



VG Annweiler am Trifels Ortsgemeinde Albersweiler

Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel"

Bauleitplanung

Vorentwurf

23.08.2023

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



VG Annweiler am Trifels Ortsgemeinde Albersweiler

Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel"

Bauleitplanung

Vorentwurf

23.08.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO22028

VG Annweiler am Trifels, Ortsgemeinde Albersweiler
Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 6), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71).

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „Hotel“ (SO1/SO1.1/SO2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (**SO1/SO1.1/SO2**) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Als allgemein zulässig festgesetzt werden:

- Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe,
- Tagungs- und Veranstaltungsräume,
- an die Hotelnutzung angegliederte Wellnessbereiche mit Schwimmbad, Sauna- und Fitnessräume,
- die der Hotelnutzung zugehörigen Anlagen für die Verwaltung,
- Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen,
- ein Wohngebäude,
- ein Gästehaus
- max. 3 Ferienhäuser,
- Schank- und Speisewirtschaften inkl. Freibewirtschaftung (Biergarten),
- Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Sondergebiet Hotel verursachten Bedarf.
- Garagen, Carports und Stellplätze,
- Outdoorsaunen,
- Geräteschuppen.

1.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

Die Grünflächen **pgr1** und **pgr2** werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3.1 Grundflächenzahl

SO1 und SO1.1:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag darf durch die im Plangebiet zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

SO2:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeinschrieb mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag darf durch die im Plangebiet zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

SO1 und SO1.1:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit max. III festgesetzt.

SO2:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit max. I festgesetzt.

1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

SO1:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 14,50 m. Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhe ist der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die am nächstgelegenen zur fallenden Hangseite liegt (siehe Abbildung 1).

Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

SO1.1:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 11,00 m. Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhe ist der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die am nächstgelegenen zur fallenden Hangseite liegt (siehe Abbildung 1).

Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

SO2:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 6,50 m. Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhe ist der untere Abschluss jener Außenwand mit dem Baugrund, die am nächstgelegenen zur fallenden Hangseite liegt (siehe Abbildung 1).

Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

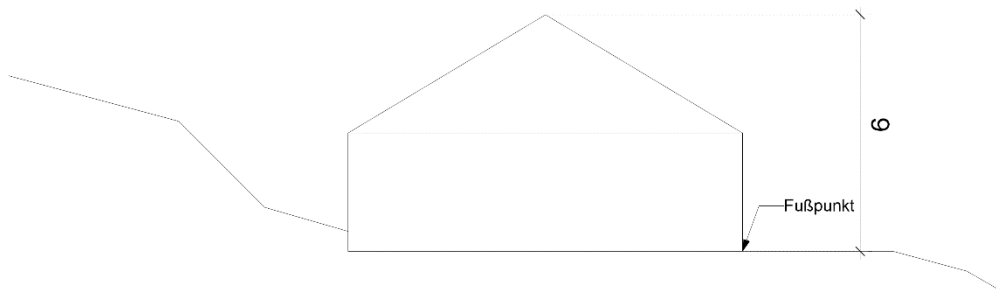


Abbildung 1: Fußpunkt Gebäudehöhe

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

SO1 und SO1.1:

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Längen der gesamten Anlage über 50 m zulässig sind.

SO2:

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit maximal neun Metern Länge und sechs Metern Breite errichtet werden dürfen.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Terrassen oder Balkone ist bis zu 1,50 m zulässig. Die Abstandsbestimmungen der LBauO sind zu beachten.

**1.6 Garagen, Nebengebäude, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Nebengebäude, Carports und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zulässig.

**1.7 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude ist durch zeichnerischen Eintrag festgesetzt.

**1.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 6 BauGB)**

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

**1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)**

Die Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

**1.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteinrichtungen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,

- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Versickerungsanlagen auf dem Grundstück dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

1.11.1 Maßnahme: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.11.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.11.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugebietes **SO2** darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze für PKW und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.11.4 Maßnahme: Insektenschonende Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugellampen, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

1.12 Maßnahme: Glas

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die zugunsten des Versorgungsträgers mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen eingetragen.

1.14 Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Sicherung der Straßenverkehrsfläche ist die in der Planzeichnung dargestellte Stützmauer nach den Vorgaben von „Ingenieurbüro Roth & Partner. Anlage 1. Berghof St. Johann. Albersweiler. Errichtung einer Gabionenmauer. Standsicherheitsnachweis“ herzustellen und zu erhalten.

1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 6 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen **pgr1** und **pgr2** sind jeweils mindestens zwei hochstämmiger Laub- oder Obstbäume gemäß Empfehlungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust eines Bestandsbaums ist die Neupflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum gemäß Empfehlungsliste vorzunehmen. Dieser/ diese sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

1.17 Dach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a, b BauGB)

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind 10 % der durch das Gebäude versiegelten Flächen als Fassadenbegrünung mit Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Die Flächen der Fassadenbegrünung dürfen an Flächen von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgeführt werden.

Alternativ darf die erforderliche Fassadenbegrünungsfläche als mit Hecken der Pflanzliste bestandene Fläche auf dem Baugrundstück ausgeführt werden.

Sowohl Kletter- und Rankpflanzen als auch Heckenpflanzungen sind bis zur Baufertigstellung anzupflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71).

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer 25° bis 45°. Für Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer beträgt die zulässige Dachneigung 0° bis 10°. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig.

Für Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mindestens 15 cm).

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2.1.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen werden als zulässig festgesetzt. An den Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarrechtsgesetz RLP.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze **(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gebäude mit Wohnungen:

Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen.

Gaststätten:

Je 9 m² Gastraum ist ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe:

Je drei Betten ist ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Anhang Empfehlungsliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mandelbaum	Prunus dulcis

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spiraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle, soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten, solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen zu sammeln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden sowie gemäß § 17 der Allgemeinen Entwässerungssatzung dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

3.8 Starkregen- und Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.9 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.10 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen, wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung hingewiesen.

abrufbar unter:

<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Albersweiler, den

Ernst Spieß
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Albersweiler, den

Ernst Spieß
(Bürgermeister)



VG Annweiler am Trifels Ortsgemeinde Albersweiler

Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel"

Bauleitplanung

Vorentwurf

23.08.2023

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO22028

VG Annweiler am Trifels, Ortsgemeinde Albersweiler

Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Vorbemerkungen	5
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	6
2.1 Derzeitiges Planungsrecht	6
2.2 Verfahrensart	6
3 Lage und Größe des Plangebiets	6
4 Übergeordnete Planungen	7
4.1 Regionalplanung	7
4.2 Flächennutzungsplan	8
5 Bestand	9
6 Planung	10
6.1 Bebauungskonzept	10
6.2 Verkehrliche Erschließung	11
6.3 Technische Erschließung	11
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	11
7.1 Schutzgebiete	11
7.2 Gewässer- und Hochwasserschutz	11
7.3 Starkregen	12
7.4 Denkmalschutz	12
7.5 Wald	12
7.6 Altlasten	12
7.7 Kampfmittel	12
8 Gutachten und Untersuchungen	13
8.1 Ökologische Leistungen Fußer. Artenschutzrechtliches Gutachten	13
8.2 Wasserbilanzierung	15
8.3 Ingenieurbüro Roth & Partner. Anlage 1. Berghof St. Johann Albersweiler. Errichtung einer Gabionenmauer. Standsicherheitsnachweis	15
9 Umweltbericht	16
10 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
10.1 Art der baulichen Nutzung	16

10.1.1	Sondergebiet Hotel	16
10.1.2	Grünflächen.....	16
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
10.3	Grundflächenzahl	17
10.4	Zahl der Vollgeschosse	17
10.5	Höhe der baulichen Anlage	17
10.6	Bauweise	18
10.7	Überbaubare Grundstücksflächen	18
10.8	Garagen, Nebengebäude, Carports und Stellplätze.....	18
10.9	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	18
10.10	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	18
10.11	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
10.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
10.12.1	Baufeldräumung/Rodungsarbeiten	19
10.12.2	Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen.....	19
10.12.3	Maßnahme: Flächenversiegelung	19
10.12.4	Maßnahme: Insektenschonende Beleuchtung	20
10.13	Maßnahme: Glas	20
10.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
10.15	Befestigte Flächen.....	20
10.16	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	21
10.17	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	21
10.18	Dach- und Fassadenbegrünung.....	21
11	Örtliche Bauvorschriften	22
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
11.1.1	Fasadengestaltung.....	22
11.1.2	Dachform, Dachneigung, Firstrichtung	22
11.2	Einfriedungen	22
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	22
11.4	Zahl der Stellplätze.....	22
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	23
13	Quellenangaben	23
14	Anlage	23

14.1	Ökologische Leistungen Fußer. Artenschutzrechtliches Gutachten	23
14.2	Ingenieurbüro Roth & Partner. Anlage 1. Berghof St. Johann. Albersweiler. Errichtung einer Gabionenmauer. Standsicherheitsnachweis	23

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“, freier Maßstab	7
Bild 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Blatt West, ohne Maßstab.....	7
Bild 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab	8
Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Albersweiler.....	8
Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Kataster, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz.....	9
Bild 6: Plangebiet Bestand – Ansicht Nordwest Bild 7: Plangebiet Bestand mit Ferienhaus– Ansicht Süd	10
Bild 8: Bebauungskonzept, freier Maßstab	10
Bild 9: Sturzflut-Entstehungsgebiet Bergland, Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz	12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71).

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit Umweltbericht und zweimaliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden durchgeführt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des Hotels „Berghof“ plant die teilweise Umnutzung seines Grundstücks. Konkret ist die Errichtung von zwei Ferienhäusern geplant.

Das Plangebiet befindet sich Norden der Gemeinde Albersweiler am südlichen Abschluss der Schlossstraße.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorgesehen.

Gegenstand der Planung ist sowohl die Förderung und Steuerung der Innen- als auch der Außenentwicklung, aber auch die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung. Der Bebauungsplan bündelt die Maßnahmen und Regelungen, die zum Erreichen der beiden wesentlichen Ziele beitragen und sichert diese öffentlich-rechtlich nach den Vorgaben des BauGB.

Derzeit ist der nördliche Teil des Plangebiets durch die baulichen Anlagen des Hotels beplant. Beim südlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um mit Einzelbäumen und Sträuchern bestandene Wiesenflächen.

Durch die Planungen kann das Grundstück adäquat umgestaltet werden. Die geplante Bebauung fügt sich dann in das bereits bestehende städtebauliche Ensemble ein.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern sowohl im Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist als auch im Außenbereich, welcher nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Nach Konkretisierung der Planung in einem Vorentwurf sind die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Alle weiteren Verfahrensschritte sind der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich das Flurstück 3570/18. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha. Die Flurstücke des Plangebiets befinden sich in Privatbesitz.



Bild 1: Katastralauszug mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“, freier Maßstab.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.



Bild 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Blatt West, ohne Maßstab

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung“ ausgewiesen.



Bild 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersweiler derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Zudem verlaufen durch das Plangebiet Hochspannungsleitungen. Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist.

