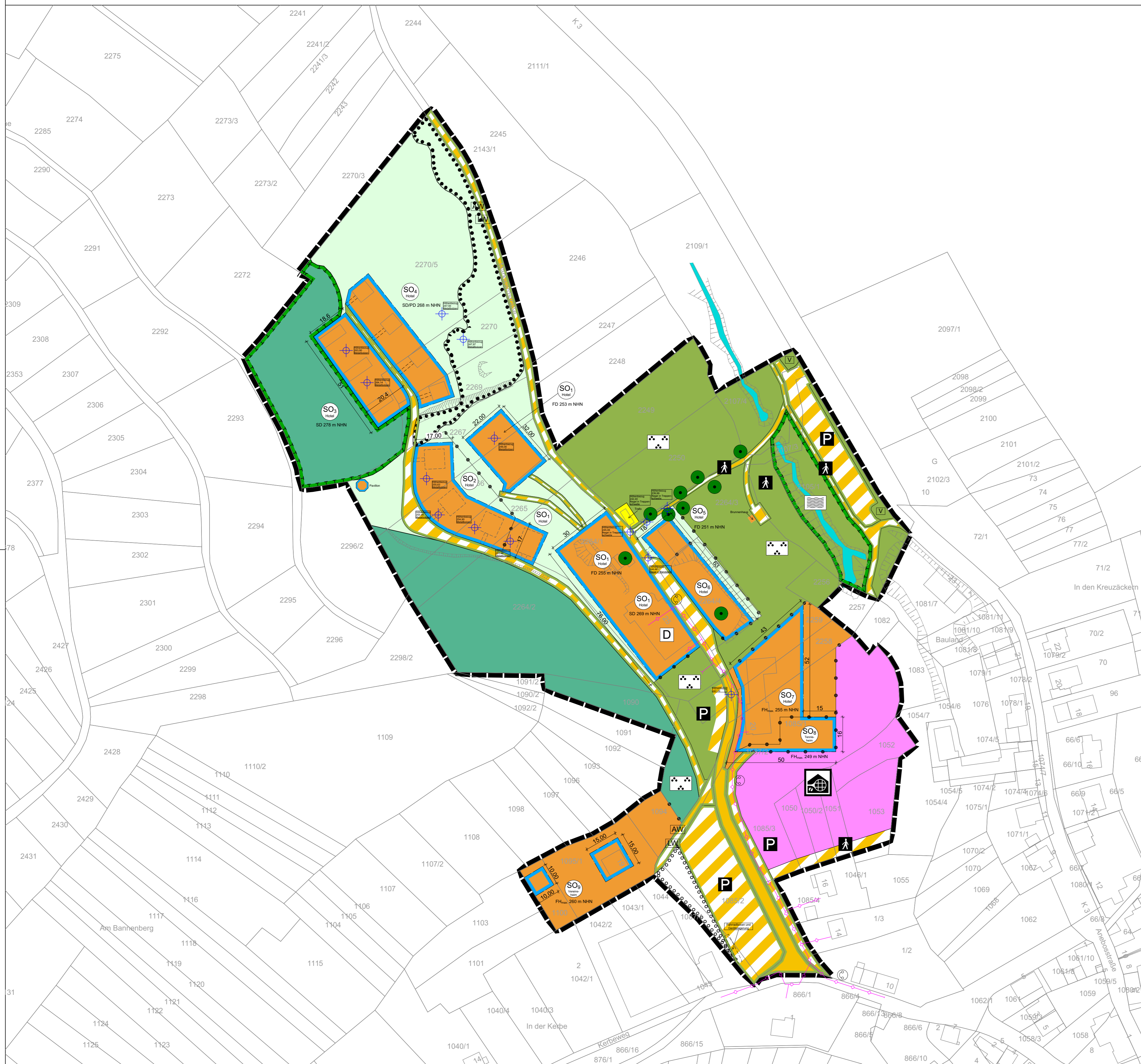




# Stadt Annweiler am Trifels Bepflanzungsplan "Kurhausstraße 1", 1. Änderung und 1. Ergänzung



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel**  
Zulässige Nutzungen sind alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hotels, insbesondere:  
- bis zu 88 Gästezimmer (auch als Familienapartments),  
- Tagungs- / Versammlungsräume,  
- Gemeinschaftsräume,  
- Büroräume (Verwaltung),  
- Sozialräume,  
- Restaurant,  
- Wellnessräume,  
- Fitnessräume,  
- Spielanlagen,  
- Außenrestaurant,  
- Gartenanlagen,  
- eine Wohnung (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter),  
- Anlagen zur dezentralen Energie- und Wärmeversorgung,  
- Stellplätze,  
- sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.  
Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel, wird nach den zulässigen Anlagen und Einrichtungen in Teilgebieten gegliedert:  
SO 1, Les sind alle Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Teilfestsetzung 1.1 zulässig.  
SO 2, zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form einzelner stehender Gebäude sowie ein Pavillon.  
SO 3, zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestützten Baumhäusern.  
SO 4, zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestellten Einzelhäusern.  
SO 5, zulässig ist ein Gebäude für Tagungen/Konferenzen.  
SO 6, zulässig sind Anlagen der Außengastronomie einschließlich Spielmöglichkeiten für Kinder.  
SO 7, zulässig ist ein Gebäude für Tagungen/Konferenzen sowie Räume und Anlagen für Wellness, Fitness, Sport und Spiel, Schwimmbad/Pool.  
**SO 8, Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim**  
Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitäräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, sowie eine Außenrestaurant/Freizeit.  
**SO 9, Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim** zulässig ist  
- die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitäräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen,  
- eine Terrasse/Freizeit,  
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein überdachter Lagerplatz mit einer Grundfläche von maximal 30 qm.  
**Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen bezeichnen den zulässigen Umfang baulicher Anlagen im Sinne von Hauptanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Zuwegungen, Hofflächen), Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandslinien zulässig sind, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.  
2.1.1 In der als SO<sub>1</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 1.900 qm.  
Zulässige Dachformen sind Walmdach (WD), Satteldach (SD) und Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen (WD, SD) und Attikahöhen (FD) in Meter über NNH.  
2.1.2 In der als SO<sub>2</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 400 qm (Gebäude + zugehörige Zuwegungen/Stiege u.dgl.). Zulässig ist die Errichtung von drei Einzelgebäuden mit Grundflächen von jeweils maximal 80 qm ohne vorgebaute Aufgänge, Treppen oder Stiege u.dgl.). Zulässige Dachform ist Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NNH.  
