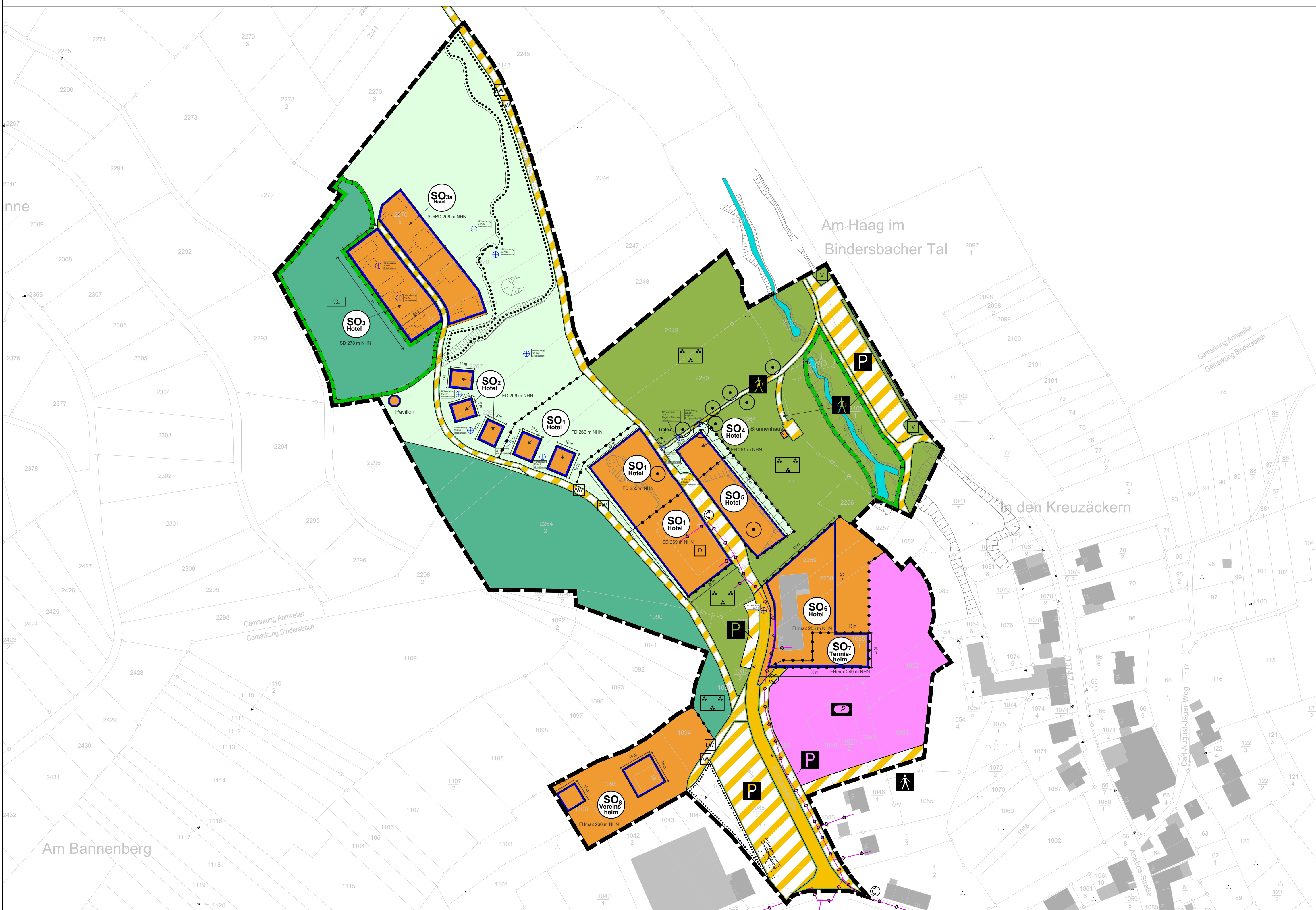




Stadt Annweiler am Trifels

Bebauungsplan "Kurhausstraße" 1. Änderung und 1. Ergänzung



RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Platzzeichenverordnung (PlatzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG),
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der bei der maßgeblichen Auslegung des
Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel;
Zulässige Nutzungen sind alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hotels, insbesondere:
 - bis zu 88 Gästezimmer (auch als Familienapartments),
 - Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
 - Gemeinschaftsräume,
 - Büroräume (Verwaltung),
 - Sozialräume,
 - Restaurant,
 - Wellnessräume,
 - Fitnessräume,
 - Spielanlagen,
 - Außengastronomie,
 - Gartenanlagen,
 - eine Wohnung (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter),
 - Anlagen zur dezentralen Energie- und Wärmeversorgung,
 - Stellplätze,sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel, wird nach den zulässigen Anlagen und Einrichtungen in Teilgebiete gegliedert:
SO 1: es sind alle Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Textfestsetzung 1.1 zulässig;
SO 2: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form einzeln stehender Lodges sowie ein Pavillon,
SO 3: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestellten Baumhäusern,
SO 3a: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestellten Einzelhäusern,
SO 4: zulässig ist ein Gebäude für Tagungen/Konferenzen,
SO 5: zulässig sind Anlagen der Außengastronomie einschließlich Spielmöglichkeiten für Kinder,
SO 6: zulässig ist ein Gebäude mit maximal 20 Gästezimmern sowie Räume und Anlagen für Wellness, Fitness, Sport und Spiel, Schwimmbad/Pool,
SO 7: Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim;
Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, sowie eine Außenterrasse/ Freizeitz.
SO 8: Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim; zulässig ist - die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen,
 - eine Terrasse/ Freizeitz,
 - außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein überdachter Lagerplatz mit einer Grundfläche von maximal 30 qm.

- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen bezeichnen den zulässigen Umfang baulicher Anlagen im Sinne von Hauptanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Zuwegungen, Hofflächen), Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. In der als SO₁ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 1.500 qm.