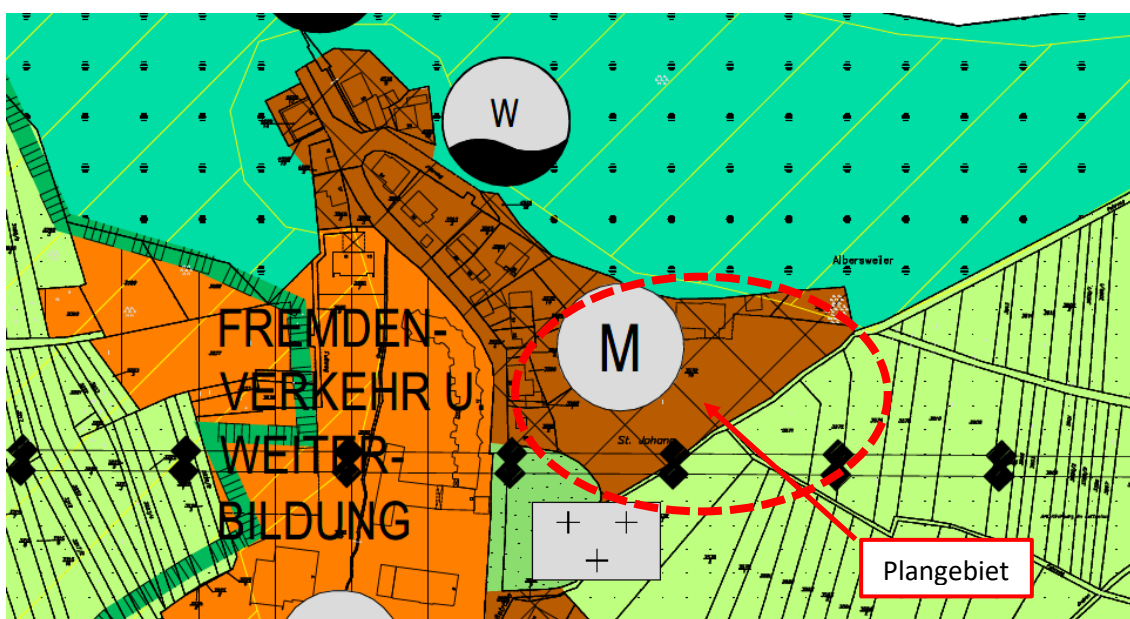


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Albersweiler

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich Norden der Gemeinde Albersweiler am südlichen Abschluss der Schlossstraße.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Straßenverlauf der Schlossstraße begrenzt. Der Osten des Plangebiets wird durch Waldflächen begrenzt. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch einen angrenzenden landwirtschaftlichen Weg gefasst. An den Südwesten des Plangebiets grenzt die Klosterruine St. Johann an das Plangebiet an. Zudem schließen im Westen an das Plangebiet Gärten von Wohngebäuden an, die entlang der Schlossstraße liegen.

Im Bestand sind derzeit im nördlichen Teil des Plangebiets zwei dem Hotelbetrieb zugehörigen Gebäude samt Außengastronomiefläche im Zentrum des Plangebiets vorhanden. Am nordwestlichen Ende des Plangebiets befindet sich eine PKW-Stellplatzfläche. Im südlichen Teil des Plangebiets sind überwiegend mit Einzelbäumen- und Sträuchern bestandene Wiesenflächen vorhanden. Zudem verlaufen über diese Wiesenflächen Hochspannungsleitungen. Auf den Wiesenflächen sind zwei Ferienhäuser (auf dem Luftbild nicht abgebildet) sowie eine Outdoorsauna im Bestand vorhanden.

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle auf. Dieses fällt von Osten nach Westen stark ab.



Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Kataster, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz



Bild 6: Plangebiet Bestand – Ansicht Nordwest



Bild 7: Plangebiet Bestand mit Ferienhaus– Ansicht Süd

6 Planung

6.1 Bebauungskonzept

Die Planung sieht die teilweise Umnutzung des Plangebiets vor. Konkret ist die Errichtung von zwei weiteren Ferienhäusern geplant. Die bereits bestehende Bebauung soll erhalten bleiben.



Bild 8: Bebauungskonzept, freier Maßstab

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schlossstraße.

6.3 Technische Erschließung

Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 3570/18 erfolgt die Versorgung mit Wasser und Strom, sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über die Schlossstraße. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Verwertung kommen. Durch den südlichen Teilbereich des Plangebiets verlaufen zudem Hochspannungsleitungen von Osten nach Westen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich östlich das Naturschutzgebiet Haardtrand-Käfernberg (NSG-7300-152).

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

7.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.3 Starkregen

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines Sturzflut-Entstehungsgebiets Bergland.

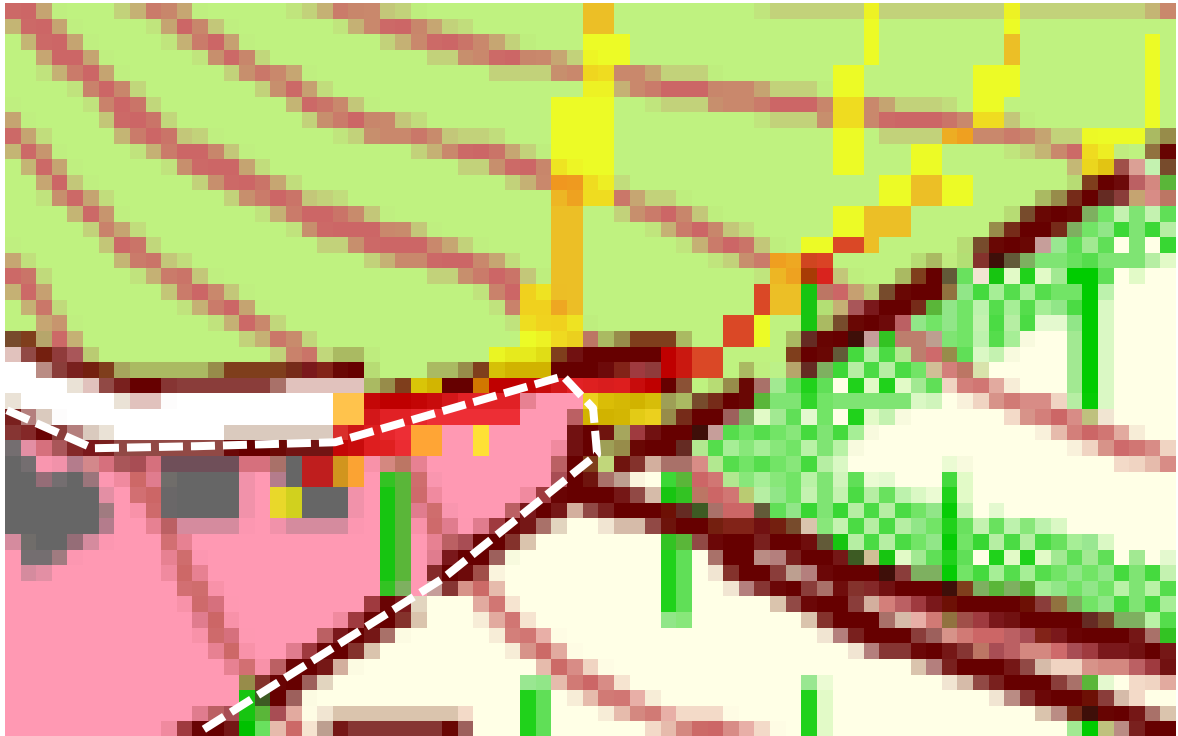


Bild 9: Sturzflut-Entstehungsgebiet Bergland, Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz

7.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kirchenruine St. Johann mit Fundamenten der ehem. Kirche des Reuerinnenklosters, 13. Jh. ff..

Weitere angrenzende Boden- und Baudenkmale sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Ökologische Leistungen Fußer. Artenschutzrechtliches Gutachten

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Albersweiler plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Berghof“. Geplant ist der Bau von Holzhütten als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste des Hotels, sowie die Errichtung von Stellplätzen mit einer Stützwand an einem Hangbereich östlich der Bestandsgebäude.

Aufgrund möglicher Betroffenheiten von geschützten Arten wurde am 18.03.2023 eine Übersichtsbegehung durchgeführt, um anhand der vorgefundenen Habitat- und Strukturausstattung mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten abzuschätzen. Zudem wurde der Bereich nach indirekten und direkten Hinweisen einer Besiedlung planungsrelevanter Arten inspiziert.

Weitere Informationen wurden dem Daten- und Kartendienst der LANIS des Ministeriums für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) in Rheinland-Pfalz entnommen.

Vorprüfung

Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Albersweiler. Es ist im Norden begrenzt durch Waldflächen des Pfälzerwaldes, die als Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ ausgewiesen sind, wobei sich zwischen Planfläche und Waldrand die Schloßstraße befindet, die in einen Forstweg übergeht. Im Osten und Süden befinden sich Weinbergsflächen, wobei Bereiche im Osten als Naturschutzgebiet „Haardtrand – Käfernberg“ ausgewiesen sind. Im Westen befinden sich weitere Gebäude und Gartenflächen sowie Verkehrswege.

Das Areal selbst ist geprägt von einer großen Rasenfläche mit Einzelbäumen sowie den Bestandsgebäuden (Hotel, Gaststätte mit Terrasse, Holzhütte zur Übernachtung) mit Stellplätzen. Die Biotoptypen wurden in einer Kartierung aufgenommen (s. Anhang).

Relevanzprüfung

Europäische Vogelarten

Das Vorkommen von häufigen Brutvogelarten der Gilden der Gehölz- und Freibrüter ist aufgrund der Ausstattung nicht auszuschließen. Insbesondere die Einzelbäume bilden potenzielle Habitate, allerdings konnte eine vorherige Nutzung auf Grund fehlender Nester nicht nachgewiesen werden. Die Bäume sind insgesamt relativ jung, so dass sie sich nicht für Großvögel eignen. Höhlen sind ebenfalls nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen von Höhlenbrütern auszuschließen ist. Das gesamte Areal wird bereits als Freizeitlokal und Hotel genutzt, so dass betriebs- und baubedingte Störungen durch die Errichtung der wenigen und einfach gebauten Holzhütten ausgeschlossen werden. Rodungen sind nicht vorgesehen, die Einzelbäume bleiben weiterhin als potenzielle Bruthabitate vorhanden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Brutvögel auszuschließen.

Reptilien

Im Planbereich befinden sich sehr kleindimensionierte Mauern, allerdings ist die gesamte Umgebung geprägt durch eine intensiv genutzte Grünfläche. Hinzu kommt die Nutzung des Rasens als Teil des Ausfluglokals. Eine Eignung als potenzielles Reptilienhabitat wird deshalb ausgeschlossen. Die geplante Mauer an den Stellplätzen östlich des Lokals liegt im verschatteten Bereich des dortigen Hangs, so dass auch hier eine Eignung für Reptilien ausgeschlossen werden kann.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Reptilien auszuschließen.

Fledermäuse

Höhlenbäume als potenzielle Quartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, ebenso wie siedlungsbedingte Quartiermöglichkeiten, wurden auf der Untersuchungsfläche nicht festgestellt. Auch potenziell wichtige Leitstrukturen und essenzielle Nahrungshabitate können ausgeschlossen werden, da die Fläche keine besondere Ausprägung für Fledermäuse aufweist. Eine Nutzungsintensivierung mit erhöhten Störwirkungen auf die angrenzenden Waldbereiche wird ausgeschlossen, da lediglich kleinere Holzhütten geplant sind und bereits anthropogene Störwirkungen durch den jetzigen Betrieb stattfinden, so dass störungsempfindliche Arten im direkten Umkreis des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Fledermäuse somit auszuschließen.

Weitere Säugetiere

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung kann eine Betroffenheit von weiteren geschützten Säugetieren ausgeschlossen werden. Die Haselmaus braucht beispielsweise ausgedehnte arten- und strukturreiche Hecken und Gehölze mit größerer Ausprägung. Ein Vorkommen der Wildkatze oder des Bibers kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für weitere Säugetiere auszuschließen.

Alt- und Totholzkäfer

Auf Grund der Habitatausstattung und dem Fehlen von Baumhöhlen oder Totholz wird ein Vorkommen von geschützten Alt- und Totholzkäfern nicht erwartet. Die Gehölze sind insgesamt relativ jung, Altholzbestände sind nicht betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Alt- und Totholzkäfer auszuschließen.

Amphibien

Auf Grund der Lage und fehlender potenzieller Laichhabitate ist mit keinem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Potenziell wasserführende Gräben oder Senken, die als temporäre Gewässer dienen können, sind nicht vorhanden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Amphibien auszuschließen.

Fische und Rundmäuler

Es sind keine Gewässer betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Fische und Rundmäuler auszuschließen.

