

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Garni"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

Zulässig sind ein Hotel mit einem gastronomischen Betrieb (Cafe) sowie eine Betriebswohnung.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.2 Höhe baulicher Anlagen über NN § 18 BauNVO

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

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

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Freistehende Garagen oder Carports sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage und oberirdisch auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Zur Gestaltung der Stellplätze sowie deren Zufahrten siehe Ziff. 4.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

6. NEBENANLAGEN**§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen unzulässig (s. Ziff 7).

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

7.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

7.2 Die Sichtfelder im Bereich der Grundstückszufahrten sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die genaue Lage der Maßnahmen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

8.1 Extensive Dachbegrünung (PFG 1)

Auf einer Fläche von ca. 109 qm ist das Dach des Cafés extensiv zu begrünen. Das vegetationsfähige Bodensubstrat muss eine Mindestdicke von 7 cm aufweisen. Die Dachbegrünung erfolgt flächenhaft und artenreich, der Bedeckungsgrad mit Pflanzen beträgt mindestens 90%. Die Artenzusammensetzung erfolgt nach den Empfehlungen der FFL und der Pflanzliste 1.

8.2 Intensive Dachbegrünung (PFG 2)

Auf einer Fläche von ca. 174 qm ist die Tiefgarage intensiv zu begrünen. Das vegetationsfähige Bodensubstrat muss eine Mindestdicke von 30 cm aufweisen. Die Dachbegrünung erfolgt flächenhaft mit Gräsern, Stauden und Kleingehölzen, der Bedeckungsgrad mit Pflanzen beträgt mindestens 90%.
Arten: Pflanzliste 2

8.3 Gärtnerische Bepflanzung (PFG 3)

Auf einer Fläche von ca. 225 qm sind mehrere Beete gärtnerisch zu begrünen. Die Begrünung erfolgt unter gestalterischen Gesichtspunkten mit Gräsern, Stauden und Kleingehölzen. Die Beete sind so auszubilden, dass sie teilweise das Oberflächenwasser der Wege entwässerungstechnisch aufnehmen können.
Arten: Pflanzliste 3

8.4 Anlage einer Fettwiese

Auf einer Fläche von 1.239 qm ist als Ausgleichmaßnahme eine Obstbaumwiese im östlichen Teil der Anlage anzulegen. Das Saatgut für die Anlage einer mageren Wiese muss mit gebietsheimischem Herkunftsnachweis (zertifiziertes Saatgut) erfolgen. Die Obstbaumwiese ist extensiv zu nutzen, mit 3 bis 4 Wiesenschnitten pro Jahr, das Schnittgut ist zu entfernen.

8.4.1 Anpflanzung von Bäumen

Auf der Obstbaumwiese (Fettwiese) sind die nachfolgend aufgeführten Bäume zu pflanzen; es sind regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

2 Obsthochstämme (PFG 4)
Stammhöhe von 160 bis 180 cm
Stammumfang 10/12
Arten: Pflanzliste 4

6 klein- bis mittelkronige Bäume als Hochstämme (PFG 5)
Stammumfang 16/18
Arten: Pflanzliste 5

8 kleinkronige Bäume als Hochstämme (PFG 6)
Stammumfang 16/18
Arten: Pflanzliste 6.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Landwirtschaft
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche und Lärm) sind hinzunehmen.
2. Baugrund
Als Baugrund sind bindige Deckschichten über glazialen Sedimenten zu erwarten. Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
3. Archäologischen Denkmalpflege
Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet unmittelbar bei der ehemaligen Pfalz Reichenau liegt. Im Vorfeld der Baumaßnahme sind auf Kosten des Vorhabensträgers Sondagen durchzuführen, um die Frage zu klären, ob archäologische Untersuchungen notwendig sind.

Reichenau, 08.10.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den

.....
Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: