

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hotel Kapelle“
Stadtteil Markelfingen
Satzungsbeschluss

I. Planungsrechtliche Festsetzungen **§ 9 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**
Sondergebiet-SO - Hotel **§ 11 Abs. 2 BauNVO**

Zulässig sind:

Gastronomie- und Hotelbetrieb

im untergeordneten Maß zulässig sind:

- Tagungsveranstaltungen
- Angebote zu Ferienaktivitäten
- Büro- und Dienstleistungsbereiche
- Lager für im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Hotelanlage notwendige Materialien und Geräte.
- Betriebswohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze **§ 20 BauNVO**
durch Einschrieb in der Nutzungsschablone

2.2 Gebäudehöhe **§ 18 BauNVO**

- maximale Gebäudehöhe in m über NN +

Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes (geneigtes Dach – Firsthöhe; Flachdach Ok Attika).

Durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max 10% der Fläche übersteigen.

Anlagen für regenerative Energien dürfen die maximal Gebäudehöhe auf einer größeren Fläche übersteigen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal um 1,50 m überschritten werden.

- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO**
Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude bis zu einer maximalen Seitenlänge von 70m.
- 5. Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Offene Stellplätze für KFZ sind in der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zulässig.
Offene Stellplätze für Fahrräder sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
- 6. Nebenanlagen** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**
Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7. Private Grünfläche** **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Die private Grünfläche ist dem Hotelbetrieb zugeordnet. Anlagen für Ferienaktivitäten sind zulässig.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 8.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall
Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 8.2 Reduktion von Lichtemissionen
Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine nächtliche Abstrahlung in die freie Landschaft ist zu verhindern, die Beleuchtung ist zielgerichtet auf die Fahrwege auszurichten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der privaten Grünfläche sind insgesamt 14 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist südlich des Gebäudes zur besseren Eingrünung ein Laubbaum zu pflanzen (siehe Umweltbericht Maßnahmenplan). Die genauen Standorte werden in der Örtlichkeit festgelegt. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Es sind Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten und Laubbaumarten gemäß Pflanzliste Anhang I zu verwenden

10. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe Umweltbericht Maßnahmenplan) sind dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen. Sie sind während der gesamten Bauzeit sicher vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Es sind Schutzeinrichtungen gegen Überfahren im Kronen- und Traufbereich (z.B. durch Bauzäune) vorzusehen. Keine Lagerung von Baustellenmaterial im Kronenbereich.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich - rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Kulturdenkmal Zur Kapelle 4; „Kapelle Unsere Liebe Frau“ (Bau- und Kunstdenkmal gem. § 2 DSchG)

Das Kulturdenkmal Zur Kapelle 4; „Kapelle Unsere Liebe Frau“ (Bau- und Kunstdenkmale gem. § 2 DSchG) ist dauerhaft zu sichern. Die Erhaltung des Kulturdenkmals in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Bei Kulturdenkmälern werden höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt. Es ist deshalb vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals eine vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

4. Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt Konstanz von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

5. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden ist zu verzichten.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe § 12 BBodSchV). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als 6 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

6. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird wie bisher über die belebte Bodenschicht in der Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes versickert.

7.

7.1 Artenschutz am Haus

Um zusätzliche Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen wird empfohlen Artenschutzmaßnahmen am Haus umzusetzen. Denkbar sind z.B. Nistkästen, Nischen und Hohlräumen an der Fassade für Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse in der Fassade, im Mauerwerk und im Dachbereich.

7.2 Verhinderung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen: Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen. Reflexion vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz. UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Radolfzell, den 16.05.2019

Anhang I Pflanzliste

Pflanzliste I: Bäume auf privaten Grundstücken

Pflanzqualität Obstbäume mindestens HmB StU 12-14.

Pflanzqualität Laubbäume mindestens HmB StU 14-16.

Die Bäume sind fachgerecht mittels Zweipflock zu befestigen und gegen Verbiss zu schützen.

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Örtliche Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hotel Kapelle“

Radolfzell - Markelfingen

Satzungsbeschluss

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

1.1 Die Gebäude sind gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten.

Geringfügige Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen sind zulässig.
Weiterhin sind interne Änderungen in den Grundrissen zulässig.

1.2 Dächer

Geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer)

Dachneigung max. 18° (Scheune / Heuboden)

Die Dachneigung des Kulturdenkmals „Kapelle Unsere Liebe Frau“ ist zu erhalten.

Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot bis braun.

Flachdächer

Mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv begrünt.

Ausführungshinweise unter Hinweise zu den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

2. Einfriedungen **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung (gemäß Pflanzliste III - Anhang)
- Hecken (gemäß Pflanzliste Anhang II)
- Trockenmauern

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen.

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Verwendung offenporiger Beläge

Stellplätze sowie Flächen für Zufahrten und die interne Erschließung des Grundstücks sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, Rasenpflaster.

Radolfzell, den 16.05.2019

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Saatgut der Firma Syringa, der Firma Rieger-Hofmann oder vergleichbar) verwendet werden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sowie des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der jeweils neuesten Fassung.

III. Anhang I

Pflanzenliste

Pflanzenliste I: Sträucher

Pflanzung von standortheimischen Sträuchern als geschnittene Hecke zur Einfriedung.

Qualität: Str. 100 – 150 cm oB, autochtones Pflanzmaterial, Pflanzabstand 1,5 m. Ersatz bei Ausfall

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera cylostium*)