Zulässige Dachformen sind Walmdach (WD), Satteldach (SD) und Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen (WD, SD) und Attikahöhen (FD) in Meter über NN.
2.1.2 In der als SO₂ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 700 qm. Zulässig ist die Errichtung von fünf Einzelgebäuden mit Grundflächen von jeweils maximal 100 qm.
Zulässige Dachform ist Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Attikahöhen in m ü. NN.
2.1.3 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 250 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm ohne vorgebaute Aufgänge / Treppenanlagen (je max. 22 qm).
Zum Schutz des Baumbestandes ist eine Verschiebung des festgesetzten Baufensters um bis zu 5 m zulässig, wenn die Gesamtgröße nicht überschritten wird.
Zulässige Dachform ist Satteldach (SD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NN.
2.1.3.1 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 240 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm zuzüglich Zuwegungen über Stege (jeweils max. 15 qm).
Zulässige Dachformen ist Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NN.
2.1.4 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 100 qm zuzüglich Zuwegung über Steg mit maximal 25 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN.
2.1.5 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche gilt die Terrasse der Außengastronomie als Hauptanlage, die maximal zulässige Grundfläche beträgt 950 qm.
2.1.6 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 420 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN.
2.1.7 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 170 qm zuzüglich Außenbereich (180 qm).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN.
2.1.8 In der als SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 350 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind mit Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene Bäume sind zu erhalten. Die straßengesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 3 (Anelsostraße) sind zu beachten.
4.2 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Offenland (extensive Mähwiese / Weide) zu nutzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
5.1.1 Ist zur Verwirklichung der Bebauung oder für Erschließungsmaßnahmen die Beseitigung von Bäumen mit Fortpflanzungsstätten (Höhlenbäume, Biotopbäume) erforderlich, sind die verloren gehenden Höhlen/ Nischen durch künstliche Nisthilfen im nahen Umfeld im Verhältnis 1:3 zu ersetzen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan).

