T E X T T E I L

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „WEINHAUS MÖHLE“ DER STADT BAD OEYNHAUSEN

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 25.02.2015 folgende Satzung erlassen:

1 GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 222 und tlw. das Flurstück 223 der Gemarkung Volmerdingsen, Flur 8.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Ziepelbrink“;
- im Osten: durch die westliche Grenzen der „Weinstraße“;
- im Süden: durch eine in Höhe des Hauses „Fesselgrund 11“ in Ost-West-Richtung festgelegten Grenzlinie;
- im Westen: durch die östliche Grenze der Straße „Fesselgrund“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die Lage innerhalb des Stadtgebietes sind im Übersichtsplan als Bestandteil der Planzeichnung dargestellt.

2 BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
(9 Abs. 8 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen (Textteil) und
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lagelayout).

Eine Begründung ist beigefügt. Sie ist unterteilt in
Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung und
Teil B: Umweltbericht (Altvater, Landschaftsarchitekt, Minden, 07.04.2014).

Zusätzlich wird dem Bebauungsplan dieses Gutachten beigefügt,
- Artenschutzprüfung (Altvater, Landschaftsarchitekt, Minden, 31.10.2013) als Anlage A,
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 21.03.2014.

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Durchführungsvertrag wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss beigefügt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, § 11 BauNVO)

zulässig sind:

- Hotel im Sinne eines Beherbergungsbetriebes mit dazugehörigem Wellnessbereich,
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie in Form von einem Wein-/ Biergarten,
- Räume für Tagungen und Konferenzen,
- Räume für Büro- und Verwaltung,
- Wohnmobilstellplätze mit Infrastruktureinrichtungen,
- Fahrradstation für Elektrobikes.
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur die Vorhaben entsprechend der o.g. allgemein zulässigen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Unzulässig sind

- Ferienwohnungen und –appartements,
- Erholungs-, Jugend- und Ferienheime sowie Jugendherbergen,
- Beherbergungsbetriebe mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft im Sinne eines Autohofes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt.

Für das bestehende Fachwerkgebäude und das Hotelgebäude ist eine Traufhöhe von 5,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Für den Verbindungsgang ist eine Traufhöhe von 3,50 m mit Flachdach zulässig.
Die Festsetzung der zulässigen Mindest- und Maximal-Gebäudehöhen wird mittels Höhen über NormalNull vorgenommen. Oberer Bezugspunkt ist der Abschluss der Dachhaut / Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage mit 70,60 NHN an dem Eingangsbereich des bestehenden Fachwerkgebäudes.
Zulässig sind für das Bestandsgebäude und für das neu zu errichtenden Hotelgebäude zwei Vollgeschosse und das Verbindungselement zu dem Hotelgebäude ein Vollgeschoss.

3.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgsetzt, dass die Länge der Einzelgebäude 50 m überschreiten darf.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3.5 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die eingetragene Firstrichtung ist für Hauptkörper mit Satteldach verbindlich (Hauptfirstrichtung).

3.6 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen (St) zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind 4 Stellplätze für Wohnmobile sowie 2 Busstellplätze zulässig.

Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

3.7 Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.8 Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

<u>Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</u>
Südlich des Plangebietes (s. Plan S. 8 der Festsetzung) sollen entlang der westlichen Grundstücksgrenze 400 m² Feldgehölzhecken angepflanzt werden.

<u>Artenschutz</u>
<u>Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen</u>
Baumfällung, Gehölzrodungen, Abbruchbeschränkung:

Rodungen von Bäumen bzw. Wald- und Gehölzflächen sind generell in den Wintermonaten Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen sind die Bäume unmittelbar vor den Fällungen auf Baumhöhlen und den Besatz durch Fledermäuse zu prüfen (Endoskop/Spiegel).
Darüber hinaus sind gefundene Baumhöhlen in zu fällenden Bäumen, die nicht bewohnt sind, fachgerecht zu versiegeln. Dadurch sollen Nestbildungen verhindert werden (ggf. alte Kopfweide).

Sollten besetzte Quartiere aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme können Fledermauskästen und Nistkästen für Greifvögel ausgebracht werden. Geeignete Standorte sind vor Ort zu bestimmen.

3.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis:
Eine Betriebsgenehmigung für das Weinhaus Möhle mit Gastronomie und Hotelbetrieb ist ausschließlich unter der Bedingung der in der „Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 21.03.2014“ dargestellten Betriebsbeschreibung als Grundlage für etwaige Schallschutzmaßnahmen zu erteilen.

3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Strauch- und Baumpflanzungen zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzunehmen (s. Pflanzliste). Bestehende Bäume und Sträucher sollen dabei erhalten bleiben und zu der Neubepflanzung integriert werden. Einzelne Bäume werden zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festlegung der anzupflanzenden Baumstandort erfolgt in einer Pflanzliste im Anhang der Festsetzung.

4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§§ 12 und 13 i.V.m. §§ 65 und 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Werbeanlagen

Die Ausführung der Werbeanlagen wird auf der Grundlage des Werbekonzeptes des Vorhabenträgers Gegenstand des Durchführungsvertrages.

4.2 Dachform und –neigung

Für das bestehende Fachwerkgebäude und dem Hotelgebäude ist ein Satteldach zulässig mit 40-45° Dachneigung und für den Verbindungstrakt ein Flachdach.

5 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

5.1 Bodendenkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der

Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.2 Bodenschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BBoschG / LBodSchG NRW / LBodSchV NRW)

Mutterboden, der bei der Durchführung von Bauvorhaben und der Erschließung im Plangebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (vgl. § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW).

5.3 Quellenschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IV „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe – Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974“, in Kraft getreten am 1. September 1974.

5.4 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht im Bombeneinzugsgebiet.
Sollten dennoch bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände oder eine außergewöhnliche Verfärbung beobachtet werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen oder die Polizei zu verständigen.

5.5 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden“ .
Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Einigkeit“ ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld. Inhaberin der Erlaubnis „Minden“ ist die BEB Erdgas- und Erdöl GmbH & Co. KG, Hannover.

5.6 Telekommunikationslinien

In dem Planbereich und in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten

6 RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991,I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 729);
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.

Bad Oeynhausen, den

(Mueller - Zahlmann)
Bürgermeister

P F L A N Z L I S T E

**ZUM VORHABENBEZOGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „WEINHAUS MÖHLE“
DER STADT BAD OEYNHAUSEN**

Pflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie des Maßnahmenbereiches B der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese) sollen auf Grundlage der nachstehenden Pflanzliste vorgenommen werden.

Bäume:	**Sträucher:**
Mindestqualität: 3xvmB 16 –18 StU.	*Mindestqualität: 2xv Str. 100 - 150*
Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fraxinus excelsior Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus glabra **mit Dreibockbindung und Wildverbiss-schutz** **Obstgehölze (alte lokale Sorten) für Streuobstwiese** mit mind. 60 St/ha Apfelsorten: z.B. Dülmener Rosenapfel, Jakob Fischer, Westfälischer Gülderling, Nordkirchener Kernapfel, Osnabrücker Renette, Schöner aus Wiedenbrück Kirschen: z.B. Ochsenherzkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Kassins frühe Herzkirsche Birnen: z.B. Doppelte Phillipsbirne, Winterkippe, Großer Katzenkopf Zwetschgen: z.B. Anna Späth, Frühe Fruchtbare	*Feldgehölze:* Acer campestre Amelanchier lamarckii Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubiginosa Viburnum opulus

BELANGE DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG



Entsprechend des Planes sollen 400 m² Feldgehölzhecken angepflanzt werden.