ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **BAD DÜRRHEIM**

ORTSTEIL **BAD DÜRRHEIM**

LANDKREIS **SCHWARZWALD – BAAR - KREIS**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

>> HOTELRESORT PARASOL<<

VORENTWURF

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet – Hotelresort(SO)

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Zahl der Vollgeschosse
2.7	Überbaubare Grundstücksfläche
2.8	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.8.1	Beleuchtung
2.8.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.8.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.8.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen
2.9	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat <<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat <<
2.9.3	Gewässerrandstreifen
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	**Pflanzliste**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)

1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)

1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)

1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1.1 Sondergebiet – Hotelresort
SO - § 11 BauNVO

Als Gebietsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotelresorts, Restaurant und Ferienwohnungen mit zugeordneten Nutzungen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Hotelresort mit zugeordneten Ferienwohnungen

  Hotelresort: 69 Zimmer

  Ferienwohnungen: 35 Wohnungen

- Schank- und Speisewirtschaften, Vollgastronomie
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Seminar-, Tagungs- und sonstige Ausstellungsräume
- Der Hauptnutzung dienende Büro-, Neben-, Lager- und Technikräume
- Parkplätze und Tiefgargen
- Außengastronomie mit der dazugehörigen Infrastruktur und Nebenanlagen

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO und einer maximalen Kubatur von 20 m³ umbautem Raum sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie bundes- und landesrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als Höchstwert festgesetzte GR (Grundfläche) von 2.470 m² für Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22(4) BauNVO)

Festgesetzt ist:

>>abweichende Bauweise (a)<< gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
(§ 9 (3) BauGB)

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen (auf Meereshöhe NN bezogen) nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Kamine oder Aufzugsschächte. Diese dürfen die angegebenen Werte um maximal 3 m überragen. Die maximale Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt definiert.

2.6 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil für die einzelnen Zonen der bebaubaren Fläche aufgeführt.

2.7 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Baugrenzen definiert. Diese entsprechen den Vorgaben der Vorhaben- und Erschließungsplans. Untergeordnete Bauteile (wie beispielsweise Vordächer oder Balkone) sind auch außerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches gilt für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (unter Beachtung Ziffer 2.2).

2.8 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Beleuchtungen (z.B. LED) auszustatten.

2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

2.8.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.8.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zulässig.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat <<
Baumpflanzungen

Die mit PFF 1 dargestellten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bestücken. Die jeweilige Position des Baumes kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Pflanzliste ist hier zu beachten.

2.9.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat <<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Entwässerungsgräben sind in diesen Flächen zulässig.

2.9.3 Gewässerrandstreifen

Zum offenen Gewässer „Stille Musel“ ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ein zuhalten (siehe zeichnerischer Teil). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens sind keinerlei topographischen Veränderungen zulässig. Bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen (über Bestand hinaus) sind ebenfalls nicht zulässig.

Maßnahmen zur Renaturierung und hydraulischen Verbesserung der “Stillen Musel“ sind nach Abstimmung mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis) zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege
(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege - hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. PFLANZLISTE

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

1.1. Baumpflanzungen – PFF 1

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Aufgestellt:

Bad Dürrheim, den 21.07.2021

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Dürrheim, den

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister