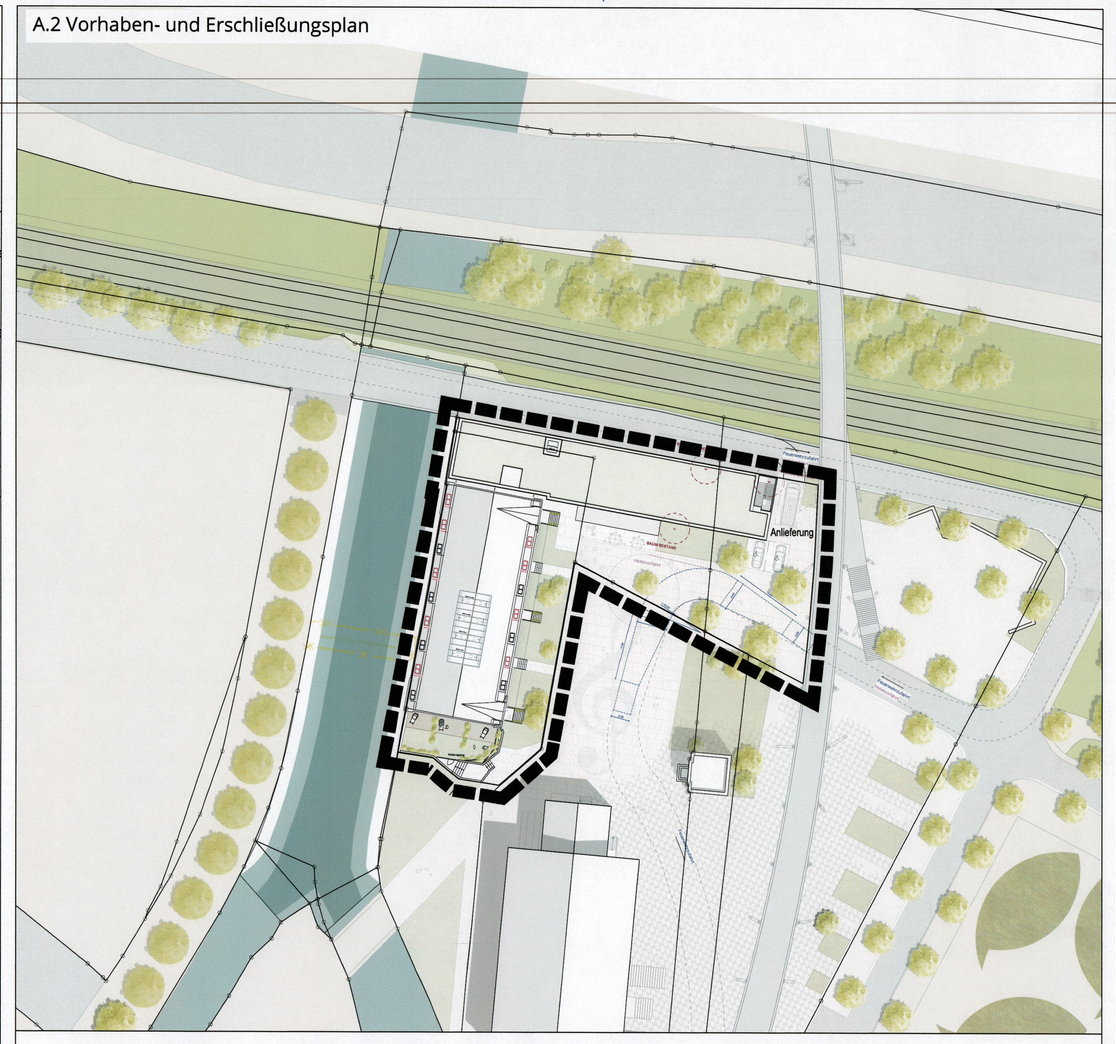
i. A.

Bürgermeister

A.1 Zeichnerische Festsetzungen

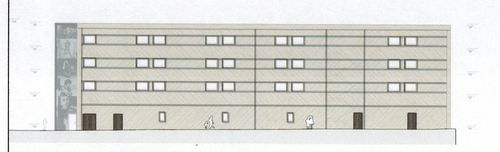


A.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



Bestandsgebäude mit Mansarddach
Neubau mit Flachdach (begrünt)
Vordach
Treppenhaus
neue Fenster
Grünfläche
Außentreppen
entfallender Baum
zu erhaltender Baum
Außenterrasse (befestigt)
Balkon
Platzbereich

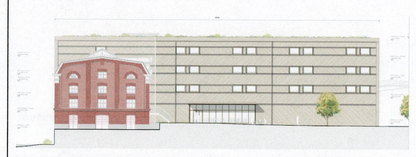
A.3 Fassadenansichten M 1:500



Ansicht von Norden

Ansicht von Osten

Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

B.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung in Bezug auf Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Dachform

B.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet für Hotel- und Beherbergungsbetriebe gem. § 11 (2) BauNVO

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

In dem Gebiet sind zulässig:
- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
- dem Hotel zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten einschließlich Küchen und sanitärer Einrichtungen;
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb;
- Fitness- und Wellnessbereiche,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Aufenthalts- und Pausenräume,
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung und Lagerräume,
- dem Hotel zugeordnete Flächen für Außengastronomie,
- Stellplätze sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.

