

# Bebauungsplan Nr. 173

## "Burg Winnenthal"

Gemarkung Birten

Flur 4

Maßstab = 1 : 500

Abschrift



SO <sub>1</sub> -Seniorenresidenz, Hotel, Therapiezentrum-	
0,4	III
-	
0° - 45°	

SO <sub>2</sub> -Seniorenresidenz, Hotel, Therapiezentrum-	
0,6	III
H max: 34,50 m	
-	
0° - 45°	

### Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie der Eintragung

#### Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 u. § 4 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete SO1 und SO 2 „Seniorenresidenz, Hotel, Therapiezentrum“ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohn- und Betreuungseinrichtungen für pflegebedürftige und alte Menschen, wie etwa ein Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim oder eine Altagestätte
2. ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit maximal 20 Betten und eine dem Sondergebiet dienende Schank- und Speisewirtschaft in untergeordnetem Umfang
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke für pflegebedürftige und alte Menschen, welche überwiegend durch die Nutzer der Wohn- und Betreuungseinrichtungen genutzt werden
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für auf dem Areal Beschäftigte, die den Wohn- und Betreuungseinrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber untergeordnet sind.

Grünordnerische Festsetzungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Der Gehölzstreifen soll die folgenden Arten aufweisen: Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel, Corylus avellana/ Hasel, Crataegus monogyna/ Eingriffiger Weißdorn, Prunus spinosa/ Schlehe und Rosa canina Hundrose. Die Sträucher werden in einem Raster von ca. 2 x 2 m in 2 Reihen entlang des bestehenden Gehölzstreifens (Reihen jeweils 1 m gegeneinander versetzt) angepflanzt. Die Sträucher sind in Gruppen von je 6 Pflanzen/ Art zu pflanzen. Empfohlene Pflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher 70-90 cm.

Örtliche Bauvorschriften  
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

0° - 45° Dachneigung in Grad aller Teilung als Mindest- und Höchstmaß

Gestalterische Festsetzungen  
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbönen rot bis braun bzw. grau bis schwarz einzudecken. Ausgenommen davon sind Flachdächer, Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen.

Hinweise:

1. Kampfmittel  
Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Die Auswertung des Plangebietes durch den KBD war jedoch nur für die südliche Hälfte möglich. Für den auswertbaren Teil des Plangebietes wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Im nicht ausgewerteten Bereich (nördliche Hälfte mit Burg und Vorburg) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann.

2. Denkmalpflege  
Die Burg Winnenthal einschließlich ihrer archäologischen Hinterlassenschaften hat als eine der ältesten Burgen am Niederrhein eine herausragende Bedeutung. Laut Auskunft des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind die Voraussetzungen gemäß § 3 DSchG NW für die Eintragung als Bodendenkmal erfüllt. Auftreten können Baufunde wie Pflasterungen, Fundamente und Keller, wirtschaftliche und hauswirtschaftliche Anlagen sowie archäologisch relevante Schichten, Bodenveränderungen und Funde bzw. Befunde, die im Zusammenhang mit der Errichtung, der Nutzung und der Veränderung der Burganlage entstanden bzw. in den Boden gelangten. Da die archäologischen Funde häufig bereits wenige Dezimeter unter der heutigen Geländeoberfläche liegen, ist bei künftigen Bauarbeiten eine begleitende archäologische Untersuchung durchzuführen, falls Bodeneingriffe tiefer als 20 cm gehen. Zudem wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Wasserwirtschaft  
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Die Ableitung des zusätzlichen Niederschlagswassers in den Burggraben und damit in den Winnenthaler Kanal ist mit der LINEG vorab abzustimmen, da die Kapazitäten des Winnenthaler Kanals beschränkt sind. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen.

4. Entwässerung/ Abwasser  
Die Gemeinde Alpen weist darauf hin, dass hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes eine geeignete Rückstausicherung erforderlich ist. Es wird gebeten, dies im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und die entsprechenden Maßnahmen zu gegebener Zeit mit der Gemeinde Alpen abzustimmen.

5. Baugrund  
Nach der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW stehen im Bereich Winnenthal teils schutzwürdige bzw. sehr schutzwürdige (Biotopotenzialpotential) Böden an. Bei den sehr schutzwürdigen Böden handelt es sich um Moorböden (Hochmoore, Niedermoore und Übergangsniedermoore). Diese Böden sind humusreich, grundwasserbeeinflusst und druckempfindlich. Der Geologische Dienst NRW empfiehlt die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Auch die hohen Grundwasserstände sind bei der weiteren Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung	•	Zahl der Vollgeschosse	•
Grundflächenzahl	•	Bezugspunkt: NN (Normalnull)	•
Gebäudehöhe	•	Dachneigung	•
Traufhöhe	•		

#### Allgemeine Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete  
-Seniorenresidenz, Hotel, Therapiezentrum-

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19-20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
H max: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NN. (z.B. 34,50 m ü. NN)

Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baulinie  
Baugrenze

#### Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung für Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

#### Topographische Zeichen

- Flurstücksgrenze
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Straßensinkkasten
- Kanaldedeckel
- Unterflurhydrant
- Mast
- Laterne
- Baum
- Hecke
- Zaun
- Hochspannungsleitung (oberirdisch)
- Einstiegsgeschicht
- Kabelkasten
- freistehende Warntafel
- freistehender Fahnenmast

#### Sonstiges

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1062 Flurstück
- x 2304 Geländeöhe (vorhanden)

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 10. März 2011 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. März 2011 bis 28. April 2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28. Mai 2011 bis 27. Juni 2011 einschließlich erneuert zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 21. Juli 2011, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen worden ist.

Am 10. Aug. 2011 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 10. Aug. 2011 im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

- Gesetzesgrundlagen
- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien - EAG EE vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 610)
  - 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
  - 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (Planleitverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 28)
  - 4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
  - 5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/GV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S.271)
  - 6) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503)

Xanten, 08. Aug. 2011

Fachbereich Planen und Bauen  
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 08. Aug. 2011

i. A. gez. Hage L. S.

Xanten, 08. Aug. 2011 Xanten, 08. Aug. 2011

gez. Strunk L. S. gez. Hotsky

Xanten, 08. Aug. 2011

Der Bürgermeister I. A. gez. Hage L. S.

Xanten, 08. Aug. 2011

Der Bürgermeister I. A. gez. Hage L. S.

Xanten, 08. Aug. 2011 Xanten, 08. Aug. 2011

gez. Strunk L. S. gez. Hotsky

Xanten, 11. Aug. 2011

L. S. gez. Strunk

Bürgermeister