Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – handelt es sich um eine Ergänzung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung ergänzt. Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Ergänzungen sind durch eine *flächig hinterlegte Farbdarstellung* gekennzeichnet.

Sämtliche sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung behalten auch im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 250 ihre Gültigkeit. Bezüglich deren Inhalte wird daher auf die 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – verwiesen.

Textliche Festsetzungen (Ergänzung)

3. Sondergebiet SO 5

Im SO 5 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, *Ferienhäuser und -wohnungen* sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

4. Sondergebiet SO 6

Im SO 6 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **sowie Ferienhäuser und -wohnungen** zulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet SO 3

Im SO 3 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können freizeitbezogene Sporteinrichtungen, wie Tennisplätze, Minigolfanlagen, Beachballfelder, etc. zugelassen werden.

2. Sondergebiet SO 4

Im SO 4 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

5. Sondergebiet SO 7

Im SO 7 -Gebiet sind Anlagen für Stellplätze zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten SO5 und SO6 kann auf maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Überschreitung der festgesetzten Geschosszahl ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und im Übrigen einem nicht als Vollgeschoss geltenden Staffelgeschoss gem. BauO NRW entspricht.

7. Passiver Schallschutz

Festgesetzt wird ein resultierendes Gesamt-Schalldämmmaß von

erf. R'w 30 dB.

Dies entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

<u>Kennzeichnung</u>

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aus den folgenden Gründen erforderlich sind:

- 1. Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies trifft auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge zu.
- 2. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen, müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.
- 3. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

<u>Hinweis</u>

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern:

- 1. Die Durchführung der Baufeldfreimachung ist außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten der geschützten Vogelarten, zwischen Ende August und Ende Februar sicherzustellen, wie auch die Beschränkung der Transporttrassen und Ablade- sowie Lagerungszonen für die Vorbereitungs- und Bauzeit.
- 2. Zur artenspezifischen Habitataufwertung ist vor Baubeginn bzw. zum Beginn der nächsten Brutperiode (Anfang März), eine benachbarte Fläche am Ufer des Blaustein-Sees von 2 ha Größe weitgehend von Gehölzen freizustellen und offen zu halten. Randlich sind Gebüschstreifen zu erhalten sowie über die Fläche verteilt 6-8 Einzelbäume oder -gebüsche als Singwarten. Es soll jährlich eine Mahd nach dem 01.07. erfolgen unter Belassung von Wiesenbrachstreifen, welche nur 2-jährig gemäht werden.