Schmetterlinge und weitere Arthropoden

Die intensiv genutzte Grünfläche und Einzelbäume sind von keiner besonderen Ausprägung. Nektar- oder Raupenfutterpflanzen von Schmetterlingen wurden während der Übersichtsbegehung nicht festgestellt bzw. ein späteres Auftreten ist während der Vegetationsperiode auf Grund der regelmäßigen Pflege nicht zu erwarten. Auch weitere planungsrelevante Arthropoden wie Libellen sind auf Grund der Flächenausprägung nicht zu erwarten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Schmetterlinge und weitere Arthropoden auszuschließen.

Weichtiere (Schnecken und Muscheln)

Es sind keine Gewässer, Nasswiesen oder Seggenriede betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Weichtiere auszuschließen.

Pflanzen

Bei der Grünfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Fläche ohne besondere Ausprägung. Die Rasenfläche ist bestanden mit einigen (Obst)Bäumen und einzelnen Beeten und Stauden. Ein großer Teil des Untersuchungsgebietes ist bestanden von Gebäuden oder versiegelt durch Straßen, Parkplätzen oder gepflasterten Bereichen. Westlich der Gebäude befindet sich eine ca. 4 m hohe Lösswand und im Untersuchungsgebiet sind einige Ruderalflächen. Eine Betroffenheit kann auf Grund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Pflanzen auszuschließen.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes lässt sich eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen. Die artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit.

8.2 Wasserbilanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung einer Wasserbilanzierung erforderlich. Die Erstellung einer solchen wird mittlerweile von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefordert. Durch die Erstellung einer Wasserbilanzierung kann überprüft werden, inwiefern durch die Planung die Rückhaltung, Speicherung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück gewährleistet werden kann. Die Wasserbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt.

8.3 Ingenieurbüro Roth & Partner. Anlage 1. Berghof St. Johann Albersweiler. Errichtung einer Gabionenmauer. Standsicherheitsnachweis

Aufgabenstellung

Zur Sicherung einer Verkehrsfläche am Hotel Berghof in Albersweiler ist die Sicherung einer Böschung über die Errichtung einer Gabionenwand geplant. Hierfür wurden vom Ingenieurbüro Roth & Partner die statischen Berechnungen durchgeführt.

Ausgangssituation

Im Bestand steht direkt eine bis zu 9 m hohe Lösswand an (siehe Anhang). Im Umfang einer Baugrundbeurteilung wurden u.a. Stempeldruckversuche durchgeführt und es wurde eine undrainierte Scherfestigkeit $c_u \geq 40 \text{ kN/m}^2$ erkundet. Die Böschung hat sich dabei über einen langen Zeitraum ohne Sicherung als standsicher gezeigt.

Aufgrund der auf die Lösswand wirkenden Witterungseinflüsse wird jedoch eine Sicherung über eine Gabionenwand angestrebt.

Die Berechnungen ergeben, dass bis zu einer Höhe der Gabionenwand von 5 m eine Breite der einzelnen Gabionen von 1 m statisch für die Standsicherheit ausreichend ist. Ab einer Höhe der Gabionenwand $> 5 \text{ m}$ muss die Breite der unteren beiden Gabionen angepasst werden (siehe beiliegende Berechnungen).

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Sondergebiet Hotel

Die Art der baulichen Nutzung wird vor allem durch den bereits bestehenden Hotelbetrieb geprägt. Die teilweise Umnutzung des Plangebiets dient der Schaffung von weiteren Beherbergungsmöglichkeiten in Form von Ferienhäusern. Demnach werden Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe, ein Gästehaus, Tagungs- und Veranstaltungsräume, an die Hotelnutzung angegliederte Wellnessbereiche mit Schwimmbad, Sauna- und Fitnessräume sowie die der Hotelnutzung zugehörigen Anlagen für die Verwaltung als allgemein zulässig festgesetzt. Um den Hotelbetreibern die Möglichkeit zu geben nahe dem Hotelbetrieb zu wohnen werden Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen, sowie ein Wohngebäude als allgemein zulässig festgesetzt. Zur Erweiterung des Hotelbetriebs werden max. drei Ferienhäuser sowie Outdoorsaunen als allgemein zulässig festgesetzt. Des Weiteren werden innerhalb des Sondergebiets Schank- und Speisewirtschaften inkl. Freibewirtschaftung (Biergarten) zur Bewirtung von sowohl Hotel- als auch externen Gästen als allgemein zulässig festgesetzt. Ebenfalls zulässig sind Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Sondergebiet Hotel verursachten Bedarf, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Geräteschuppen.

10.1.2 Grünflächen

Die Grünflächen pgr1 und pgr2 werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, auf denen keine baulichen Anlagen von Seiten des Hotelbetriebs vorgesehen sind. Diese dienen der Eingrünung und attraktiven Gestaltung des Hotelbetriebs.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im Baugebiet SO1 und SO1.1 wurde eine GRZ von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch kann das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll genutzt werden. Insbesondere die Schaffung von Sitzflächen für die Außengastronomie sowie die Schaffung von PKW-Stellplatzanlagen wird hierdurch ermöglicht.

Für das Baugebiet SO2 wurde eine GRZ von 0,4 festgelegt. Im Baugebiet SO2 ist überwiegend die Errichtung von Ferienhäusern geplant. Durch die im Vergleich zum Baugebiet SO1 niedrigere Grundflächenzahl soll durch die Ferienhäuser ein wohngebietsähnlicher Charakter erzielt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag darf durch die im Plangebiet zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO im Baugebiet SO1 bis zu einer GRZ von 1,0 und im Baugebiet SO2 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Mit dieser Regelung wird dem Bauherrn größtmöglicher Spielraum bei der Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt. Zudem soll durch diese Festsetzung die adäquate Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

10.4 Zahl der Vollgeschosse

Um die Baumasse zu regulieren, die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, die maximal zulässig ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich in die Umgebung einfügen.

10.5 Höhe der baulichen Anlage

Um das Erscheinungsbild noch feiner steuern zu können, wurde neben der Zahl der Vollgeschosse auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen ($GH_{max.}$) festgesetzt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung des sehr heterogen geprägten Umfeldes wurde darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung nicht übermäßig hoch in Erscheinung tritt und sich somit verträglich einfügt, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung.

In den Baugebieten SO1 und SO1.1 orientiert sich die Gebäudehöhe an der Höhe der Bestandsbebauung. Somit wird gewährleistet, dass das Gebäude mit max. drei Vollgeschossen errichtet wird und sich trotzdem der umliegenden Bebauung anpasst aber dennoch ein wenig Spielraum für die Bauherren zulässt.

Die Gebäudehöhe des SO2 wurde so gewählt, dass die in diesem Gebiet geplanten Ferienhäuser im Hinblick auf die Gebäudehöhe einen adäquaten Übergang zum Ortsrand schaffen.

Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen. Durch diese Festsetzung wird dem

Bauherrn ein gewisser Spielraum bei der Dachgestaltung eingeräumt und gleichermaßen eine geordnete Dachgestaltung gewährleistet.

10.6 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht im Baugebiet SO2 eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zur adäquaten Ausgestaltung des Hotel- bzw. Gastronomiekomplexes wird für die Baugebiet SO1 und SO1.1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Längen der gesamten Anlage über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung wird benötigt, um bei der (Neu)Errichtung der Hotel- bzw. Gastronomieanlage die notwendige Flexibilität bei der baulichen Ausgestaltung innezuhaben.

10.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgelegt, dass dem Bauherrn die notwendige Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen eingeräumt wird. Gleichermäßen wurden diese auf das notwendige Maß reduziert.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Terrassen oder Balkone ist bis zu 1,50 m zulässig. Auch durch diese Festsetzung wird dem Bauherrn ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt.

10.8 Garagen, Nebengebäude, Carports und Stellplätze

Garagen, Nebengebäude, Carports und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zulässig. Durch diese Festsetzung wird die flexible Nutzung der Baugrundstücke gewährleistet. Die Abstandsbestimmungen der LBauO sind zu beachten.

10.9 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen. Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines Sturzflut-Entstehungsgebiets Bergland (vgl. Kapitel 7.3). Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

10.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Durch den südlichen Teilbereich des Plangebiets verlaufen Hochspannungsleitungen. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Zugunsten des Versorgungsträgers wurden zudem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (siehe Kapitel 10.14).

10.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteinrichtungen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Versickerungsanlagen auf dem Grundstück dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

Durch diese Vorgaben wird unter anderem erzielt, dass Steh- und Fließgewässer bei Regenereignisse nicht überlastet werden. Unter anderem wird durch die Festsetzung die Grundwasserneubildung gefördert. In z.B. Zisternen gespeichertes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Das auf Gründächern gespeicherte Wasser kann der Verbesserung der Stadt- und Gebäudeklimas dienen (Verdunstungskühlung).

10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

10.12.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan zeitliche Beschränkungen zu Gehölzrodungen und Baufeldräumung festgesetzt. Da die älteren Bäume Strukturen aufweisen könnten, die für Arten mit spezielleren Habitatsprüchen einen Lebensraum bieten (höhlen-bewohnende Arten), ist von den Vorhabenträgern durch eine Überprüfung der Bäume auszuschließen, dass durch die Rodung Lebensstätten verloren gehen.

10.12.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

10.12.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugebietes SO2 darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen. Durch diese Festsetzung wird der Grad der Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

10.12.4 Maßnahme: Insektenschonende Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugellampen, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Durch die Festsetzungen kann dem Schutz von Insekten adäquat Rechnung getragen werden.

10.13 Maßnahme: Glas

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

Durch die Festsetzungen kann dem Schutz von Vögeln adäquat Rechnung getragen werden.

10.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die zugunsten des Versorgungsträgers mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen eingetragen. Durch das Plangebiets verlaufen Hochspannungsleitung (vgl. Kapitel 10.10). Dem Versorgungsträger wird mit der Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, die betroffenen Flächen zu begehen, zu befahren und auf diesen Leitungen zu verlegen.

10.15 Befestigte Flächen

Zur Reduzierung der Versiegelung sollen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden.

10.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Sicherung der Straßenverkehrsfläche ist die in der Planzeichnung dargestellte Stützmauer nach den Vorgaben von „Ingenieurbüro Roth & Partner. Anlage 1. Berghof St. Johann. Albersweiler. Errichtung einer Gabionenmauer. Standsicherheitsnachweis“ herzustellen und zu erhalten.

10.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Anpflanzung von Pflanzen nach der Pflanzliste des Bebauungsplans vorgesehen.

Auf den privaten Grünflächen pgr1 und pgr2 sind jeweils mindestens zwei hochstämmiger Laub- oder Obstbäume gemäß Empfehlungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust eines Bestandsbaums ist die Neupflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum gemäß Empfehlungsliste vorzunehmen. Dieser/ diese sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Durch die Festsetzungen wird eine adäquate Begrünung des Plangebiets gewährleistet.

10.18 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind 10 % der durch das Gebäude versiegelten Flächen als Fassadenbegrünung mit Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Die Flächen der Fassadenbegrünung dürfen an Flächen von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports ausgeführt werden.

Alternativ darf die erforderliche Fassadenbegrünungsfläche als mit Hecken der Pflanzliste bestandene Fläche auf dem Baugrundstück ausgeführt werden.

Sowohl Kletter- und Rankpflanzen als auch Heckenpflanzungen sind bis zur Baufertigstellung anzupflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Dach- und Fassadenbegrünungen tragen unter anderem durch Erzielung von Verdunstungskühlungsleistung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zudem fördern diese die Biodiversität.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebung angepasste Farbgebung, die nicht störend wirkt.

11.1.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Zulässig sind Sattel- Walm-, Krüppelwalm- sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel- Walm-, Krüppelwalmdächer 25° bis 45°. Für Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer beträgt die zulässige Dachneigung 0° bis 10°. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig.

