

Textliche Festsetzungen (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (§ 11 BauNVO)

a) Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen.

b) Zulässig sind:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außenbewirtung,
- Räume für Kongress-, Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
- Fitness-, Wellness- und Spabereiche innerhalb und außerhalb von Gebäuden
- die für den Betrieb erforderlichen Stellplatzanlagen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 36,0 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

4. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Herstellung von Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen. Die Nutzung zu Erholungszwecken in Zusammenhang mit der Hotelnutzung ist zulässig. Wege und eine dem Nutzungszweck entsprechende Möblierung sind zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

wird ggf. zur öffentlichen Auslegung ergänzt

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm mit Drahtballen) und 10 Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60/80 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

Für die Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, wie z. B.:

Bäume: Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Walnuss (*Juglans regia*)

Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Hundsrose, Roter Hartriegel, Ohrchenweide oder Liguster zu verwenden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

Eine Fällung von Bäumen ist nur in Ausnahmefällen und nur mit einer Genehmigung durch die Stadt zulässig.

9. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

wird ggf. zur öffentlichen Auslegung ergänzt

Hinweise

1. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

2. DATENMATERIAL

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

3. EINSICHTNAHME VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung und den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können bei der Stadt Rheine während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. ARTENSCHUTZ

wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt

Bearbeitungsstand: 2018-11-05 (Vorentwurf B-Plan Nr. 338)