B.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Außenterrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 1,0 zulässig. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl über eine GRZ von 0,8 hinaus, ist mindestens in gleichem Maße auszugleichen über
- eine extensive Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung und/oder
- eine Begrünung der Fassaden und/oder
- eine Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind dabei unzulässig.

z.B. (3,2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. I maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen

GH 14,00 m zwingende Gebäudehöhe in Metern

GH 4,00 m maximale Gebäudehöhe in Metern

TH 7,60 m maximale Traufhöhe in Metern

FH 10,50 m maximale Firsthöhe in Metern

Von der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe kann um bis zu 0,5 m nach oben oder unten abgewichen werden.

Die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeeinrichtungen auf einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m² um maximal 2,00 m überschritten werden.

Anlagen für die Solarenergienutzung dürfen die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf einer Länge von insgesamt 8,00 m durch untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerch- und Sprenggiebel) um maximal 2,90 m bis zu einer Höhe von 10,50 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf durch technische Gebäudeeinrichtungen, Dachverglasungen und Lichtdecken um max. 1,50 m überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt

z.B. 38,2 m Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) in Meter über NHN

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (in Meter über NHN-Normalhöhennull).

Oberer Bezugspunkt

Die maximal zulässige Traufhöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika).

B.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baulinie

Die Bebauung kann von den festgesetzten Baulinien um bis zu 0,50 m vor- oder zurücktreten, sofern es sich um Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile handelt.

Als untergeordnete Bauteile gelten z. B. Lisene, (Traufe-, Fenster-)Gesims, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenräume und Aufzugsschächte.

Die Gebäudefuge als bauliche Verbindung zwischen dem ehem. Dinkellager und dem Neubau darf auf einer Breite von max. 1,30 m um bis zu 1,30 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen.

Baugrenze

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen allgemein zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

B.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

B.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich

Anlieferung Zweckbestimmung: Anlieferung und Abholung

B.7 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich sowie Anlieferung und Abholung wird zum Zweck der Entsorgung (Fettabscheiderentleerung) mit einem Fahrrecht zugunsten des Hotelbetreibers belastet.

Der innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegene Brückenpfeiler ist gegenüber möglichen Beschädigungen zu sichern (z. B. durch eine entsprechende Abpollerung).

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wird mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe belastet.

B.8 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Unmittelbar vor Umbau des ehem. Dinkellagers ist eine Untersuchung auf das Vorkommen europäisch geschützter Tierarten, insbesondere auf Fledermäuse in Form einer Aus- oder Einflugskontrolle durchzuführen. Ein Umbau kann nur erfolgen, wenn das Gebäude nicht von Fledermäusen genutzt wird.

Bei einer festgestellten Nutzung sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um den Verlust von Jagdhabitaten von Fledermäusen zu verhindern, ist eine Beleuchtung der Dinkel zu vermeiden.

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

B.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB

Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern auf mindestens 50 % der Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.

B.10 Anpflanzungsfestsetzungen sowie Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Bäume

Die entsprechend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenbereich zzgl. 0,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand gleichartig zu ersetzen.

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen sind zum Erhalt der Vitalität der Bäume entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Ebenso sind Schutzmaßnahmen bei Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen, die innerhalb des o. g. Schutzbereiches der Bäume verlaufen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen).

Die jeweiligen Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu einem Anteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

C. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform

FD Flachdach

MD Mansarddach

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Fassadenmaterial und -farbe

Das denkmalgeschützte ehem. Garnlager ist in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Der Neubau mit Flachdach ist in naturfarbener Naturholzverschalung auszuführen.

Am Neubau dürfen mit Ausnahme der Ostfassade untergeordnete Bauteile (Gesimse, Fenster, Türen, etc.) auf max. 1/3 des gesamten Wandflächenanteils einer Fassadenseite abweichende Materialien aufweisen.

Für die Gebäudefuge zwischen ehem. Dinkellager und Neubau sowie für das Treppenhaus an der Ostfassade des Neubaus sind Materiallen aus Glas und Blech bzw. Streckmetall mit Motivbedruckung allgemein zulässig.

Nutzung solarer Energie

Bei Flachdächern darf die Oberkante von Solarenergieanlagen maximal 1,0 m über der Oberkante der Attika liegen. In diesem Fall müssen die Solarenergieanlagen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Attika einhalten.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen in gleicher Neigung zur Dachfläche auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

2 vorhandene Bebauung
Abriss
135 Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
Baumentfall
Flur 36 Flurbezeichnung
Flurgrenze
5 Maßzahl (in m)
D Baudenkmal ehem. Garnlager (MvD) (Denkmalnr. 05554020_A_027)

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes hat ergeben, dass das Plangebiet Bombardierungen unterlag. Daher sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren und die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bodendenkmäler

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

E. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

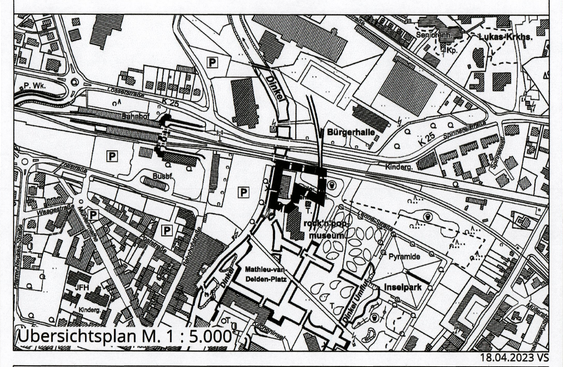
Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Gronau, Neustraße 31, 48599 Gronau einsehbar.

Stadt Gronau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hotel im baulichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Dinkellager am Udo-Lindenberg-Platz“

Verfahrensstand: Satzung



18.04.2023 VS

0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de