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Für das Baugebiet SO2 wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans die Firstrichtung festgelegt. In diesem Baugebiet ist vor allem die Errichtung von Ferienhäusern vorgesehen. Die festgesetzte Firstrichtung dient der Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft, die sich an die Topografie des Hanges und die Umgebung anpasst.

Innerhalb der Baugebiete SO1 und SO1.1 ist die Firstrichtung frei wählbar. Innerhalb des SO1 sind hauptsächlich Hotel- und Gastronomieanlagen geplant. Um diese möglichst flexibel errichten zu können wurde die Firstrichtung als frei wählbar

Bei der Gestaltung der Dächer wird dem Bauherrn ein großer Spielraum bei der Gebäudeerrichtung eingeräumt, um die adäquate Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewähren.

Für Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mindestens 15 cm). Dachbegrünungsmaßnahmen tragen unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit zum Ausbau von erneuerbaren Energien geschaffen werden.

11.2 Einfriedungen

Aufgrund der Bestandssituation wurde für Einfriedungen keine eigene gestalterische Festsetzung getroffen. Hier sollen die Vorgaben der Landesbauordnung die Gestaltung regeln.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern.

11.4 Zahl der Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Pro Wohneinheiten soll die mindestens

zu erbringende Stellplatzanzahl bei 1,5 liegen. Für Gaststätten sind je 9 m² Gastraum ist ein PKW-Stellplatz herzustellen. Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe ist je drei Betten ein PKW-Stellplatz herzustellen.

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Es ist daher vorgesehen, das Parken so gut wie möglich auf den Grundstücken zu ermöglichen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 0,62 ha	100,0 %
Versiegelte Fläche	ca. 0,21 ha	33 %

13 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Geoportal Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan Albersweiler
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler. Kreis Südliche Weinstraße.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Wasserportal Rheinland-Pfalz.
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz.

14 Anlage

14.1 Ökologische Leistungen Fußer. Artenschutzrechtliches Gutachten

14.2 Ingenieurbüro Roth & Partner. Anlage 1. Berghof St. Johann. Albersweiler. Errichtung einer Gabionenmauer. Standsicherheitsnachweis



Legende

- Plangebietsabgrenzung
- private Grünfläche
- Hofffläche Bestand
- Weg
- Baum Bestand

Geltungsbereich ca. 0,82 ha 100 %
versiegelte Fläche ca. 0,21 ha 33 %

Ortsgemeinde Albersweiler

Bebauungsplan
Sondergebiet "Hotel"



Konzept vom 23.08.2023

	Datum	Name	Projekt 07ZSO22028
bearbeitet	August 2023	vfr	
gezeichnet	August 2023	vfr	
Maßstab 1 : 500			Plan-Nr. SB02BP001
EDV :			Plangröße : 0.13 m²

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70

info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen |

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)



Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit
sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Firstrichtung



Bestandsbebauung



Bebauung Neuplanung

Bebauungsplan „Sondergebiet Berghof“, Albersweiler

Artenschutzrechtliches Gutachten

Auftraggeber:

Matthias Gaa
Hotel Berghof & Wirtshaus Hüttenzauber
Schloßstraße 36
76857 Albersweiler

Bearbeitung:

Ökologische Leistungen Fußer
Dr. Moritz Fußer
Rintheimer Str. 50
76131 Karlsruhe



Ökologische
Leistungen | Fußer

Gutachten – Kartierung - Forschung

Rintheimer Straße 50- 76131 Karlsruhe

017624860225

info@fusser-oekologie.de

www.oekologischesgutachten.de

Projektbearbeitung

Dr. Moritz Fußer, Dipl. Landschaftsökologie
Merle Timmermann, M. Sc. Umweltwissenschaften



Karlsruhe, 16.05.2023

Impressum

Erstelldatum: Mai 2023
Letzte Änderung: 16.05.2023
Autor: Dr. Moritz Fußer, Merle Timmermann
Seitenzahl: 14

© Copyright

Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	4
1.3 Relevante Wirkfaktoren des Vorhabens	5
1.4 Prüfschema	5
2. Vorprüfung	6
2.1 Untersuchungsgebiet	6
2.2 Relevanzprüfung	6
7. Anhang	9
8. Literatur.....	14

Abbildung 1: Entwurf zum Bebauungsplan, Albersweiler.	3
Abbildung 2 Aktuelle Biotoptypen der Planfläche.....	9
Abbildung 3 Blick auf die Gebäude des Hotel Berghof und der Einfahrtsbereich.	10
Abbildung 4 Teil der Lösswand sowie kleine Mauer im linken Bildrand. Rechts ist ein Teil einer kleinen Hütte zu sehen.	10
Abbildung 5 Privater Bereich mit kleiner Hütte am Waldrand im Nordwesten des Untersuchungsgebietes, oberhalb der Lösswand.	11
Abbildung 6 Blick auf den Wiesenbereich angrenzend an den Biergarten/ der gepflasterten Terrasse des Hotels.	11
Abbildung 7 Blick nach Nordwesten auf das westliche Gebäude und einige Bäume auf der Grünfläche.....	12
Abbildung 8 Blick von Südwesten auf den nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und das östliche Gebäude.....	12
Abbildung 9 Westlicher Teil des Untersuchungsgebietes mit Gartenbereich.	13
Abbildung 10 Teil der gepflasterten Terrasse und Blick auf Beete und Grünflächen im Osten.	13

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Albersweiler plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Berghof“. Geplant ist der Bau von Holzhütten als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste des Hotels, sowie die Errichtung von Stellplätzen mit einer Stützwand an einem Hangbereich östlich der Bestandsgebäude.

Aufgrund möglicher Betroffenheiten von geschützten Arten wurde am 18.03.2023 eine Übersichtsbegehung durchgeführt, um anhand der vorgefundenen Habitat- und Strukturausstattung mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten abzuschätzen. Zudem wurde der Bereich nach indirekten und direkten Hinweisen einer Besiedlung planungsrelevanter Arten inspiziert.

Weitere Informationen wurden dem Daten- und Kartendienst der LANIS des Ministeriums für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) in Rheinland-Pfalz entnommen.

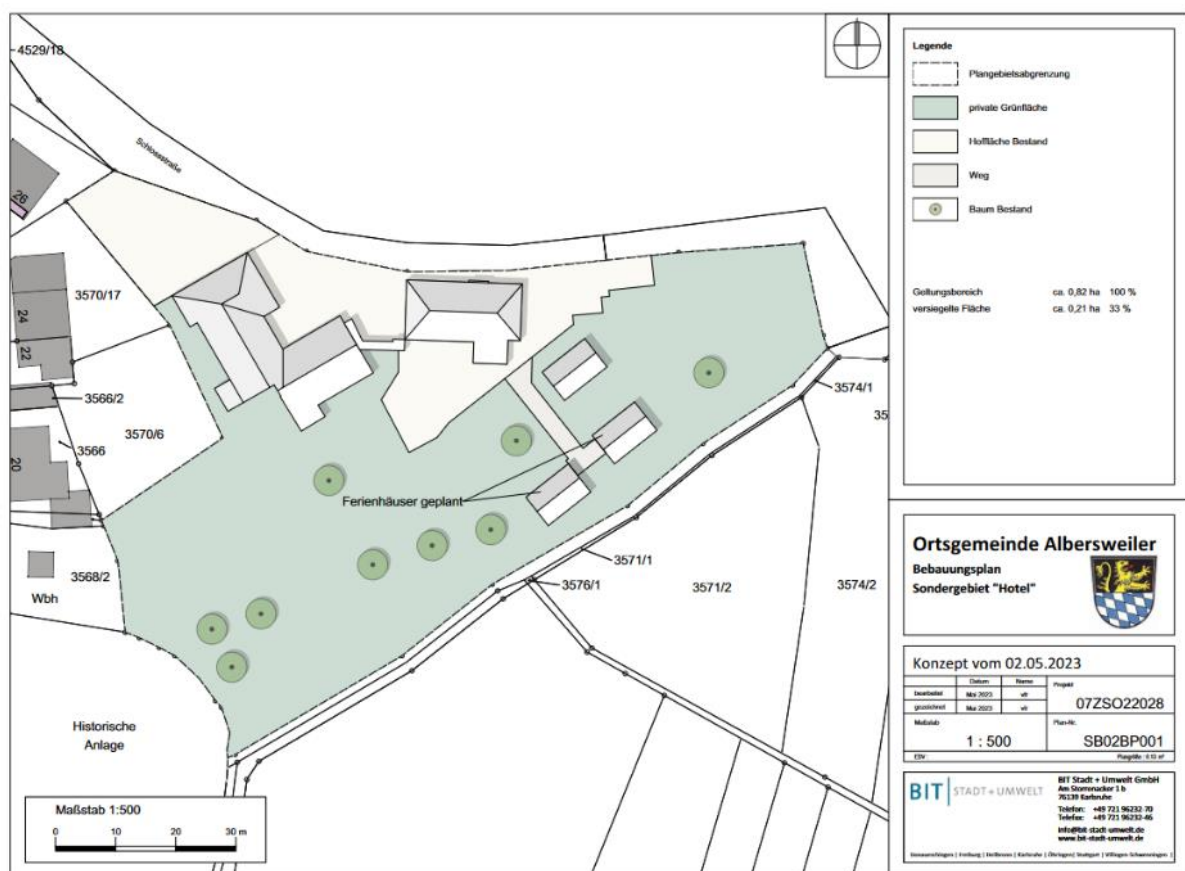


Abbildung 1: Entwurf zum Bebauungsplan, Albersweiler.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor anthropogenen Beeinträchtigungen wurden auf europäisch gemeinschaftlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen. Auf europäischer Ebene ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie (Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992) sowie in der Vogelschutzrichtlinie (Artikel 5 -7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das Bundesnaturschutzgesetz zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten, am 18.12.2007, geändert. Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51).

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert. Die generellen artenschutzrechtlichen **Verbotstatbestände** des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten** Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

1.3 Relevante Wirkfaktoren des Vorhabens

Mögliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Störungen durch Erschütterungen und Immission von Staub, Lärm u. ä.
- Temporäre Flächeninanspruchnahme
- Temporärer Verlust von Vegetationsstrukturen und Habitatfunktionen

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Überbauung/Versiegelung
- Dauerhafter Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Auf Grund der Vorbelastung wird mit keinen betriebsbedingten Störungen gerechnet

1.4 Prüfschema

Das Prüfschema gliedert sich in

- Die **Vorprüfung**, wobei relevante Arten ermittelt und eine Erheblichkeitsabschätzung (Potentialabschätzung) erfolgt,
- die **Konfliktanalyse**, wobei der Störungs- und Schädigungsverbote geprüft werden,
- die **Ausnahmeprüfung** (bei einer Schädigung und erheblichen Störung) zur Prüfung des günstigen Erhaltungszustands der beeinträchtigten Populationen, der Beschreibung von Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands und ggf. der Formulierung von Alternativen.

2. Vorprüfung

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Albersweiler. Es ist im Norden begrenzt durch Waldflächen des Pfälzerwaldes, die als Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ ausgewiesen sind, wobei sich zwischen Planfläche und Waldrand die Schloßstraße befindet, die in einen Forstweg übergeht. Im Osten und Süden befinden sich Weinbergsflächen, wobei Bereiche im Osten als Naturschutzgebiet „Haardtrand – Käfernberg“ ausgewiesen sind. Im Westen befinden sich weitere Gebäude und Gartenflächen sowie Verkehrswege.

Das Areal selbst ist geprägt von einer großen Rasenfläche mit Einzelbäumen sowie den Bestandsgebäuden (Hotel, Gaststätte mit Terrasse, Holzhütte zur Übernachtung) mit Stellplätzen. Die Biotoptypen wurden in einer Kartierung aufgenommen (s. Anhang).

