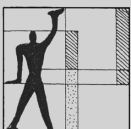
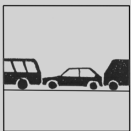
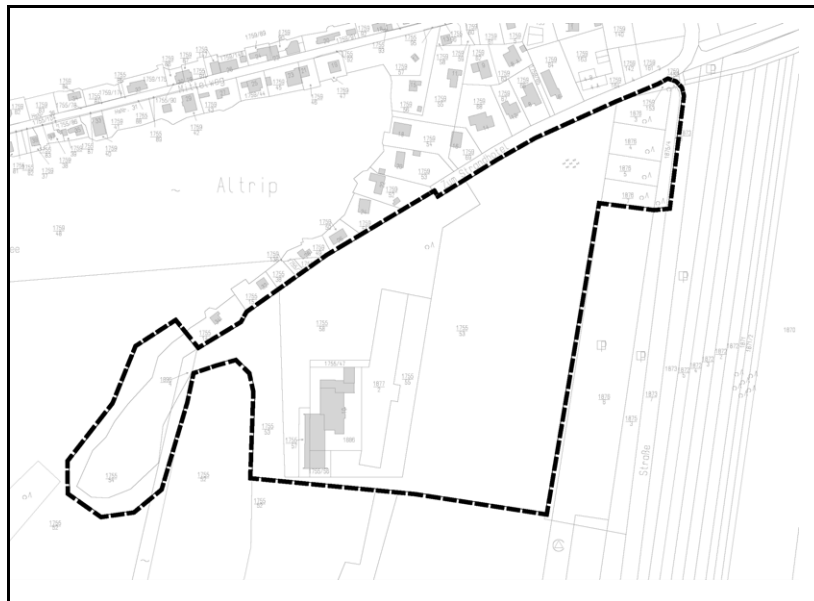


**Verbandsgemeinde Rheinauen**

## **Bebauungsplan**

### **“Erweiterung Hotel Darstein”**

**- Fassung zur frühzeitigen Beteiligung -**



Karlsruhe  
August 2018

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Verbandsgemeinde Rheinauen**

# **Bebauungsplan "Erweiterung Hotel Darstein"**

**- Fassung zur frühzeitigen Beteiligung -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

M.Sc. Hannes Trietsch

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Rheinauen  
im August 2018

## **Inhalt**

### Teil A            Bestandteile

- A - 1            Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2            Festgesetzte örtliche Bauvorschriften
- A - 3            Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4            Hinweise

### Teil B            Begründung

- B - 1            Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2            Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3            Umweltbericht (Bestandsanalyse)

### Anlagen

- B - 4            Kenndaten der Planung
- B - 5            Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6            Städtebauliches Konzept
- B - 7            Fachbeitrag Schall

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zu der Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**SO 'Hotel'** = Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung 'Hotel'.

Im Sondergebiet (SO) ist die Nutzung 'Hotel' zugelassen, einschließlich der an den Hotelbetrieb gekoppelten Unterbringung von Tagungs-, Veranstaltungs- und Event-, sowie Sauna-/Wellness-, Fitness- und Ruheräumen, Gastronomie, Garagen- und Lagernutzung. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Zulässig sind maximal drei Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und -leiter des Hotels.

Personalzimmer für die im SO Angestellten sind ausschließlich im östlichen Baufenster in einem Geschoss oberhalb des Erdgeschosses und mit einer Wohnfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Die Personalzimmer dürfen auch als Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3 Planfestsetzungen) festgesetzt.

Sie darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Sie wird auf die gesamte im SO liegende Fläche des Grundstücks bezogen.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie wird auf die gesamte im SO liegende Fläche des Grundstücks bezogen.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhe des Schnittpunkts der Wandfläche mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Attika. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante der Dächer und Attiken.

Bei Pultdächer bezieht sich die Traufhöhe (TH) auf die Höhe des Schnittpunkts der seeseitigen Wandflächen mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Attika, die Gebäudehöhe (GH) bei Pultdächer bezieht sich auf die Höhe des Schnittpunkts der seeabgewandten Wandflächen mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Attika.

Der Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Haupteingangs des westlichen Gebäudekörpers (bestehendes Hotelgebäude).

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch unterirdische Bauteile sowie Rampen und Treppen und Absturzsicherungen als Teile der Hauptnutzung überschritten werden, wenn sie die Baugrenzen jeweils um nicht mehr als maximal 1,5 m und ausnahmsweise bei einer maximalen Breite von 6 m um bis zu 2 m überschreiten.

Hiervon abweichend sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'GB' nur die gemäß Festsetzung Nr. 1.5 zulässigen baulichen Anlagen zulässig.

### **1.3.2 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen (NA/St/Cp/Ga) sind Stellplätze und Lagerflächen und auf einer Gesamtfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> sonstige maximal 3 m hohe Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze (St/Cp) sind Stellplätze und Carports zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In diesen Flächen sind zudem Grünflächen, Flächen, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, Zufahren, Wege und Toreinfahren, unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### **1.5 Vegetationsflächen und bauliche Anlagen in Vegetationsflächen**

#### **► Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'GB' (Grünbereich)**

Die Fläche 'GB' ist als unversiegelte Vegetationsfläche unter folgenden Maßgaben herzustellen:

Entwicklung und dauerhafter Erhalt eines heimischen Laubbaumbestandes im nördlichen Bereich (eine extensive forstwirtschaftliche Nutzung ist zulässig). Südlich angrenzend sowie am nördlichen und östlichen Rand sind ein Waldrand bzw. Gehölzstreifen aus Straucharten unter Berücksichtigung standortheimischer Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine ggfs. sinnvolle Modifikation dieser Ziele aufgrund der Erkenntnisse aus den laufenden Fauna-Erhebungen in 2017 werden in den Festsetzungen zur Offenlage berücksichtigt.

Zulässig sind in der Fläche 'GB' hiervon abweichend unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf maximal 5% der jeweiligen Fläche; oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup>; Flächen, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, wenn sie den Festsetzungen zur Bepflanzung nicht entgegenstehen; unversiegelte Zufahrten und Wege auf maximal 5% der jeweiligen Fläche .

► **Private Grünflächen GF 1 'Hochzeitsinsel' und 'GF 2 'Voruferbereich' (Grünflächen)**

Die Flächen 'GF 1' und 'GF 2' sind als unversiegelte Vegetationsflächen unter folgenden Maßgaben herzustellen:

GF 1 'Hochzeitsinsel': Anpflanzung und Erhalt einer 3-reihigen Baum-Strauchhecke im Uferbereich. Anpflanzen und Erhalt von mindestens 9 großkronigen Bäumen (1. Ordnung). Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Flachwasserbereiche sind naturnah zu gestalten.

GF 2 'Voruferbereich': Anpflanzen und Erhalt von mindestens 2 großkronigen Bäumen (1. Ordnung) oder 4 mittelkronigen Bäumen (2. Ordnung). Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

Zulässig sind in den Flächen GF 1 'Hochzeitsinsel' und GF 'Voruferbereich' hiervon abweichend unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf maximal 5% der jeweiligen Fläche; oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> und mit einer maximalen Höhe von 3 m; Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Freiflächen stehen (z.B. versiegelte Aufstellflächen, Lager zur Unterbringung von Veranstaltungszubehör) bis zu einer Einzelgröße von 15 m<sup>2</sup>, einer Gesamtgröße von maximal 30 m<sup>2</sup> und mit einer maximalen Höhe von 3 m; Flächen, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, wenn sie den Festsetzungen zur Bepflanzung nicht entgegenstehen; unversiegelte Zufahrten und Wege auf maximal 5% der jeweiligen Fläche.

► **Private Grünflächen 'RG 1', 'RG 2', 'RG 3' (Randgrünflächen)**

Die Flächen 'RG 1', 'RG 2', und 'RG 3' sind als unversiegelte Vegetationsflächen unter folgenden Maßgaben herzustellen:



RG 1: Anpflanzen und Erhalt einer einreihigen Baum-Stauch-Hecke unter Berücksichtigung standortheimischer Gehölzarten.

RG 2: Anpflanzen und Erhalt einer 5-reihigen Baum-Stauch Hecke unter Berücksichtigung standortheimischer Gehölzarten.

RG 3: Anpflanzen einer Baum-Reihe mit einem Baumabstand von maximal 20 m unter Berücksichtigung standortheimischer Gehölzarten.

Zulässig sind hiervon abweichend in der Grünfläche 'RG 3' Flächen, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, wenn sie den Festsetzungen zur Bepflanzung nicht entgegenstehen; in der Grünfläche 'RG 1' unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf maximal 5% der jeweiligen Fläche und oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> und mit einer maximalen Höhe von 3 m, wenn die anzupflanzende Baum-Strauch-Hecke auf einer Mindestbreite von 2 Metern erhalten bleibt; unversiegelte Zufahrten und Wege auf maximal 5% der jeweiligen Fläche.