2.1.3 In der als SO<sub>3</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 250 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm ohne vorgebaute Aufgänge / Treppenanlagen (je max. 22 qm).  
Zum Schutz des Baumbestandes ist eine Verschiebung des festgesetzten Baufußens um bis zu 5 m zulässig, wenn die Gesamtgröße nicht überschritten wird. Zulässige Dachform ist Satteldach (SD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NNH.  
2.1.4 In der als SO<sub>4</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 240 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm zuzüglich Zuwegungen über Stiege (jeweils max. 15 qm). Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Flachdach (FD) und Fischdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NNH.  
2.1.5 In der als SO<sub>5</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 100 qm zuzüglich Zuwegung über Stiege mit maximal 25 qm.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NNH.  
2.1.6 In der als SO<sub>6</sub> festgesetzten Teilfläche gilt die Terrasse der Außengastronomie als Hauptanlage, die maximal zulässige Grundfläche beträgt 500 qm.  
In der als SO<sub>7</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 420 qm.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NNH.  
2.1.8 In der als SO<sub>8</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 170 qm zuzüglich Außenbereich (180 qm).  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NNH.  
2.1.9 In der als SO<sub>9</sub> festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 350 qm.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planenschrift festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NNH.  
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandslinien zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
4. **Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind mit Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene Bäume sind zu erhalten. Die straßengestaltenden Anforderungen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 3 (Anebosstraße) sind zu beachten.  
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Offland (extensive Mähweide / Weide) zu nutzen.  
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**  
5.1 Wege, PKW-Stellplätze, Hofflächen und mit dem Erdboden verbundene Terrassen sind in wasserzschüssigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.  
5.2 Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine anderweitige Nutzung (z.B. Dachterrasse) vorgesehen sind. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kraut-Mischung anzulegen oder zu bepflanzen.  
5.3 Die Gehölzbestände innerhalb des Waldes und im Waldbereich sind zu erhalten. Bäume, die für die Errichtung der Stelzenhäuser im SO<sub>3</sub> gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.  
5.4 Innerhalb des Plangebietes sind die zur Freiflächenentwicklung und Aufwertung der Vegetationsbestände gemäß den Maßnahmenbeschreibungen im Umweltbericht zum Bepflanzungsplan durchzuführen (Entwicklung von Mähweiden/-weiden, Öffnung der Uferlinie des Bindersbaches und Freistellen des Bachlaufs usw., vgl. Maßnahmenübersicht aus dem Umweltbericht).

