I. Zeichenerklärung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans "Bildungszentrum und Inkusionshotel" (§ 9 Abs.7 BauGB)

2. Vorhaben - und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Bildungszentrum und Inklusionshotel"

Geplante bauliche Anlagen

Bestandsbebauung Bildungszentrum

GH max. Maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN

Innerbetriebliche Verkehrsfäche

Umgrenzung von Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Betriebsflächen einschließlich Begleitgrün

3. Sonstige Darstellungen

3,00m Vermaßung

Stützmauer

4. Bestandsdarstellungen

37 Bestandsbebauung Wohnen mit Hausnummer

Bestandsbebauung Nebenanlagen

Höhenlinien

360,57 Eingemessene Höhenpunkte

876 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Grenzpunkt

II. Textliche Festsetzungen

1. Zulässige bauliche Anlagen

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11, einschließlich Vorhaben – und Erschließungsplan „Bildungszentrum und Inklusionshotel", sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und in den Ansichten / Schnitten sowie den textlichen Festsetzungen zulässig.

1.2 Die festgesetzten "maximalen Gebäudehöhen" (GH max.) dürfen durch technischen Dachaufbauten (bspw. für Klima, Lüftung, Energiegewinnung), Schornsteine und Geländer um bis zu 3 m überschritten werden. Die Gesamtfläche dieser Dachaufbauten darf nicht mehr als 10 % der darunter liegenden Dachfläche betragen.

2. Zulässige Nutzungen von Gebäuden

2.1 Im Bestandsgebäude „Bildungszentrum“ sind folgend aufgeführte Nutzungen mit ihren notwendigen Nebennutzungen zulässig:
- Schulungs- und Seminarräume
- Veranstaltungssaal
- Büros
- Küche, Wirtschaftsräume und Lager
- Technikräume

2.2 Im Neubau „Inklusionshotel mit hauseigenem Bistro“ sind folgend aufgelistete Nutzungen mit ihren notwendigen Nebennutzungen und Dimensionen zulässig:
- Hotelnutzung mit 94 Betten
- Büro
- Hotelzugehöriges Bistro mit 64 qm Nutzfläche und einer Außenterrasse für 16 Sitzplätze
- Küche, Wirtschaftsräume und Lager
- Technikräume

3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Die mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gruppen aus standortgerechten Büschen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste: standortgerechte Bepflanzung

Faulbaum (Frangula alnus)
Hasel (Corylus avellana)
Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Die Qualität muss mindestens betragen:
Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

3.2 Bei der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Nachpflanzung mit standortgerechter Bepflanzung entsprechend der o.a. Pflanzliste zu ersetzen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

4.1 Einschränkungen von Nutzungszeiten

4.1.1 Die Stellplatzanlagen P1 und P2 sind in der Zeit von 22:00 Uhr und 06:00 Uhr durch Absperrung zu schließen, so dass Zu- und Abfahrsbewegungen ausgeschlossen sind.

4.1.2 Die Nutzung der Außengastronomiefläche, sowie die Anlieferung von Waren, ist nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

5. Gestalterische Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW „Werbeanlagen“

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 An der Stätte der Leistung dürfen 3 Anlagen angebracht werden.

5.3 Die Werbeanlagen dürfen jeweils eine zusammenhängende Fläche von 3 m² nicht überschreiten.

5.4 Die Werbeanlagen an den Gebäudewänden dürfen nur bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5.5 Eine der Werbeanlagen ist als freistehende Werbeanlage im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig.

5.6 Die Werbeanlagen an den Gebäudewänden sind nur als parallel zur Fassadenfläche ausgerichtete und als Einzelbuchstaben dargestellte Schriftzüge zulässig. Eine Darstellung eines Logos/Markenzeichens ist ebenfalls zulässig.

5.7 Werbeanlagen an Gebäudefassaden nach Norden sind nicht zulässig.

5.8 Werbeanlagen dürfen nur angeleuchtet werden. Diese Beleuchtung ist während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00Uhr auszuschalten.

5.9 Grundsätzlich sind Werbeanlagen in selbstleuchtender, beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form nicht erlaubt.

5.10 Fremdwerbung ist entsprechend § 13 (4) BauO NRW nicht zulässig.

III. Hinweis

Artenschutz

1. Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie Beseitigungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in dem Zeiraum 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden.

2. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG auch bei bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Gebäudeumbau- und Abrissarbeiten zu beachten. Darüber hinaus sind auch Boden- und Erdarbeiten ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Ggf. können potenzielle Brutvögel vorübergehend durch optische Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) von den Vorhabenflächen ferngehalten werden. Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der genannten Brutzeit eingerichtet sein und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

3. Es ist der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

4. Störungen durch unvermeidbare Lichtimmissionen im Außenbereich sollen durch die Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtungen so weit wie möglich minimiert werden. Für unvermeidbare Lichtquellen müssen geschlossene Lampengehäuse mit nach unten gerichteten Lichtkegeln verwendet werden, sodass insbesondere ein Ausleuchten angrenzender Strukturen vermieden wird. Außerdem sind Leuchmittel zu verwenden, die eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z.B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben ≤ 3.000 Kelvin). Unabhängig davon sind Blendwirkungen grundsätzlich durch die Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, der Verwendung geschlossener Lampengehäuse sowie die Wahl möglichst geringer Leuchtpunkthöhen zu unterbinden.

Bodeneingriffe

5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

6. Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. entdeckt, sind diese umgehend bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

7. Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

IV. Rechtsgrundlagen

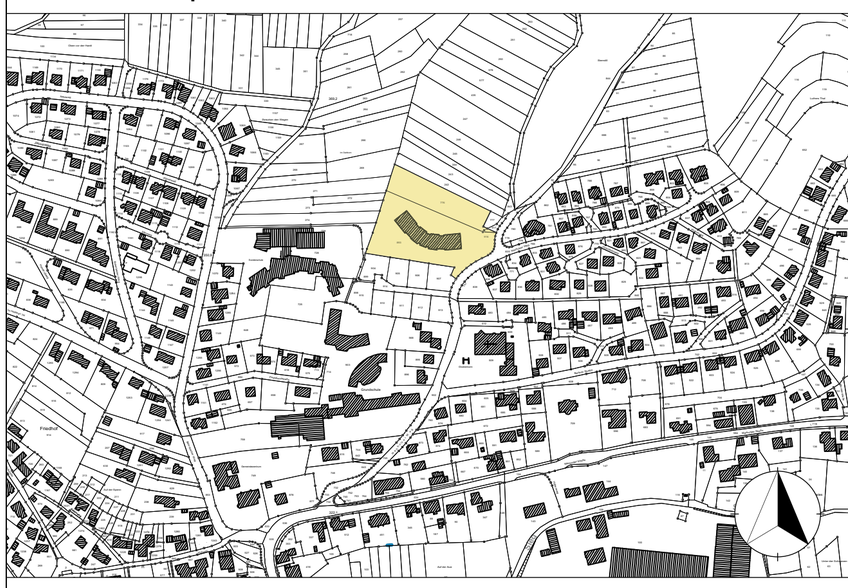
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert duch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Planverfasser:
scheuvens + wachten plus
Dortmund

Stadt Netphen

Amtsstraße 2 + 6 - 57250 Netphen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11, einschließlich des Vorhaben - und Erschließungsplans „Bildungszentrum und Inklusionshotel"

Gemarkung Deuz, gemäß §12 BauGB

Verfahrensstand	Blatt 1 von 2	Maßstab
		1:500