► **Private Grünfläche 'RF 1', 'RF 2', 'RF 3' (offene Rasen-/Wiesenflächen)**

Die Flächen 'RF 1', 'RF 2', und 'RF 3' sind als unversiegelte Vegetationsflächen unter folgenden Maßgaben herzustellen:

Herstellung offener magerer Rasenwiesenflächen entsprechend den Zielvorgaben der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Jahr 2007 (Trespenhalbtrockenrasen, Kalkmagerrasen, Magerwiese). Am nördlichen Rand der Fläche RF 3 sind Steinhäufen, Äste und Wurzelstücke als Kleinbiotope einzubringen. Eine ggfs. sinnvolle Modifikation dieser Ziele aufgrund Erkenntnissen aus den laufenden Fauna-Erhebungen wird in den Festsetzungen zur Offenlage berücksichtigt.

Zulässig sind hiervon abweichend in der Grünfläche 'RF 3' unversiegelte Zufahrten und Wege auf maximal 5% der jeweiligen Fläche.

► **Waldflächen 'WF 1', 'WF 2'**

Die Flächen 'WF 1' und 'WF 2' sind als unversiegelte Waldflächen unter folgenden Maßgaben herzustellen:

Entwicklung und dauerhafter Erhalt eines heimischen Laubbaumbestandes. Eine extensive forstwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Die Pappeln können auf eine den Unterwuchs schonende Weise entnommen werden. Einige Pappeln sind als

Lebensraum hochspezialisierter totholzbewohnender Insekten bzw. als Pilzbäume in 4 bis 6 m Höhe zu kappen.

Zulässig sind hiervon abweichend in den Waldflächen 'WF 1' und 'WF 2' Lagerstätten von Forstprodukten (wie Holz, Holzhackschnitzel) auf einer maximalen Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> und mit einer maximalen Höhe von 3 m; eine Hochspannungsfreileitung zur Energieversorgung der Allgemeinheit; unversiegelte Zufahrten und Wege auf maximal 5% der jeweiligen Fläche.

## **1.6 Grün- und Waldflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 17, 18 lit. b, 20 und 25 BauGB)**

### **1.6.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### **1.6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist zum Mittelwasserstand des Adria Weihers mindestens ein Höhenunterschied von 1 m zu belassen.

### **1.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen mit Ausnahme von Dachrinnen und Regenfallrohren sind aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

### **1.6.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Außerhalb der Gebäude sind für die Beleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. spezielle LED-Leuchten) zu verwenden.

### **1.6.5 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm bzw. bei Obstbäumen von mindestens 10-12 cm festgesetzt. Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

# Teil A - 2 Festgesetzte örtliche Bauvorschriften

## **2. Festgesetzte örtliche Bauvorschriften**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

#### **2.1 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Fassaden der Baufelder sind jeweils in gleicher Materialwahl einheitlich zu gestalten. Es sind nur Materialien oder Anstriche in naturfarbenen, gebrochenen Farbtönen zulässig. Zusätzlich ist die Verwendung von flächigen transparenten Materialien (z.B. verglaster Windfang, Wintergarten) oder die Ausführung von Gebäudeteilen als überdachte Terrasse (ohne geschlossene Wandfläche) zulässig. Flächige Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Eternit- oder Faserzementplatten sowie aus Keramik sind unzulässig. Unzulässig ist ebenso die Verwendung von spiegelnden, blendenden und reflektierenden Materialien.

#### **2.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Außenantennen**

##### **(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 LBauO)**

Die maximal zulässige Dachneigung, die zulässige Dachform und die zulässige Firstrichtung ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans A-3 festgesetzt.

Es dürfen nur erdfarbene bis rote Dachdeckungselemente, Dachflächenbegrünung oder Elemente aus transparenten Materialien (Glasflächen) verwendet werden. Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Nichtspiegelnde Blecheindeckungen der Gaubenwangen sind zulässig.

Die Dachneigungen unterschiedlicher Bauabschnitte und Höhenzonierungen sind aufeinander abzustimmen. Mindestens 40% eines optisch zusammengehörigen Dachteils (selbe Dachseite, Höhezone und Dachneigung, zusammengehöriges Dachelement) sind einheitlich ohne Dachaufbauten, Gauben oder Fenster zu gestalten und einzudecken.