## VERFAHRENSÜBERSICHT

<b>EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat Annweiler am Trifels am _____	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
<b>BEKANNTMACHUNG</b> des Aufstellungsbeschlusses im am _____	<b>BEKANNTMACHUNG</b> der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____
<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____	<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat Annweiler am Trifels am _____
<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
<b>BEKANNTMACHUNG</b> der Offanlage im am _____	
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 10 BauGB durch den Stadtrat Annweiler am Trifels am _____	

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanZVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG),  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG),  
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bepflanzungsplanes geltenden Fassung.

### LEGENDE

**Katasteramtliche Darstellungen**

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

**Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB) vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1

- SO 1: Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
- SO 8: Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim
- SO 9: Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB) vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1

- FH<sub>max</sub>: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bezugspunkt zur Höhenmessung, Angabe in m über NNH

**Baugrenze, Bauweise (§ 9(12) BauGB)**

- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- hier: Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennis

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

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

**Versorgungsfläche (§ 9(1)12 BauGB)**

- Trafostation

**Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün

**Wasserflächen (§ 9(1)16a BauGB)**

- Bindersbach

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

- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel Wald
- Entwicklungsziel naturnaher Wasserlauf

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)**

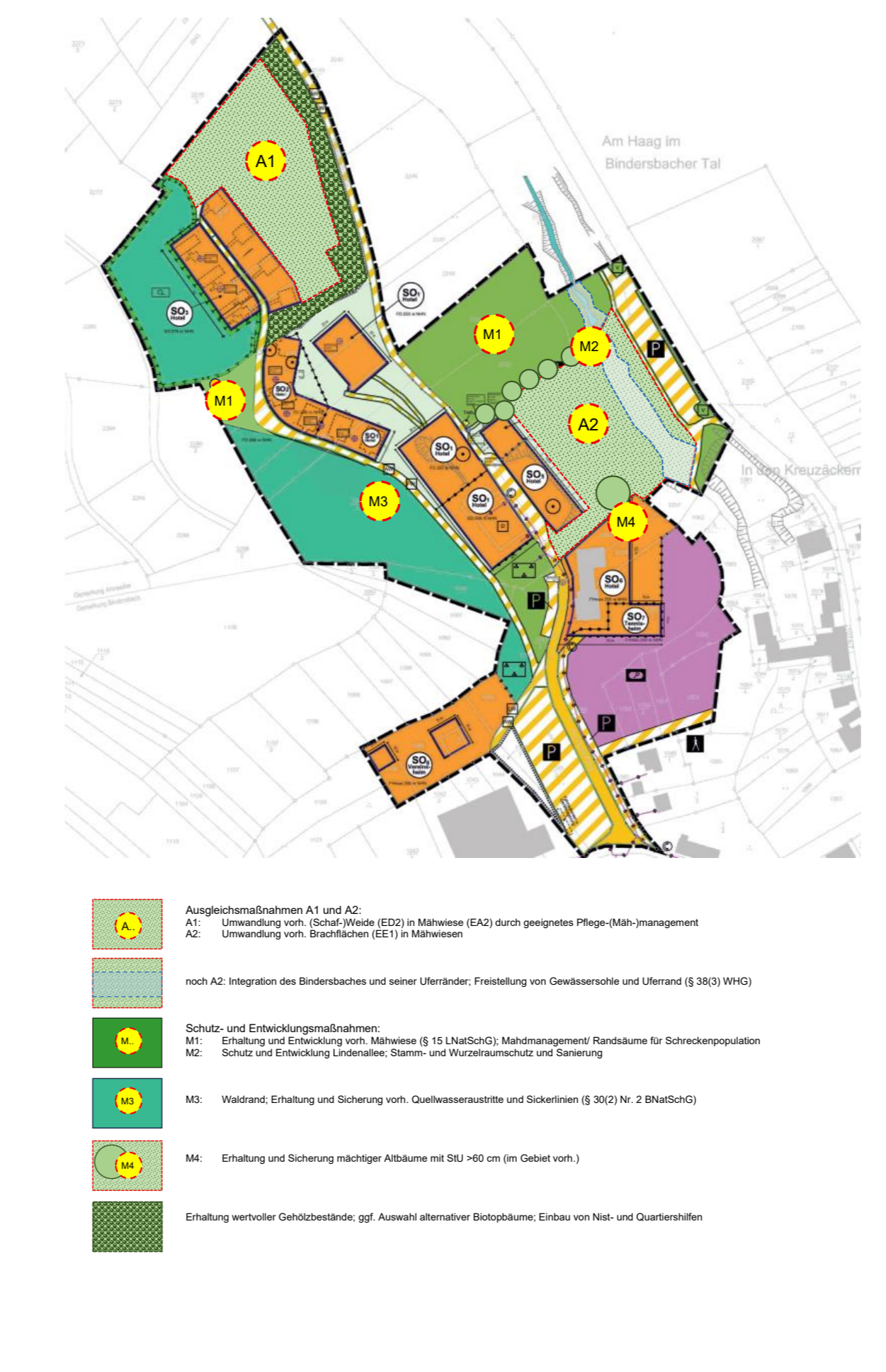
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bepflanzungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Vorgesehener Überweg / Stieg

**Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

- Kulturdenkmal
- Telekommunikationskabel



**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen und Bindungen für Dachflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter, Gräser) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
Die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bäume, die in Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.  
Für Anpflanzungen gilt es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Sträucher und Saatzmischungen zulässig. Ausgenommen sind Solitärbäume zur Gestaltung der Freiflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kurhaus.