2.2 Relevanzprüfung

Europäische Vogelarten

Das Vorkommen von häufigen Brutvogelarten der Gilden der Gehölz- und Freibrüter ist aufgrund der Ausstattung nicht auszuschließen. Insbesondere die Einzelbäume bilden potenzielle Habitate, allerdings konnte eine vorherige Nutzung auf Grund fehlender Nester nicht nachgewiesen werden. Die Bäume sind insgesamt relativ jung, so dass sie sich nicht für Großvögel eignen. Höhlen sind ebenfalls nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen von Höhlenbrütern auszuschließen ist. Das gesamte Areal wird bereits als Freizeitlokal und Hotel genutzt, so dass betriebs- und baubedingte Störungen durch die Errichtung der wenigen und einfach gebauten Holzhütten ausgeschlossen werden. Rodungen sind nicht vorgesehen, die Einzelbäume bleiben weiterhin als potenzielle Bruthabitate vorhanden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Brutvögel auszuschließen.

Reptilien

Im Planbereich befinden sich sehr kleindimensionierte Mauern, allerdings ist die gesamte Umgebung geprägt durch eine intensiv genutzte Grünfläche. Hinzu kommt die Nutzung des Rasens als Teil des Ausflugslokals. Eine Eignung als potenzielles Reptilienhabitat wird deshalb ausgeschlossen. Die geplante Mauer an den Stellplätzen östlich des Lokals liegt im verschatteten Bereich des dortigen Hangs, so dass auch hier eine Eignung für Reptilien ausgeschlossen werden kann.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Reptilien auszuschließen.

Fledermäuse

Höhlenbäume als potenzielle Quartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, ebenso wie siedlungsbedingte Quartiermöglichkeiten, wurden auf der Untersuchungsfläche nicht festgestellt. Auch potenziell wichtige Leitstrukturen und essenzielle Nahrungshabitate können ausgeschlossen werden, da die Fläche keine besondere Ausprägung für Fledermäuse aufweist. Eine Nutzungsintensivierung mit erhöhten Störwirkungen auf die angrenzenden Waldbereiche wird ausgeschlossen, da lediglich kleinere Holzhütten geplant sind und bereits anthropogene Störwirkungen durch den jetzigen Betrieb stattfinden, so dass störungsempfindliche Arten im direkten Umkreis des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Fledermäuse somit auszuschließen.

Weitere Säugetiere

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung kann eine Betroffenheit von weiteren geschützten Säugetieren ausgeschlossen werden. Die Haselmaus braucht beispielsweise ausgedehnte arten- und strukturreiche Hecken und Gehölze mit größerer Ausprägung. Ein Vorkommen der Wildkatze oder des Bibers kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für weitere Säugetiere auszuschließen.

Alt- und Totholzkäfer

Auf Grund der Habitatausstattung und dem Fehlen von Baumhöhlen oder Totholz wird ein Vorkommen von geschützten Alt- und Totholzkäfern nicht erwartet. Die Gehölze sind insgesamt relativ jung, Altholzbestände sind nicht betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Alt- und Totholzkäfer auszuschließen.

Amphibien

Auf Grund der Lage und fehlender potenzieller Laichhabitate ist mit keinem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Potenziell wasserführende Gräben oder Senken, die als temporäre Gewässer dienen können, sind nicht vorhanden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Amphibien auszuschließen.

Fische und Rundmäuler

Es sind keine Gewässer betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Fische und Rundmäuler auszuschließen.

Schmetterlinge und weitere Arthropoden

Die intensiv genutzte Grünfläche und Einzelbäume sind von keiner besonderen Ausprägung. Nektar- oder Raupenfutterpflanzen von Schmetterlingen wurden während der Übersichtsbegehung nicht festgestellt bzw. ein späteres Auftreten ist während der Vegetationsperiode auf Grund der regelmäßigen Pflege nicht zu erwarten. Auch weitere planungsrelevante Arthropoden wie Libellen sind auf Grund der Flächenausprägung nicht zu erwarten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Schmetterlinge und weitere Arthropoden auszuschließen.

Weichtiere (Schnecken und Muscheln)

Es sind keine Gewässer, Nasswiesen oder Seggenriede betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Weichtiere auszuschließen.

Pflanzen

Bei der Grünfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Fläche ohne besondere Ausprägung. Die Rasenfläche ist bestanden mit einigen (Obst)Bäumen und einzelnen Beeten und Stauden. Ein großer Teil des Untersuchungsbereiches ist bestanden von Gebäuden oder versiegelt durch Straßen, Parkplätzen oder gepflasterten Bereichen. Westlich der Gebäude befindet sich eine ca. 4 m hohe Lösswand und im Untersuchungsbereich sind einige Ruderalflächen. Die Biotope können in Abbildung 2 (folgende Seite) betrachtet werden. Eine Betroffenheit kann auf Grund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Pflanzen auszuschließen.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes lässt sich eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen. Die artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit.

7. Anhang

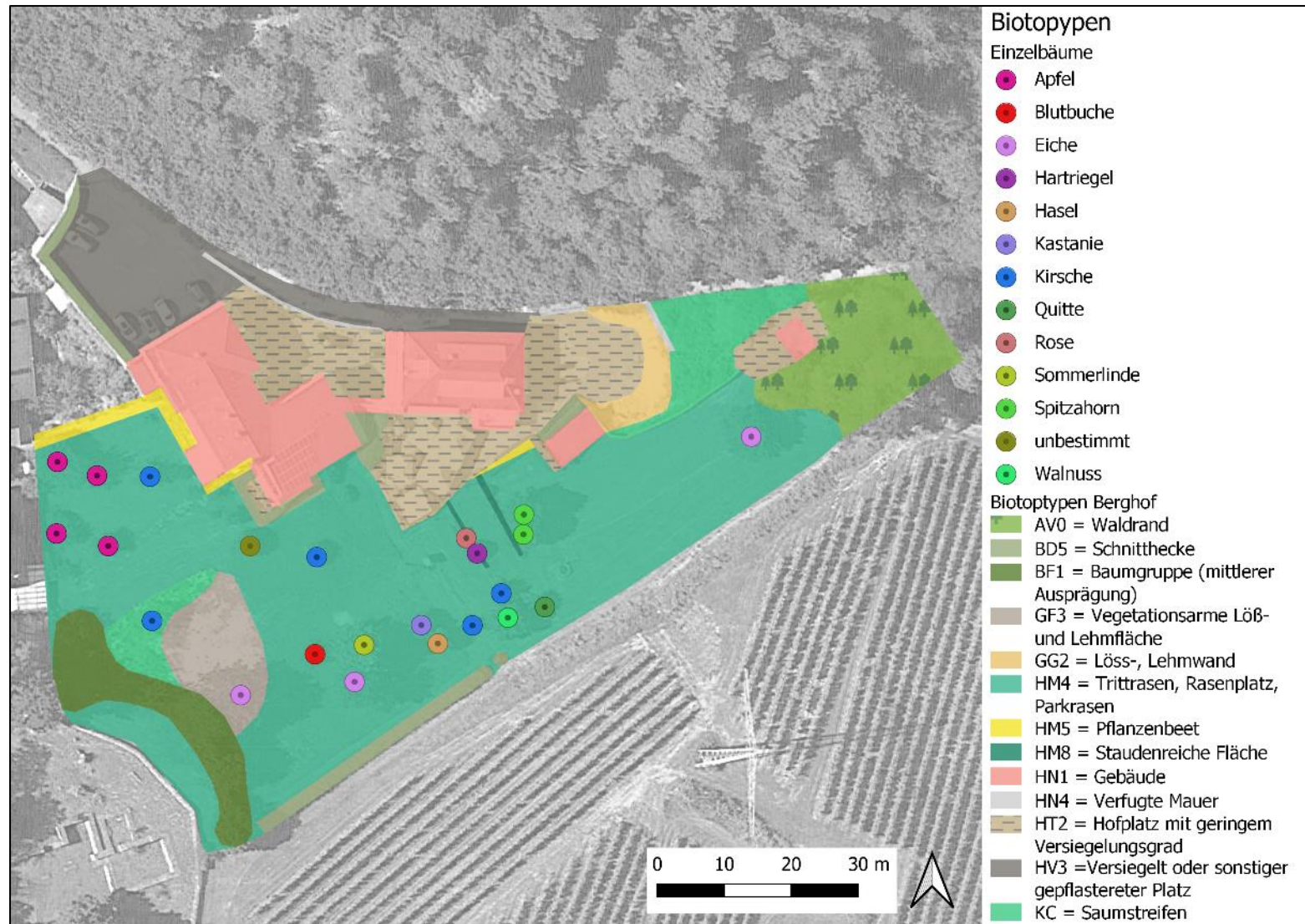


Abbildung 2 Aktuelle Biotoptypen der Planfläche.



Abbildung 3 Blick auf die Gebäude des Hotel Berghof und der Einfahrtsbereich.



Abbildung 4 Teil der Lösswand sowie kleine Mauer im linken Bildrand. Rechts ist ein Teil einer kleinen Hütte zu sehen.



Abbildung 5 Privater Bereich mit kleiner Hütte am Waldrand im Nordwesten des Untersuchungsgebietes, oberhalb der Lösswand.



Abbildung 6 Blick auf den Wiesenbereich angrenzend an den Biergarten/ der gepflasterten Terrasse des Hotels.



Abbildung 7 Blick nach Nordwesten auf das westliche Gebäude und einige Bäume auf der Grünfläche.



Abbildung 8 Blick von Südwesten auf den nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und das östliche Gebäude.



Abbildung 9 Westlicher Teil des Untersuchungsgebietes mit Gartenbereich.



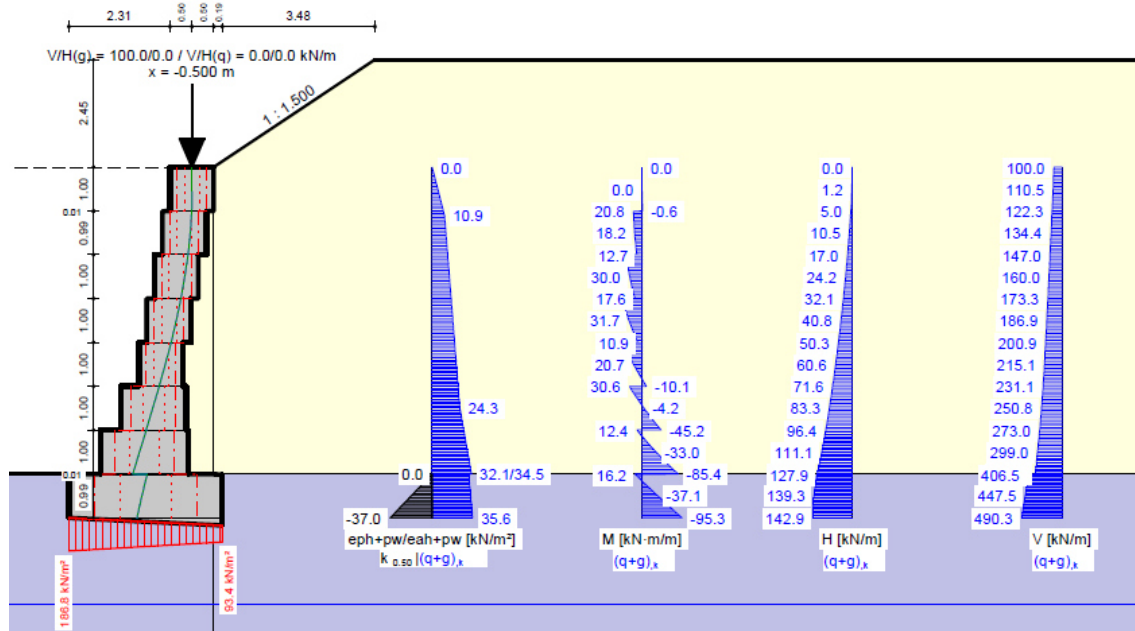
Abbildung 10 Teil der gepflasterten Terrasse und Blick auf Beete und Grünflächen im Osten.

8. Literatur

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010

MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (MKUEM), Rheinland-Pfalz. 2021. Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO)

Anlage 1



Berghof St. Johann
Albersweiler

Errichtung einer Gabionenmauer
Standortsicherheitsnachweis

1 Aufgabenstellung

Zur Sicherung einer Verkehrsfläche am Hotel Berghof in Albersweiler ist die Sicherung einer Böschung über die Errichtung einer Gabionenwand geplant. Hierfür wurden vom Ingenieurbüro Roth & Partner die nachfolgenden statischen Berechnungen durchgeführt, siehe Anhänge 2 und 4.

2 Ausgangssituation

Im Bestand steht direkt eine bis zu 9 m hohe Lösswand an, siehe Anhang 1 und 2. Im Umfang einer Baugrundbeurteilung wurden u.a. Stempeldruckversuche durchgeführt und es wurde eine undrainierte Scherfestigkeit $c_u \geq 40 \text{ kN/m}^2$ erkundet. Die Böschung hat sich dabei über einen langen Zeitraum ohne Sicherung als standsicher gezeigt.

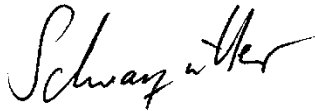
Aufgrund der auf die Lösswand wirkenden Witterungseinflüsse wird jedoch eine Sicherung über eine Gabionenwand angestrebt.

Die Berechnungen ergeben, dass bis zu einer Höhe der Gabionenwand von 5 m eine Breite der einzelnen Gabionen von 1 m statisch für die Standsicherheit ausreichend ist. Ab einer Höhe der Gabionenwand $> 5 \text{ m}$ muss die Breite der unteren beiden Gabionen angepasst werden (siehe beiliegende Berechnungen).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

INGENIEURBÜRO ROTH
& PARTNER GMBH



Dipl.-Ing. (FH) Helmut Schwarzmüller

Anhänge: 1 Schnitt 2 - Bestand
2 Schnitt 2 - Gabionen
3 Schnitt 2 - 3 - Bestand
4 Schnitt 2 - 3 - Gabionen

Boden	φ_k [°]	c_k [kN/m ²]	γ_k [kN/m ³]	Bezeichnung
	22.50	30.00	19.00	Böschung
	35.00	0.00	20.00	Untergrund

Projekt: Berghof, St. Johann, Albersweiler

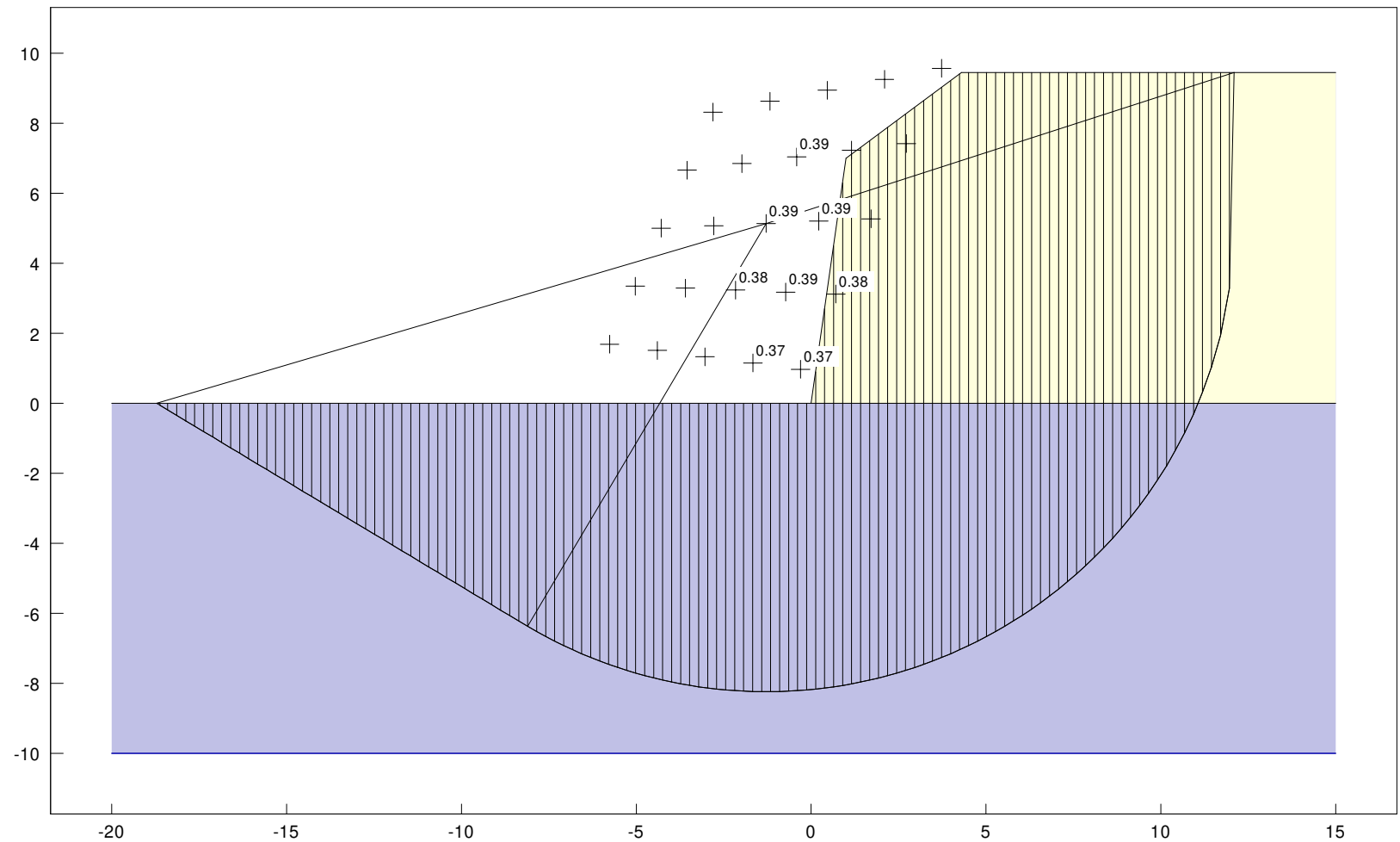
Auftraggeber: Hotel Berghof, Schlossstr. 36, 76857 Albersweiler

Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH

Messplatz 14, 76855 Annweiler, Tel.: 06346 / 92 97 16, Fax: -17



Norm: EC 7
 Ungünstigster Gleitkreis:
 $\mu_{\max} = 0.39$
 $x_m = -1.29 \text{ m}$ $y_m = 5.14 \text{ m}$
 $R = 13.38 \text{ m}$
 Teilsicherheiten:
 - $\gamma(\varphi') = 1.25$
 - $\gamma(c') = 1.25$
 - $\gamma(c_u) = 1.25$
 - $\gamma(\text{Wichten}) = 1.00$
 - $\gamma(\text{Ständige Einw.}) = 1.00$
 - $\gamma(\text{Veränderliche Einw.}) = 1.30$
 Maßstabsfaktor Porenwasserdruck = 0.050



Schnitt 2 - Bestand

Boden	γ_k [kN/m³]	$\gamma'_{k,1}$ [kN/m³]	φ_k [°]	$c(p)_k$ [kN/m²]	$c(a)_k$ [kN/m²]	δ/φ passiv	δ/φ aktiv	Bezeichnung
	19.0	10.0	22.5	0.0	30.0	0.000	1.000	Böschung
	20.0	10.0	35.0	0.0	30.0	0.000	0.667	Untergrund

Projekt: Berghof, St. Johann, Albersweiler

Auftraggeber: Hotel Berghof, Schlossstr. 36, 76857 Albersweiler

Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH

Messplatz 14, 76855 Annweiler, Tel.: 06346 / 92 97 16, Fax: -17



Bemessung:

Exzentrizität $e(\text{Fuß}) = -0.194 \text{ m}$

Maßgebend: g

$V_{\text{Fuß}} = 490.33 \text{ kN/m}$ (mit $E_{p,\text{mob},k}$)

$H_{\text{Fuß}} = 142.85 \text{ kN/m}$ (mit $E_{p,\text{mob},k}$)

$M_{\text{Fuß}} = -95.29 \text{ kN-m/m}$ (mit $E_{p,\text{mob},k}$)

$E_{p,\text{mob},k} = 0.50 \cdot E_{p,k}$

$E_{p,\text{mob},k} = 0.00 \text{ kN/m}$; $E_{p,\text{mob},k} = 18.60 \text{ kN/m}$

$b = 3.500 \text{ m}$; $a = 100.000 \text{ m}$

$b/6 = 0.583 \text{ m}$; $b/3 = 1.167 \text{ m}$

$\sigma_1/\sigma_2(\text{Fuß}) = 186.8 / 93.4 \text{ kN/m}^2$

Nachweis EQU:

Tiefe = 3.00 m

$M_{\text{stb}} = 174.7 \cdot 1.00 \cdot 0.5 \cdot 0.90 = 78.60$

$M_{\text{dst}} = 46.6 \cdot 1.10 = 51.28$

$\mu_{\text{EQU}} = 51.28 / 78.60 = 0.652$

$\mu(\text{Gleit}) = H_d / (V_k \cdot \tan(\varphi) / \gamma(\text{Gleit}) + E_{p,d}) = 201.4 / (507.1 \cdot \tan(35.0^\circ) / 1.10 + 26.6) = 0.576$
(auf Sohlniegung von 2.9° bezogen)

$\mu(\text{Gleit}) = H'_d / (V_k \cdot \tan(\varphi) / \gamma(\text{Gleit}) + E_{p,d}) = 226.4 / (502.6 \cdot \tan(35.0^\circ) / 1.10 + 29.7) = 0.648$
(auf horizontale Ersatzfluge bezogen)
(H_d = aus Sohlniegung = 8.5 kN/m)

$\mu(\text{Grundbruch}) = 0.410$

mit: $\varphi_k = 35.0^\circ$; $c_k = 0.0 \text{ kN/m}^2$

$\gamma_2 = 17.96 \text{ kN/m}^2$; $\sigma_d = 20.1 \text{ kN/m}^2$

Tragfähigkeitsbeiwerte

$N_{d0} = 46.1$; $N_{d0} = 33.3$; $N_{b0} = 22.6$

Formbeiwerte

$v_s = 1.018$; $v_d = 1.018$; $v_b = 0.991$

Neigungsbeiwerte

$i_b = 0.492$; $i_d = 0.507$; $i_b = 0.360$

Sohlniegsbeiwerte

$\xi_c = 0.914$; $\xi_d = 0.914$; $\xi_b = 0.914$

$\gamma = 20.00 \text{ kN/m}^3$

E-Modul = $2.500 \cdot 10^{-4} \text{ kN/m}^2$

Stützlinie liegt zwischen

1. und 2. Kernlinie auf der Erdseite

Gleitsicherheit (Außenhaut)

max $\mu = 0.773$ (Tiefe = 7.003 m)

Kubatur = $11.992 \text{ m}^3/\text{m}$

--- 1. Kernweite

--- 2. Kernweite

--- Stützlinie (g+q)

--- Stützlinie (g)

Norm: EC 7

Berechnungsgrundlagen:

Aktiver Erddruck nach: DIN 4085

Ersatzerddruck-Beiwert mit $\varphi = 40^\circ$

Passiver Erddruck nach: DIN 4085:2017

$\gamma_G = 1.35$

$\gamma_Q = 1.50$

$\gamma_{Ep} = 1.40$ (Gleiten)

Faktor(E_p) = 0.50 (Grundbruch/Stützlinie)

Grenzzustand EQU:

$\gamma_{G,\text{dst}} = 1.10$

$\gamma_{G,\text{stb}} = 0.90$

$\gamma_{Q,\text{dst}} = 1.50$

Setzungen:

Steifemodulprofil und

Setzungsanteile in den kennzeichnenden Punkten

Tiefe E_s $s(\text{links})$ $s(\text{rechts})$

infolge ständiger Lasten

[m u. GS] [MN/m²] [cm] [cm]

> 0.00 50.00 1.03 0.80

Grenztiefe mit $p = 20.0 \%$

Grenztiefe = 5.85 m u. GS

$a = 100.00 \text{ m}$

$b = 3.50 \text{ m}$

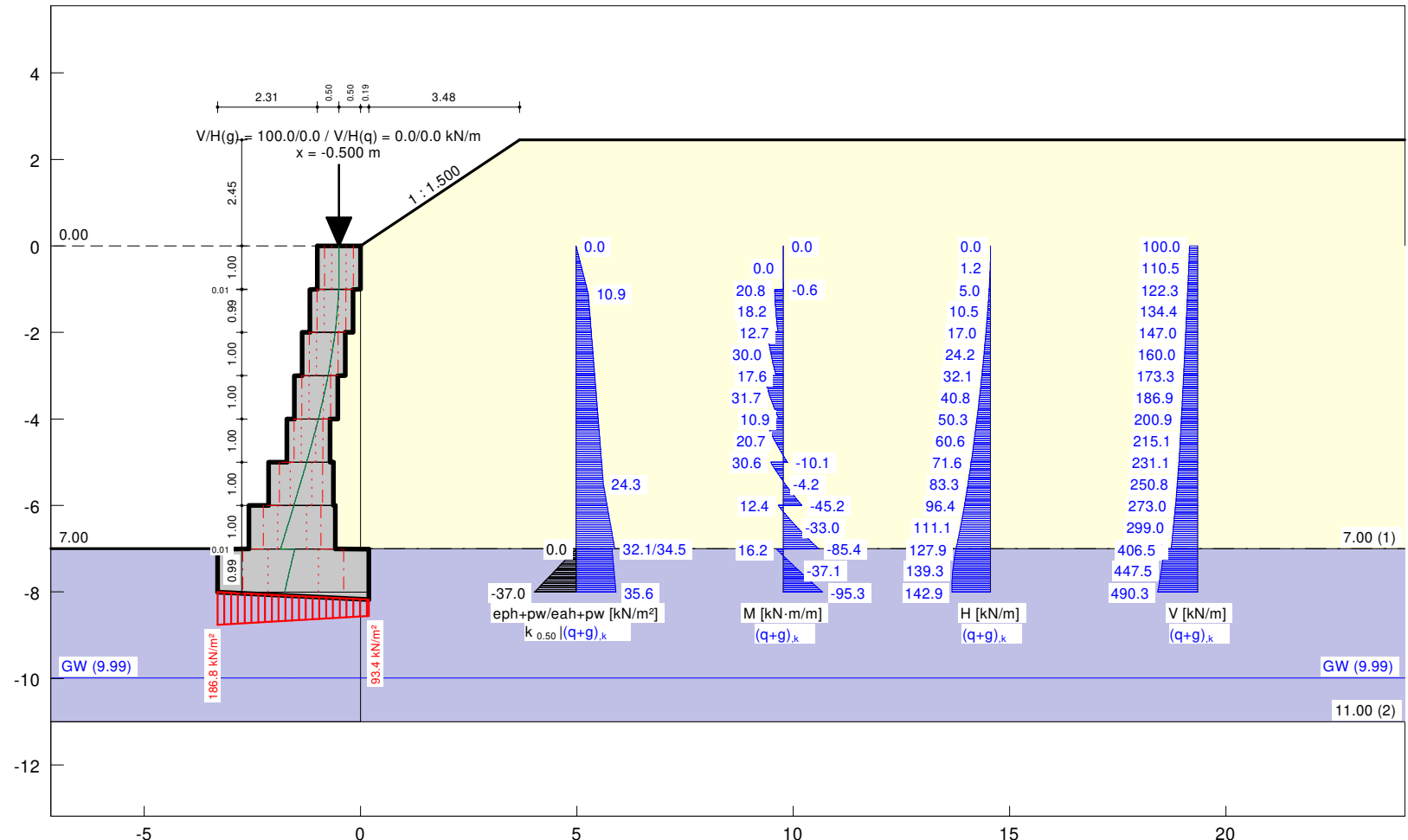
$\sigma_k(\text{links}) = 186.77 \text{ kN/m}^2$

$\sigma_k(\text{rechts}) = 93.42 \text{ kN/m}^2$

Setzungen in den kennzeichnenden Punkten:

links: $s = 1.03 \text{ cm}$

rechts: $s = 0.80 \text{ cm}$



Schnitt 2

Boden	ϕ_k [°]	c_k [kN/m ²]	γ_k [kN/m ³]	Bezeichnung
	22.50	30.00	19.00	Böschung
	35.00	0.00	20.00	Untergrund

Projekt: Berghof, St. Johann, Albersweiler

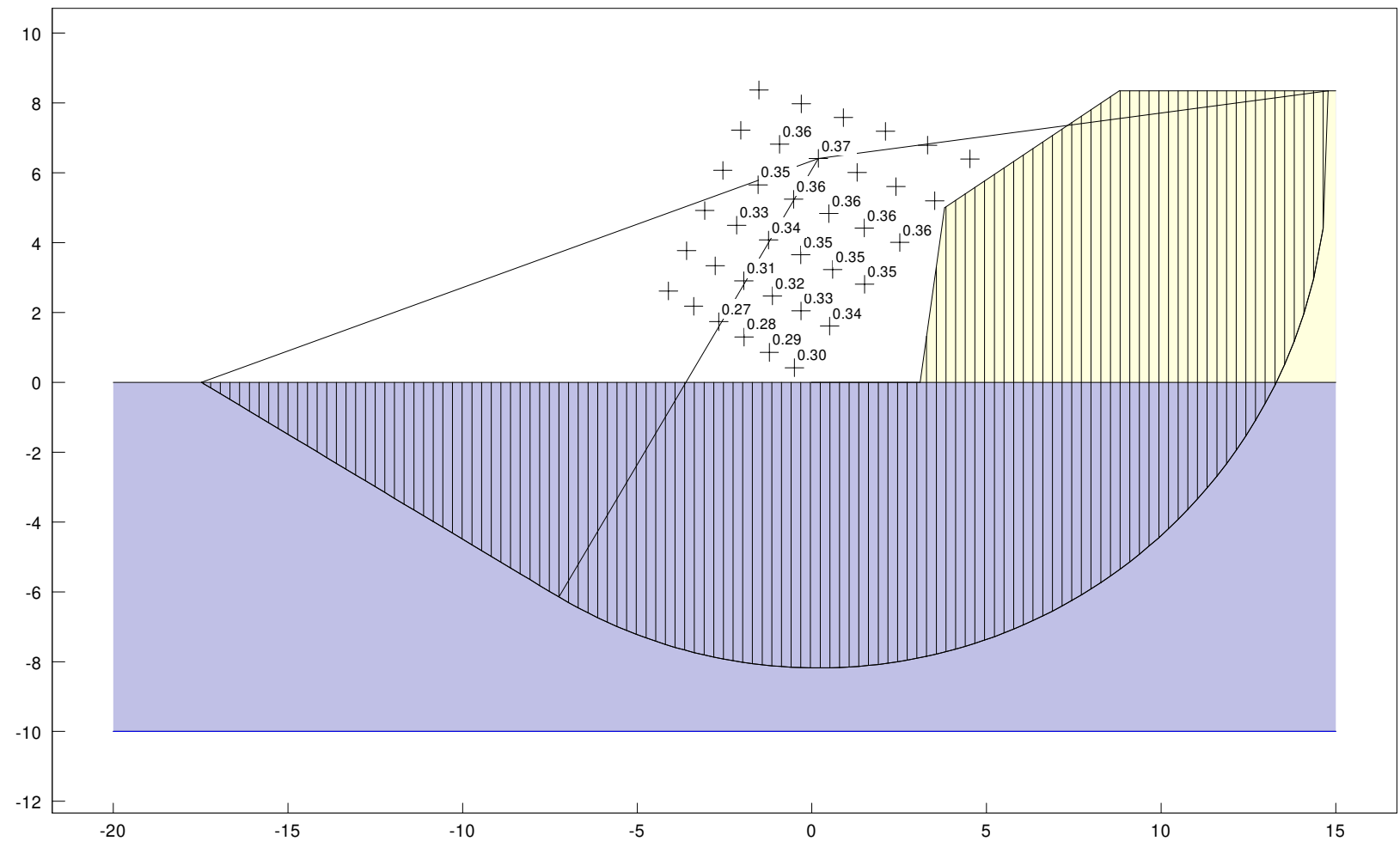
Auftraggeber: Hotel Berghof, Schlossstr. 36, 76857 Albersweiler

Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH

Messplatz 14, 76855 Annweiler, Tel.: 06346 / 92 97 16, Fax: -17



Norm: EC 7
 Ungünstigster Gleitkreis:
 $\mu_{\max} = 0.37$
 $x_m = 0.19 \text{ m}$ $y_m = 6.41 \text{ m}$
 $R = 14.59 \text{ m}$
 Teilsicherheiten:
 - $\gamma(\phi') = 1.25$
 - $\gamma(c') = 1.25$
 - $\gamma(c_u) = 1.25$
 - $\gamma(\text{Wichten}) = 1.00$
 - $\gamma(\text{Ständige Einw.}) = 1.00$
 - $\gamma(\text{Veränderliche Einw.}) = 1.30$
 Maßstabsfaktor Porenwasserdruck = 0.050



Schnitt 2 - 3 Bestand

Boden	γ_k [kN/m³]	γ'_{k1} [kN/m³]	φ_k [°]	$c(p)_k$ [kN/m²]	$c(a)_k$ [kN/m²]	δ/φ passiv	δ/φ aktiv	Bezeichnung
	19.0	10.0	22.5	0.0	30.0	0.000	1.000	Böschung
	20.0	10.0	35.0	0.0	30.0	0.000	0.667	Untergrund

Projekt: Berghof, St. Johann, Albersweiler

Auftraggeber: Hotel Berghof, Schlossstr. 36, 76857 Albersweiler

Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH

Messplatz 14, 76855 Annweiler, Tel.: 06346 / 92 97 16, Fax: -17



Bemessung:
Exzentrizität $e(\text{Fuß}) = -0.189 \text{ m}$
Maßgebend: $g+q$
 $V_{\text{Fuß}} = 335.47 \text{ kN/m}$ (mit $E_{p,\text{mob } k}$)
 $H_{\text{Fuß}} = 93.75 \text{ kN/m}$ (mit $E_{p,\text{mob } k}$)
 $M_{\text{Fuß}} = -63.40 \text{ kN·m/m}$ (mit $E_{p,\text{mob } k}$)
 $E_{p,\text{mob } k} = 0.50 \cdot E_{p,k}$
 $E_{p,\text{mob } k} = 0.00 \text{ kN/m}$; $E_{p,\text{mob } k} = 18.56 \text{ kN/m}$
 $b = 2.500 \text{ m}$; $a = 100.000 \text{ m}$
 $b/6 = 0.417 \text{ m}$; $b/3 = 0.833 \text{ m}$
 $\sigma_1/\sigma_2(\text{Fuß}) = 195.1 / 73.3 \text{ kN/m}^2$

Nachweis EQU:

Tiefe = 2.00 m

$M_{\text{alt}} = 149.2 \cdot 1.00 \cdot 0.5 \cdot 0.90 = 67.13$

$M_{\text{dst}} = 37.8 \cdot 1.10 = 41.56$

$\mu_{\text{EQU}} = 41.56 / 67.13 = 0.619$

$\mu(\text{Gleit}) = H_d / (V_k \cdot \tan(\varphi) / \gamma(\text{Gleit}) + E_{p,d}) = 139.9 / (346.0 \cdot \tan(35.0^\circ) / 1.10 + 26.5) = 0.567$
(auf Sohlnneigung von 2.9° bezogen)
 $\mu(\text{Gleit}) = H'_d / (V_k \cdot \tan(\varphi) / \gamma(\text{Gleit}) + E_{p,d}) = 157.0 / (341.7 \cdot \tan(35.0^\circ) / 1.10 + 29.9) = 0.635$
(auf horizontale Ersatzfluge bezogen)
(H_d = aus Sohlnneigung = 5.4 kN/m)