Dachgauben sind als SchlepPGAuben zulässig, wenn sie entsprechend der Dachdeckung eingedeckt sind, die Neigung der einzelne Gaube mindestens 12,5° beträgt, ihre Neigung mit den anderen Gauben einheitlich ist, die einzelne Gaube nicht breiter als 4 Meter ist, sie um mindestens 50 cm vom Dachrand zurückspringt und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 Meter Abstand berücksichtigt bleibt.

Technische Dachaufbauten wie Abluftschächte und Schornsteine sind zulässig, wenn sie im Bereich des Dachfirstes oder auf einer von der Seeseite aus nicht wahrnehmbaren Dachfläche angebracht sind.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind zulässig, wenn sie entsprechend der Dachfläche geneigt sind, nicht mehr als 20 cm von dieser abstehen und mindestens 50 cm vom Dachrand zurückspringen.

Pro Hauptgebäude sind maximal zwei Gemeinschaftsantennenanlagen oder Satellitenantennen zulässig, und zwar auf dem Dach.

### **2.3 Einfriedungen und Abfallsammelbehälter**

#### **(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 7 LBauO)**

Einfriedungen sind nur als Hecken sowie als begrünte Draht - oder Holzzäune in einer Maximalhöhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt (Toranlage) ist auch die Verwendung von Metall und Mauerwerk bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.

Vom Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbare, dauerhafte Abfallsammelstellen sind einzuhausen oder einzugrünen.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Es sind ausschließlich Anlagen der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Nach außen abstrahlende Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich im SO auf den von der Seeseite aus nicht wahrnehmbaren Gebäudeseiten zulässig.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen**

### **Mutterboden/ Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück (jedoch außerhalb der mageren, artenreichen Wiesenflächen) unterzubringen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.



## Archäologische Funde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauherrn.

Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder Verwaltung der Verbandsgemeinde Rheinauen, Ludwigstraße 99, 67165 Waldsee mündlich oder schriftlich zu melden. Sofern es zu einem anzunehmenden Fund kommt, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Sofern wirklich archäologische Objekte angetroffen werden ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

## Hochwasser

Nach den Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Koblenz wird das Bebauungsplangebiet bei einem Katastrophenhochwasser (HQextrem) überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherführung von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien -siehe Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013) selbst und auf eigene Kosten sichern können.

Nach aktueller Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

### **Energie**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Fernwärme oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

### **Artenschutz**

Gegebenenfalls notwendige Hinweise zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz werden ergänzt, wenn die Fauna-Erhebungsdaten vorliegen, aus denen sich das mögliche Konfliktpotential ableiten lässt.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BnatschG und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die Rodung von Gehölzen darf daher im Allgemeinen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet im Rahmen der Festsetzungen möglichst viele Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen.

### **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>21</b>
1. Anlass der Planung	21
2. Räumlicher Geltungsbereich	21
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	21
3.1 Landesentwicklungsplanung	21
3.2 Regionalplanung	21
3.3 Flächennutzungsplanung	22
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	22
4. Bestandsanalyse	22
4.1 Gelände	22
4.2 Erschließungssituation	23
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	23
5. Ziele der Planung	23
5.1 Grundzüge der Planung	23
5.2 Nutzungskonzept	24
5.3 Erschließung	24
5.4 Grünordnung	25
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>31</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die geplante Erweiterung des ansässigen Hotels (Hotel Darstein). Hierzu soll nördlich an das bestehende Gebäude angebaut, eine von der Seeseite aus rückwärtige Garage durch einen Neubau ersetzt und die derzeit zulässigen Stellplatzflächen erweitert werden. Die zulässigen Nutzungen sollen um hotelaffine Zubehöرنutzungen und Betriebswohnungen erweitert werden. Zudem sollen verschiedene grünordnerische Vereinbarungen im Zusammenhang mit bereits umgesetzten baulichen Erweiterungen auf Grundlage von Befreiungen des bestehenden Bebauungsplan überprüft und in die Planung mit aufgenommen werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 41.860 m<sup>2</sup> und die Flurstücke Nr. 1755/47, 1755/53, 1755/54, 1755/55, 1755/5-6, 1755/57, 1755/58, 1759/153, 1873/8, 1875/4, 1876/3, 1876/4, 1876/5, 1876/7, 1877/2, 1886, 1896/4 und in Teilen 1755/52 und 1896/3. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.500.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (rechtsverbindlich seit 14.10.2008) befindet sich die Gemeinde Altrip im Verdichtungsraum Ludwigshafen.

#### **3.2 Regionalplanung**

Im Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 (genehmigt am 26.09.2014), ist die Gemeinde Altrip als Grundzentrum festgelegt. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe der Großräumigen Entwicklungsachse Ludwigshafen am Rhein - Mannheim- Heidelberg - Sinsheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer Fläche "Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N)". Es liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Angrenzend befinden sich im Norden, Westen und Süden

Gewässer und im Osten grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altrip in der aktuellen Fassung weist den Planbereich überwiegend als Sondergebiet aus.

Im Bereich der bestehenden Bebauung sind diese als Sonderbaufläche "Hotel -1" mit der Zweckbestimmung "Hotel und Gastronomie" mit einem Parkplatz sowie jeweils östlich und westlich Sonderbaufläche "Hotel-2" mit der Zweckbestimmung hotelbezogene Infrastruktur und den Entwicklungszielen "Halbtrockenrasen als Pufferzone zwischen Wald und hotelbezogener Nutzung auf einer Wiese mit Zuordnung zum SO Hotel-2", "Wiese für die hotelbezogene zugelassene Nutzung mit Zuordnung zum SO Hotel-2" bzw. westseits "Feuchtgebiet/Sumpff". Im nord-östlichsten Teil des Plangebiets ist eine Fläche für Wald und Forst vorhanden, deren Erweiterung geplant ist.

Südlichwestlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Badestrand südöstlich eine Sonderbaufläche Campingplatzgebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Sonderbaufläche für ein Wochenendhausgebiet, östlich ein Parkplatz und Ackerfläche. Westlich des Plangebiets befinden sich Wasserflächen, Feuchtgebiete und Sümpfe als Schutzgebiete.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

In einer Teilfläche des Planbereichs befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Strandhotel Darstein", rechtskräftig seit 02.12.1999.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend eben, wobei ein Höhenversatz östlich angrenzend zum bestehenden Parkplatz das Gelände um ca. 1 Meter terrassiert. Im Bereich zum Gewässer ist das Gelände abfallend, besonders im Bereich der Hotelanlage ist das Gelände abschüssig, so dass zur Seeseite das Untergeschoss aus dem Geländer herausragt. Im Norden ist im Bereich des bestehenden Anbaus das Gelände östlich und nördlich stark abgeösch, so dass auch ist das Untergeschoss wahrnehmbar ist.

## 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird durch die Straße "Zum Strandhotel" erschlossen und ist über die Straße "An der Rennbahn" an die K13 regional angebunden. Darüber hinaus ist in einiger Entfernung ein Anschluss an die Bundesautobahn A 6 und A 656 bzw. an mehrere Bundesstraßen, damit ist die überörtliche Anbindung gegeben.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist lokal nicht vorhanden.

## 4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Naherholungsgebiet Blaue Adria. Es liegt zentral zwischen den drei Seen Schwanenweiher im Norden, Adriaweiher im Westen und Jägerweiher im Süden.

Die Flächen entlang des Sees im Plangebiet werden zur Erholung und für Wassersport genutzt. Auf den Flurstücken 1886, 1755/56 und 1755/57 befinden sich das bestehende Hotel mit einem Wintergarten. Die notwendigen Stellplatzflächen sind auf dem Flurstück 1877/2 untergebracht.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Badestrand. Südöstlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz mit 50 Stellplätzen für Wohnwagen und Wohnmobilen und 170 Zeltplätze.

Nördlich und nordwestlich befindet sich ein Wochenendhausgebiet.

Westlich des Plangebietes befindet sich der See Adriaweiher.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der ansässigen Hotelnutzung (Hotel Darstein) geschaffen werden.

Hierzu soll nördlich an das bestehende Gebäude angebaut, eine von der See-seite aus rückwärtige Garage durch einen Neubau ersetzt und die derzeit zulässigen Stellplatzflächen erweitert werden. Die zulässigen Nutzungen sollen um hotelaffine Zubehöرنutzungen und Betriebswohnungen erweitert werden. Zudem sollen verschiedene grünordnerische Vereinbarungen im Zusammenhang mit bereits umgesetzten baulichen Erweiterungen auf Grundlage von

Befreiungen des bestehenden Bebauungsplan überprüft und in die Planung mit aufgenommen werden.

