

# GEMEINDE REICHENAU

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Hotel Obere Rheinstraße"

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 - 15 BauNVO**
- Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO
- Das Sondergebiet dient der Ansiedlung einer Fremdenverkehrsnutzung in Form eines Hotels.
- Zulässig ist ein Hotelbetrieb einschließlich einer hotelzugehörigen Gaststätte und sonstigen zugehörigen Nebenanlagen.
- 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 Grundflächenzahl § 19 BauVNO
- 2.3 Im Planungsgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
- (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird)
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen im SO:  
Zur Festsetzung der Höhen des Hotels sind gemäß Planeinschrieb in m ü.NN festgesetzt:
- Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptbaukörpers
  - Traufhöhe des Hauptbaukörpers
  - Firsthöhe des Hauptbaukörpers
  - Gebäudehöhe der über den Hauptbaukörper auskragenden Gebäudeteile.
- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 BauNVO**

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

Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGE § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Stellplätze für das Hotel sind entsprechend der Stellplatzverordnung nachzuweisen. Mindestens 50 % der Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Zufahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Garagen und Carports ist im Sondergebiet unzulässig.

**6. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für die im Planungsgebiet liegende Leitung ist ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Gemeinde bzw. des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

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

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck (Einmündung in die Obere Rheinstraße) ist von jeglicher sich behindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten. Dies gilt auch für sonstige Grundstückszufahrten.

**8. Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

8.1 Im Sondergebiet sind Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Diese sind auf mindestens 60 % der Fläche zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Auf den begrüneten Bereichen der Flächen für Anpflanzungen sind mind. acht mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Im Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze so mit Hecken einzupflanzen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Außerdem ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu wählen, so dass die Bäume in der Lage sind, die Fahrzeuge darunter zu verschatten.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

### 1. Feuchtbodenarchäologie und Archäologische Denkmalpflege

Das überplante Gebiet liegt weitgehend oberhalb der 400 m Höhenlinie, jedoch dürfte diese bei einer Unterkellerung der seewärtigen Häuser unterschritten werden, so dass alte Seeuferlinien angeschnitten werden können. An deren Dokumentation besteht ein hohes wissenschaftliches Interesse. Wir bitten daher zu etwaigen Baugrunduntersuchungen hinzugezogen zu werden bzw. empfehlen alternativ zur Erhöhung der Planungssicherheit unter facharchäologischer Aufsicht Baggersondagen bis auf die für die Neubauten vorgesehenen Aushubtiefen durchzuführen. Sollten dabei archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, ist vor Baubeginn eine Ausgrabung durchzuführen, an den Kosten beteiligen sich die Vorhabenträger in angemessener Weise.

Wird auf Grund der oben angeregten Voruntersuchungen keine vorherige Ausgrabung notwendig, möchten wir trotzdem den Baugrubenaushub und sonstige Bodeneingriffe (z. B. Zu- und Ableitungen, Zisterne) archäologisch begleiten und bitten um schriftliche Mitteilung spätestens 14 Tage vor Beginn der Aushubarbeiten. Bitte benachrichtigen Sie unsere Dienststelle in Hemmenhofen, Dr. Bodo Dieckmann tel. 07735 93 777 123 oder 07735 93 777 114, E-mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de ). Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen (siehe oben) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

### 2. Altlasten

Aufgrund vorhandener Schadstoffe im Boden sind sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes „ehemaliges Firmengelände der Firma Maurer“ durch einen Altlastengutachter begleiten zu lassen. Anfallendes Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3. Geotechnik

Im Plangebiet stehen quartäre Schotter mit wechselnden Anteilen von bindigem Material an.

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

### 4. Grundwasserstände

Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfordern möglicherweise temporäre Grundwasserhaltungen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Reichenau, den 29.09.2016 / 30.11.2016

# GEMEINDE REICHENAU

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Hotel Obere Rheinstraße"

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO**
- Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO
- Das Sondergebiet dient der Ansiedlung einer Fremdenverkehrsnutzung in Form eines Hotels.
- Zulässig ist ein Hotelbetrieb einschließlich einer hotelzugehörigen Gaststätte und sonstigen zugehörigen Nebenanlagen.
- 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 Grundflächenzahl § 19 BauVNO
- 2.3 Im Planungsgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
- (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird)
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen im SO:  
Zur Festsetzung der Höhen des Hotels sind gemäß Planeinschrieb in m ü.NN festgesetzt:
- Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptbaukörpers
  - Traufhöhe des Hauptbaukörpers
  - Firsthöhe des Hauptbaukörpers
  - Gebäudehöhe der über den Hauptbaukörper auskragenden Gebäudeteile.
- 3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 BauNVO**

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

Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGE § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Stellplätze für das Hotel sind entsprechend der Stellplatzverordnung nachzuweisen. Mindestens 50 % der Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Zufahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Garagen und Carports ist im Sondergebiet unzulässig.

**6. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für die im Planungsgebiet liegende Leitung ist ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Gemeinde bzw. des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

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

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck (Einmündung in die Obere Rheinstraße) ist von jeglicher sich behindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten. Dies gilt auch für sonstige Grundstückszufahrten.

**8. Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

8.1 Im Sondergebiet sind Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Diese sind auf mindestens 60 % der Fläche zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Auf den begrüneten Bereichen der Flächen für Anpflanzungen sind mind. acht mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Im Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze so mit Hecken einzupflanzen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Außerdem ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu wählen, so dass die Bäume in der Lage sind, die Fahrzeuge darunter zu verschatten.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

### 1. Feuchtbodenarchäologie und Archäologische Denkmalpflege

Das überplante Gebiet liegt weitgehend oberhalb der 400 m Höhenlinie, jedoch dürfte diese bei einer Unterkellerung der seewärtigen Häuser unterschritten werden, so dass alte Seeuferlinien angeschnitten werden können. An deren Dokumentation besteht ein hohes wissenschaftliches Interesse. Wir bitten daher zu etwaigen Baugrunduntersuchungen hinzugezogen zu werden bzw. empfehlen alternativ zur Erhöhung der Planungssicherheit unter facharchäologischer Aufsicht Baggersondagen bis auf die für die Neubauten vorgesehenen Aushubtiefen durchzuführen. Sollten dabei archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, ist vor Baubeginn eine Ausgrabung durchzuführen, an den Kosten beteiligen sich die Vorhabenträger in angemessener Weise.

Wird auf Grund der oben angeregten Voruntersuchungen keine vorherige Ausgrabung notwendig, möchten wir trotzdem den Baugrubenaushub und sonstige Bodeneingriffe (z. B. Zu- und Ableitungen, Zisterne) archäologisch begleiten und bitten um schriftliche Mitteilung spätestens 14 Tage vor Beginn der Aushubarbeiten. Bitte benachrichtigen Sie unsere Dienststelle in Hemmenhofen, Dr. Bodo Dieckmann tel. 07735 93 777 123 oder 07735 93 777 114, E-mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de ). Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen (siehe oben) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

### 2. Altlasten

Aufgrund vorhandener Schadstoffe im Boden sind sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes „ehemaliges Firmengelände der Firma Maurer“ durch einen Altlastengutachter begleiten zu lassen. Anfallendes Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3. Geotechnik

Im Plangebiet stehen quartäre Schotter mit wechselnden Anteilen von bindigem Material an.

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

### 4. Grundwasserstände

Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfordern möglicherweise temporäre Grundwasserhaltungen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Reichenau, den 29.09.2016 / 30.11.2016