$\mu(\text{Grundbruch}) = 0.459$

mit: $\varphi_k = 35.0^\circ$; $c_k = 0.0 \text{ kN/m}^2$

$\gamma_2 = 20.00 \text{ kN/m}^2$; $\sigma_0 = 20.1 \text{ kN/m}^2$

Tragfähigkeitsbeiwerte

$N_{d0} = 46.1$; $N_{d0} = 33.3$; $N_{b0} = 22.6$

Formbeiwerte

$v_c = 1.013$; $v_d = 1.012$; $v_b = 0.994$

Neigungsbeiwerte

$i_b = 0.508$; $i_d = 0.523$; $i_b = 0.377$

Sohlneigungsbeiwerte

$\xi_c = 0.914$; $\xi_d = 0.914$; $\xi_b = 0.914$

$\gamma = 20.00 \text{ kN/m}^3$

E-Modul = $2.500 \cdot 10^{-4} \text{ kN/m}^2$

Stützzlinie liegt zwischen

1. und 2. Kernlinie auf der Erdseite

Gleitsicherheit (Außenhaut)

max $\mu = 0.693$ (Tiefe = 5.002 m)

Kubatur = $7.497 \text{ m}^3/\text{m}$

--- 1. Kernweite

--- 2. Kernweite

--- Stützzlinie ($g+q$)

--- Stützzlinie (g)

Norm: EC 7

Berechnungsgrundlagen:

Aktiver Erddruck nach: DIN 4085

Ersatzerddruck-Beiwert mit $\varphi = 40^\circ$

Passiver Erddruck nach: DIN 4085:2017

$\gamma_G = 1.35$

$\gamma_Q = 1.50$

$\gamma_{Ep} = 1.40$ (Gleiten)

Faktor(E_p) = 0.50 (Grundbruch/Stützzlinie)

Grenzzustand EQU:

$\gamma_{G,\text{dst}} = 1.10$

$\gamma_{G,\text{stb}} = 0.90$

$\gamma_{Q,\text{dst}} = 1.50$

Setzungen:

Steifemodulprofil und

Setzungsanteile in den kennzeichnenden Punkten

Tiefe Es s(links) s(rechts)

infolge ständiger Lasten

[m u. GS] [MN/m²] [cm] [cm]

> 0.00 50.00 0.78 0.57

Grenztiefe mit $p = 20.0 \%$

Grenztiefe = 4.72 m u. GS

$a = 100.00 \text{ m}$

$b = 2.50 \text{ m}$

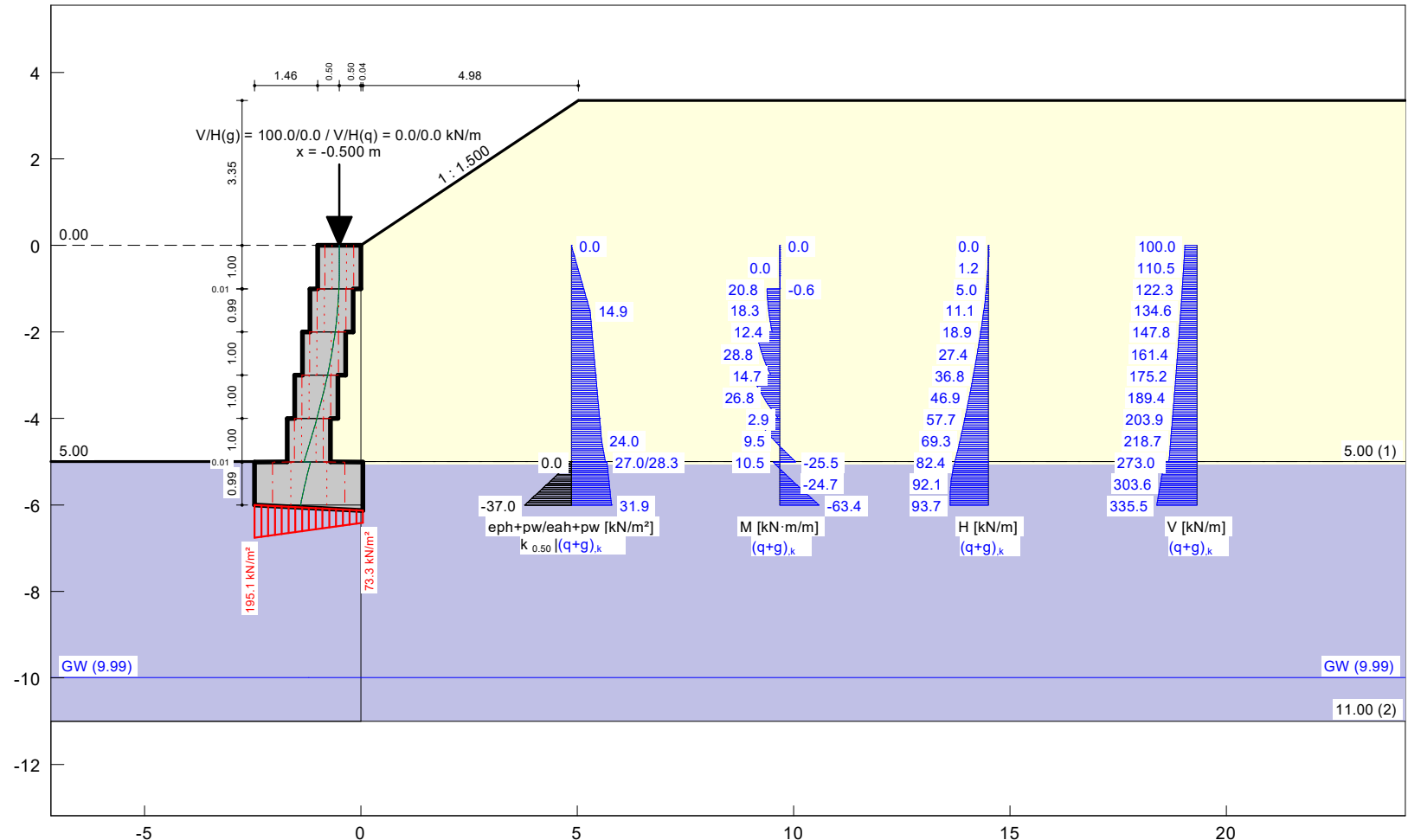
$\sigma_k(\text{links}) = 195.06 \text{ kN/m}^2$

$\sigma_k(\text{rechts}) = 73.32 \text{ kN/m}^2$

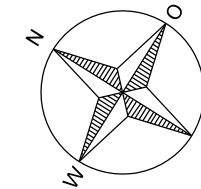
Setzungen in den kennzeichnenden Punkten:

links: $s = 0.78 \text{ cm}$

rechts: $s = 0.57 \text{ cm}$

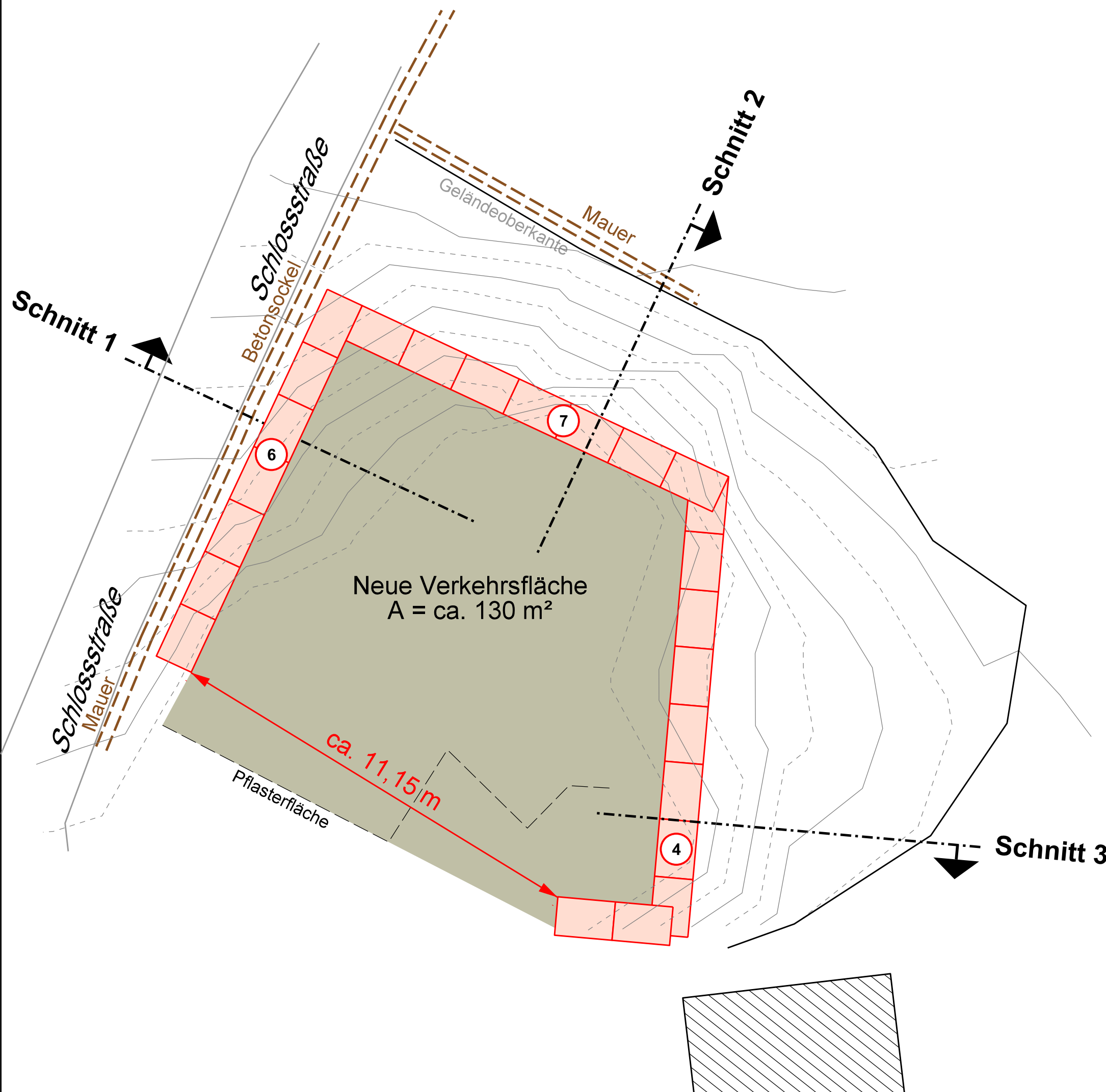


Schnitt 2 - 3



Legende

- Höhenlinien Bestand
- Fuß der Gabionenmauer
- Gabionenelemente
(systematische Darstellung 1. Lage)
- Neue Verkehrs-/Nutzfläche
A = ca. 130 m²
- Anzahl der Gabionen in der Höhe



Projekt		
Berghof St. Johann Albersweiler		
Errichtung einer Gabionenmauer		
Planinhalt	Maßstab	Anlage-Nr.
Lageplan Planung	1:100	3
Auftraggeber		
Matthias Gaa Schlossstraße 36, 76857 Albersweiler		
INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH Messplatz 14 · 76855 Annweiler Telefon 06346 9297-16 · Telefax -17 info@ib-roth.com · www.ib-roth.com		Annweiler, November 2022

I:\Zeichner\0001-Pfalzprojekte\22P518-Berghof-St-Johann\03-Lageplan-Planung.dgn