## 5.2 Nutzungskonzept

Die zukünftige bauliche Nutzung soll landschaftsverträglich in die Umgebung eingebunden werden und entspricht einer bedarfsgerechten Erweiterung der bestehenden Hotelnutzung.

Hierzu werden Erweiterungsoptionen im Bereich des bestehenden Gebäudekörpers nach Norden geschaffen und ein Baufenster im Bereich eines derzeitigen Garagenkomplexes ausgewiesen, welches sich in der Höhe und Geschossigkeit am gegenüberliegenden Gebäudeteil des Hotels orientiert. Ein abgestufter Bereich zur Seeseite hin entspricht der bereits vorhandenen Nutzung als Tagungsräume, Terrasse, Restaurant und Wintergarten und ermöglicht die abgestimmte Erweiterung dieser "Gebäudevorzone" nach Norden im Bereich des Anbaus. Die entstehende Gebäudestaffelung dient der landschaftsverträglichen Einbindung der Hotelerweiterung (insbesondere zur sensibleren Seeseite). Die Nutzung wird bewusst nicht untergliedert, sondern im Rahmen der Baugrenzen zukunfts offen und flexibel zugelassen.

Benötigte Nebenanlagen werden im südlichen Bereich zwischen den beiden Baufenstern organisiert, um diese in diesem Bereich zu konzentrieren, darüber hinaus werden kleinere, benötigte Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und den privaten Grünflächen gebietsverträglich zugelassen.

Durch die zulässigen Flächen für Carports und die Eingrünung des Gebiets entsteht eine gewollte Gliederung, die einerseits die rückwärtigen Stellplatzflächen von dem dichter bebauten zentralen Bereich der Hotelanlage abgrenzt und das Sondergebiet als solches von der im Bebauungsplan integrierten Nutzung ökologisch hochwertiger Flächen gliedert. Hierdurch entsteht ein hochwertiger Raum mit verdichteten baulichen und ökologischen Nutzungen die landschaftsverträglich und harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

## 5.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt entsprechend der bestehenden Erschließung über die Straße "Zum Strandhotel". Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück in den hierfür vorgesehenen Fläche zu erbringen sein. Die Herstellung öffentliche Stellplätze ist nicht erforderlich. Über die vorhanden Straße "Zum Strandhotel" ist auch die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert.



Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Frischwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist entsprechend des Bestands durch die öffentliche Verkehrsfläche vorhanden. Im Baugebiet und den privaten Grünflächen muss die Erschließung privat hergestellt und dauerhaft gepflegt werden. Flächen und Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden gebietsverträglich reglementiert.

#### **5.4 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung gliedern das Gebiet nach außen und intern in bebaubaren und in ökologisch hochwertigen Bereiche im Osten.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen weitgehend bestehenden Absprachen (insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde) die im Rahmen von Befreiungen des bisherigen Bebauungsplans getroffen wurden und ermöglichen eine bedarfsgerechte Nutzung der westlichen Freibereiche, z.B. durch eine ermöglichte Wegführung nördlich und südlich des Baukörpers und die Zulässigkeit kleinerer Nebenanlagen.

#### **5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### **5.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet besteht bereits heute ein Sondergebiet 'Hotel' mit Gastronomie, Betriebswohnungen in geringer Zahl und Veranstaltungen unterschiedlicher Art. Diese Nutzung soll durch weitere Betriebswohnungen und im Rahmen der Zweckbestimmung und in Zuordnung zum Hotelbetrieb um Tagungs-, Veranstaltungs- und Event-, sowie Sauna-/Wellness-, Fitness- und Ruheräumen, Gastronomie, Garagen- und Lagernutzung erweitert werden können. Die Nutzungen werden bewusst nicht untergliedert, sondern im Rahmen der Baugrenzen zukunfts offen und flexibel zugelassen.

Statt der derzeitigen im Untergeschoss des Hotels bestehenden Personalzimmer sollen künftig auf maximal 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche Personalzimmer im östlichen Baufenster ausgelagert werden können. Die Flächengröße resultiert dabei aus der durch den Hotelbetreiber konkret geplanten Verlagerung von Personalzimmern (ca. 500 m<sup>2</sup> aus dem Untergeschoss des Hotels), aus der Hotelerweiterung und aus dem Ziel, zur Ansiedlung von Arbeitskräften diesen einen erhöhten Komfort zu bieten. Durch diese Verlagerung wird zudem die Möglichkeit geschaffen, z.B. Events nach 22 Uhr von der Terrasse in dadurch freiwerdenden

de Innenräume zu verlegen.