- Notwendige Rückschnitt-, Fall- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.
- Bei Baumaßnahmen innerhalb des SO₁ sind Baufeld und Arbeitsraum in den Wintermonaten mit einem Reptilienzaun einzufrieden und die Vegetation zu entfernen. Vorkommende Reptilien sind einzufangen und auf einer benachbarten, entsprechend hergerichteten Ersatzfläche auszusiedeln (konkrete Maßnahmen vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan).
- Wege, PKW-Stellplätze, Hofflächen und mit dem Erdboden verbundene Terrassen sind in wasserdrainierenden Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.
- Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine anderweitige Nutzung (z.B. Dachterrasse) vorgesehen sind. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzulegen oder zu bepflanzen. Die Wiesenflächen im Bereich der Sondergebiete 1, 2 und 3 sind nach Errichtung der baulichen Anlagen wieder herzustellen.
- Die Gehölzbestände innerhalb der mit dem Entwicklungsziel „Wald“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten. Bäume, die für die Errichtung der Stelzenhäuser im SO₃ gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
Der Bindersbach ist innerhalb der mit dem Entwicklungsziel „naturnaher Wasserlauf“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft freizulegen. Die Böschungs- und Wiesenbereiche sind naturnah als Weideflächen anzulegen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher, Sclaeden, Kräuter, Gräser) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
6.2 Die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bäume, die im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
6.3 Für Anpflanzungen gilt: es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Sträucher und Saatsmischungen zulässig. Ausgenommen sind Solitäräume zur Gestaltung der Freiräumen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 88 LBauO):

- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Absatz 1 Nr. 1 LBauO)
(1) Für geneigte Dächer sind dunkle, gedeckte Farbton für Dacheindeckungen vorgeschrieben. Grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig. Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung sind ausdrücklich zulässig.
Fotovoltaik- und Solarmodulen auf dem Dach des Kurhauses (Kulturdenkmal) können in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.
Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine anderweitige Nutzung (z.B. Dachterrasse) vorgesehen sind.

Hinweise:

Denkmalschutz:

- Gemäß § 17 DSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des DSchG wird verwiesen.
- Regenwasserversickerung/Geothermie:
Zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers (Brauchwasser, Gießwasser) wird der Einbau von Zisternen empfohlen.
Der Einbau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist, unbeschadet fachgesetzlicher Genehmigungen, zulässig.

Natur-/Artenschutz:

- Für die Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche LED-Leuchtmittel und Leuchtgehäuse verwendet werden.
- Beim Winterdienst sollte auf den Einsatz von Streusalz/Eisungsmitteln verzichtet werden.
- Bei Anpflanzungen von Gehölzen soll standortgerechtes, gebietseigenes Pflanzgut verwendet werden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen standörtliche oder nutzungsbedingte Faktoren im Vordergrund stehen (z.B. Solitäräume zur Gestaltung der Freiräumen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus). Für die Wiederherstellung der Hangwiesen nach Abschluss der Bauwerkerrichtung und für die Anlage neuer Mähwiesen soll standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut verwendet werden.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1

- Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
- Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim
- Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim

Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2

- PHmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bezugspunkt zur Höhenermittlung, Angabe in m über NN

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze, überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1)5 BauGB)

- hier: Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennis

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz
- Anliegerweg
- Landwirtschaftsweg
- Forstweg

Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Wasserflächen (§9(1)16a BauGB)

- Bindersbach

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§9(1)18 BauGB)

- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wird ergänzt zum Planstand Entwurf)

- Entwicklungsziel Wald

- Entwicklungsziel naturnaher Wasserlauf

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für
Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Vorgesehener Überweg / Steg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Kulturdenkmal
- Telekommunikationsleitung

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am ____ beschlossene. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in ____ am ____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ in ____ vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom ____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am ____ als Satzung beschlossen.

Stadt Annweiler am Trifels, den ____

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Annweiler am Trifels, den ____

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach §10(3) BauGB am ____ in ____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ____ in Kraft.

Stadt Annweiler am Trifels, den ____

Der Magistrat

gez. Bürgermeister



		Stadt Annweiler am Trifels Bebauungsplan "Kurhausstraße" 1. Änderung und 1. Ergänzung		
Planverfasser: KUBUS Planung Altenberger Str. 5 35576 Wetzlar				
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22				
Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf zur er- neuten Offenlage	Format: 920 / 1000 mm	Plandatum: 05.12.2022	Projektnummer: 2.12-76855-01
H/B = 920 / 1000 (0.92m)				

KUBUS

Allplan 2018