

Bebauungsplan Nr. 26

- Sportzentrum Stentenberg -

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete – SO

1.1 Sondergebiet - SO: Zweckbestimmung Sportzentrum

Art der Nutzung:

Das Sondergebiet Sportzentrum dient der Unterbringung von baulichen Anlagen, die ausschließlich sportlichen Zwecken dienen und der unmittelbar damit verbundenen Nutzungen (z.B. Stellplätze).

1.2 Sondergebiet - SO: Zweckbestimmung Hotel

Art der Nutzung:

Das Sondergebiet Hotel dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den unmittelbar hiermit verbundenen Nutzungen (z.B. Tagungsräume/Stellplätze/Kiosk).

Es wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen innerhalb des SO-Hotel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit St festgesetzten Stellplatzflächen zulässig sind.

2. Allgemeines Wohngebiet – WA

2.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind

2.2 Stellplätze/Garagen - Anrechnung auf die zulässige Grundfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten **nicht** überschritten werden darf.

2.3 Zahl der Vollgeschoße

Gemäß § 20 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet das unterhalb des 1. Vollgeschoßes (Erdgeschoß) liegende Kellergeschoß als Vollgeschoß zu errichten ist.

Die Errichtung eines weiteren Kellergeschoßes unterhalb dieses Vollgeschoßes ist nicht zulässig.

3. Kompensationsmaßnahmen

3.1 Kompensationsmaßnahmen K 1

Innerhalb der mit K 1 gekennzeichneten Waldflächen ist im Bereich einer artenarmen Intensiv-Mähwiese eine Erstaufforstung mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) vorzunehmen.

Für die Pflanzung sind drei-vierjährige verschulte Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) aus heimischer Herkunft zu verwenden. Der Pflanzverband der ca. 1,2 - 1,5 m großen

Rotbuchen beträgt in etwa 2,00 x 1,00 m. Es sind ca. 2.700 Exemplare der Rotbuche zu pflanzen. Bei der Anlage des naturnahen Buchenwaldes wird eine Lochbohrer-Pflanzung ohne Wurzelschnitt durchgeführt. Die Pflanzung wird nicht umzäunt. Bei entsprechend hohem Rehbesatz erhalten die jungen Bäume einen Einzelschutz, um sie vor Wildverbiß und Fegeschäden zu schützen. Die Notwendigkeit eines Einzelschutzes ist im Rahmen der Durchführung der Kompensationsmaßnahme von dem betreuenden Förster zu beurteilen. Das Entwicklungsziel der Kompensationsmaßnahme K 1 wird von einer von der Stadt Bergneustadt in Abstimmung mit dem Forstamt beauftragten Fachfirma hergestellt. Die Stadt Bergneustadt garantiert, daß notwendige Pflegemaßnahmen von einer von der Stadt Bergneustadt in Abstimmung mit dem Forstamt beauftragten Fachfirma durchgeführt werden.

3.2 Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen K 2-K 4

Die im landespflegerischen Fachbeitrag genannten Kompensationsmaßnahmen K 2 - K 4 liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Maßnahmen werden neben der Darstellung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Begründung zum Bebauungsplan verkürzt dargestellt. Eine Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen Ratsbeschluß der Stadt Bergneustadt, der sie an die Durchführung der Maßnahmen bindet. Die Grundstücksflächen auf denen sich die Kompensationsmaßnahmen K 2 - K 4 erstrecken sind im Besitz der Stadt Bergneustadt. Daher sind weitergehende rechtliche Sicherungen (Baulast, städtebaulicher Vertrag) nicht erforderlich bzw. nicht möglich.

4. Nachrichtliche Übernahme Kanaltrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Schmutzwasserkanal sowie ein Oberflächenwasserkanal. Die Lage dieser bestehenden Entwässerungseinrichtungen wird gem. Baugesetzbuch nachrichtlich übernommen im Bebauungsplan dargestellt.

5. Hinweis

5.1 Waldabstand - Sporthalle

Zur Sicherstellung des erforderlichen Wald - Gebäude - Sicherheitsabstand von 20 - 30 m ist vor, bzw. im Plangenehmigungs-/ Antragsverfahren für die Errichtung der Tennishalle eine öffentlich - rechtliche Vereinbarung mit dem zuständigen Forstamt auf Entfernung bzw. Umwandlung des Waldes abzuschließen.

5.2 Landschaftsplanung

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen bei der Planung berücksichtigen zu können wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage dieser Begründung beigelegt wird. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde erarbeitet vom Büro Nardus - ökologische Untersuchungen, Dipl.-Ing. Reiner Garlunda, Wiehl, Drabenderhöhe.

6. Kennzeichnung

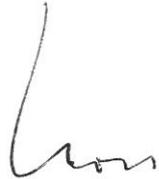
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Stenten-berg (Reg.Nr. 02 4911 0051). Die betroffenen Flächen werden gemäß § 9 (5) BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen

belastet sind" gekennzeichnet. Die Geländestruktur im Bereich der Altablagerung wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Aufgestellt:

Bergneustadt, den 19.05.1999

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister



Noss