Zur Reglementierung der benötigten Personalzimmer und zur Vorbeugung, dass sich hier nicht auf lange Sicht eine Wohnnutzung entwickelt, werden Personalzimmer in Größe und Lage beschränkt.

Im Sondergebiet (SO) ist die Nutzung 'Hotel' zugelassen, einschließlich der an den Hotelbetrieb gekoppelten Unterbringung von. Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten, zum Schutz der qualitätsvollen Hotelnutzung, der Landschaft und des Wochenendhausgebiets und zur Sicherung des Gebietscharakters bzw. zwecks Lärmvorsorge werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### 5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung begrenzt die überbaubare Fläche des Sondergebiets durch die festgesetzte maximale GRZ gebietsverträglich. Da das Hotel über einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen verfügt und die GRZ vergleichsweise gering ist, wird die Überschreitung dieser durch Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf 50% der GRZ begrenzt, sondern an den realen Bedarf angepasst. Hierdurch wird auch die Umsetzung von privaten nicht überbaubaren Grünflächen und ein zentraler Bereich mit höheren Versiegelungsgrad ermöglicht.

Die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe bestandsorientiert begrenzt. Im Bereich des bestehenden Gebäudekörpers werden Erweiterungsoptionen nach Norden geschaffen, die sich an der bestehenden Trauf-/ Gebäudehöhe und Geschossigkeit orientieren. Die Höhenentwicklung des östlichen Baufenster ergibt sich aus der beabsichtigten Nutzung. Konkret sollen beispielsweise über einem vom Erdgeschoss beschickten Holzhackschnitzzellageraum im Erdgeschoss eine mit Traktor befahrbare Garage und Lagerräume mit ca. 4,5 m lichter Raumhöhe, Event-Räumlichkeiten mit ca. 4 m lichter Raumhöhe, Personalwohnen mit ca. 3 m lichter Raumhöhe (inkl. abgehängter Decke für eine Lüftung) ermöglicht werden, wofür unter Berücksichtigung der Deckenstärken und des Daches eine Traufhöhe von 12,5 m angemessen ist.

Ein abgestufter Bereich zur Seeseite hin entspricht der bereits vorhandenen Nutzung und ermöglicht die abgestimmte Erweiterung dieser "Gebäudevorzone" nach Norden im Bereich des Anbaus. Diese entstehende Gebäudestaffelung dient der landschaftsverträglichen Einbindung der Hotelerweiterung (insbesondere zur sensibleren Seeseite).

Die maximal zulässige GFZ dient der Beschränkung der nutzbaren Vollgeschossfläche. Hierbei wird berücksichtigt, dass das bestehende Untergeschoss die Voraussetzungen eines einzurechnenden Vollgeschosses erfüllt. Das Dachgeschoss im zweigeschossigen zentralen und im viergeschossigen nördlichen Gebäudeteil erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

### **5.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen beschränkt. Die Baugrenzen konzentrieren die Baukörper im zentralen Bereich und lassen eine gebietsverträgliche bauliche Erweiterung zu. Die Festsetzung der Baugrenzen lässt eine vergleichsweise große Gebäudetiefe zu, da diese gebietsverträglich wäre und flexibel für die zukünftige Entwicklung wie Anbauten ausgenutzt werden kann.

### **5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Carports**

Nebenanlagen werden im südlichen Bereich zwischen den beiden Baufenstern organisiert, um diese hier zu konzentrieren. Durch die zulässigen Flächen für Carports entsteht eine gewollte Gliederung, welche die rückwärtigen Stellplatzflächen von dem dichter bebauten Bereich der Hotelanlage abgrenzt und diesen hierdurch räumlich fasst. Stellplätze werden im erweiterten, zentralen Bereich der Anlage konzentriert.

### **5.5.5 Vegetationsflächen und bauliche Anlagen in Vegetationsflächen**

Durch die Gliederung baulicher Elemente im verdichteten zentralen Bereich, die randlich von größeren Vegetationsflächen eingefasst werden, entsteht ein hochwertiges, landschaftsbildverträgliches und aufeinander abgestimmtes Gesamtareal.

Durch die Festsetzung der Bepflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der privaten Grün- und Waldflächen werden umfangreich Grün- und Freibereiche bauplanungsrechtlich gesichert. Diese sind der sensiblen Lage des Plangebiets geschuldet, dienen aber auch der städtebaulichen Sicherung bestehender Absprachen, dem Landschaftsbild, dem Artenschutz und dem Boden- und Wasserschutz.

Darüber hinaus werden hier kleinere, benötigte Nebenanlagen, Wege und eine Holzlagerstätte in einer privaten Waldfläche gebietsverträglich zugelassen.

Hierdurch können Holzhackschnitzel bei günstigem Preis in größeren Mengen eingekauft und als ortsnahe, verfügbare Reserve gelagert werden, auch im Sinne einer Förderung regenerativer Energien.

### 5.5.6 Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind im Fachbeitrag Schall (Anlage B-7) die vom geplanten Hotel (mit Erweiterung) ausgehenden Betriebsgeräusche quantifiziert und beurteilt. Bei der schalltechnischen Bewertung ist unter anderem berücksichtigt, dass die nördlich anschließenden Wochenendhausgebäude in Teilen tieferliegend am Ufer stehen.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Ansatz der von den Betriebsinhabern des Hotel Darstein übergebenen allgemeinen Betriebsbeschreibung und der im Fachbeitrag Schall dokumentierten Eingangsdaten zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der umliegenden Bebauung im Wochenendhausgebiet (Werte eines reinen Wohngebiets) – und zwar insbesondere an den Straßen "Am Strandhotel" und "Mittelweg" – und am noch bestehenden Campingplatz (Werte eines allgemeinen Wohngebiets) an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch in der Nacht an allen maßgebenden Immissionsorten unterschritten.

Auch zeigt sich, dass im Vogelschutzgebiet "Neuhofer Altrhein mit Prinz-Karl-Wörth" und im Naturschutzgebiet "Neuhofer Altrhein" mit Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet von unter 30 dB(A) zu rechnen ist – diese entsprechen etwa dem Schalldruckpegel in einem ruhigen Schlafzimmer bei Nacht.

Unter den oben beschriebenen Randbedingungen sowie mit den verwendeten Ansätzen der Betriebsbeschreibung werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 5.5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

Das Lockern der nicht überbauten Böden nach den Baumaßnahmen dient der Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung (geringer UV-Anteil, warmes Licht), dient der Minimierung des Eingriffs und dem Erhalt der bestehenden Flora.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern.

### **6.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Außenantennen**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung (insbesondere der sensibleren Seeseite), werden Anforderungen an die Gestaltung der Dächer in Form von Vorgaben zu Material, Farbe, Dachform, Dachneigung und Firstrichtung gestellt. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern. Die getroffenen Festsetzungen sind bestandsorientiert und erweitern die Gestaltungsoptionen des bestehenden Bebauungsplans wenn dies städtebauliche vertretbar ist, insbesondere durch die gebietsverträgliche Zulässigkeit von Walmdächern, die Vergrößerung des Spielraums der Dachneigung und der Dacheindeckung. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Die Festsetzung zu den der Dachaufbauten soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicher stellen, ohne Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken. Die Vorgaben zu Dachgauben orientieren sich am Bestand der maximal mit Gauben überbauten Dachfläche im nordwestlichen Dachbereich (die maximale Gaubenbreite an der nordöstlichen Dachseite). Die Ausformung der Gauben in diesen Bereichen stellt das Höchstmaß des im Landschaftsbild verträglichen dar.

### **6.3 Einfriedungen und Abfallsammelbehälter**

Zur einheitlichen Gestaltung und zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters mit einer attraktiven in die Landschaft eingebundenen städtebaulichen Situation ist die Gestaltung von Einfriedungen bezüglich der Höhe und der Materialien eingeschränkt und vorgeschrieben, dass einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust und/- oder eingegrünt werden müssen.

#### **6.4 Werbeanlagen**

Eigenwerbung wird grundsätzlich zugelassen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Lage und Art (keine Lichtwerbung) auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.



# Teil B - 3 Umweltbericht (Bestandsanalyse)

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet 'Hotel'	17.120
Private Grünfläche	19.305
Private Waldfläche	5.435
<b>Gesamt</b>	<b>41.860</b>

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Schalltechnische Berechnung