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

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

**Hinweise:**

**Denkmalschutz:**  
Gemäß § 17 DSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des DSchG wird verwiesen.

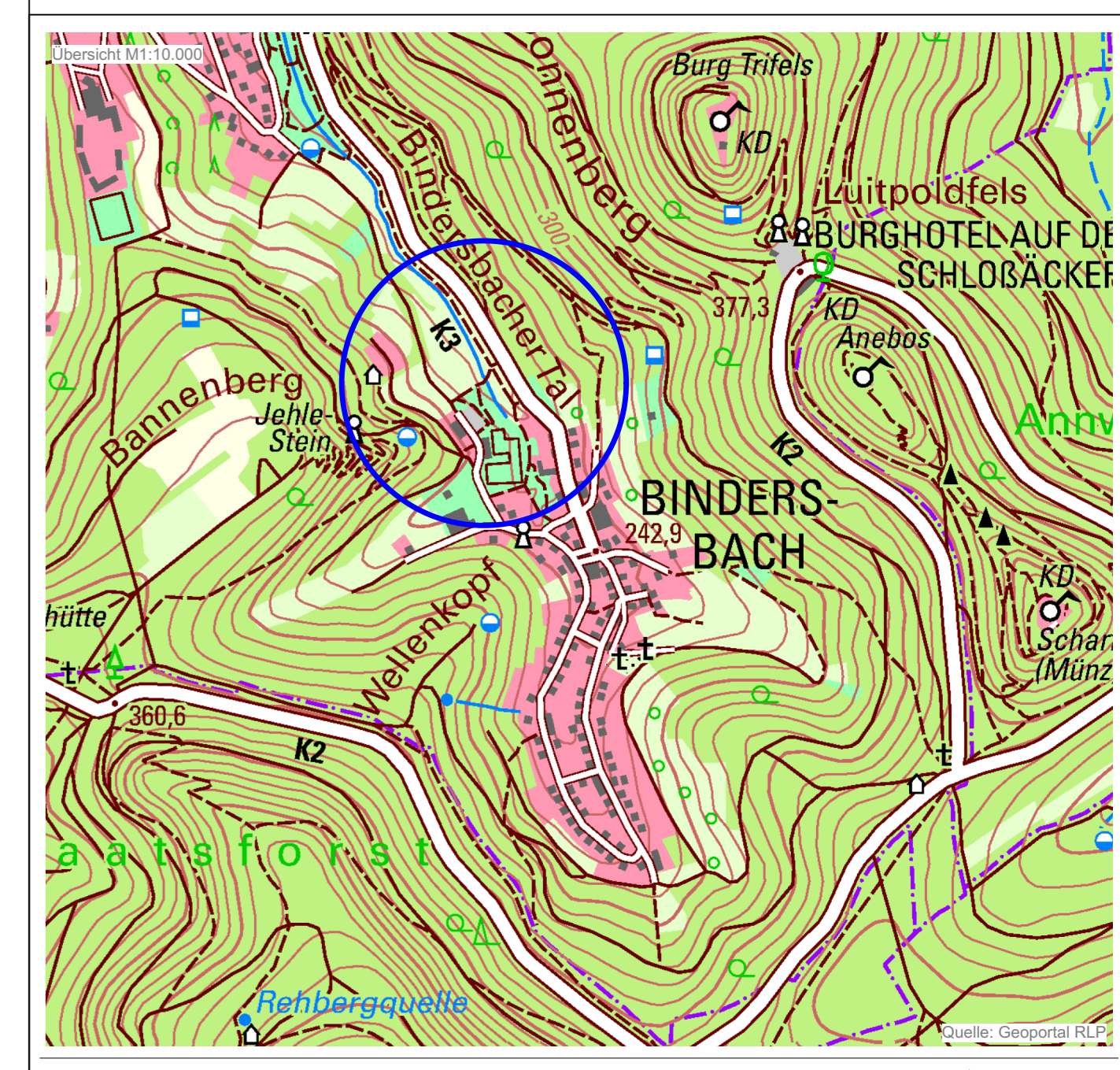
**Regenwasserentsorgung (Geothermie):**  
Zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers (Brauchwasser, Gießwasser) wird der Einbau von Zisternen empfohlen.  
Der Einbau von Anlagen zur Erdwärmennutzung ist, unbeschadet fachgesetzlicher Genehmigungen, zulässig.

**Natur/Artenschutz:**  
Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume sind grundsätzlich zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen (DIN 18920). Zulässig sind Erhaltungs- und Pflegeschritte. Notwendige Rückschnit-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Blütezeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.02. Februar. Ausnahmen sind der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.  
Ist zur Verwirklichung der Bepflanzung oder für Erschließungsmaßnahmen die Beseitigung von Bäumen mit Fortpflanzungsstätten (Höhlabäume, Blaupapier) erforderlich, sind die verlorengehenden Höhlen/Nischen durch künstliche Nisthilfen in naturnahem Umfeld im Verhältnis 1:3 zu ersetzen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Bepflanzungsplan).

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.  
Beim Winterdienst sollte auf den Einsatz von Streusalz/Enteisungsmitteln verzichtet werden. Bei Anpflanzungen von Gehölzen soll standortgerechtes, gebiets eigenes Pflanzgut verwendet werden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen standortliche oder nutzungsbedingte Faktoren im Vordergrund stehen (z.B. Solitärbäume zur Gestaltung der Freiflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus). Für die Wiederherstellung der Hangweisen nach Abschluss der Bauwerkerrichtung und für die Anlage neuer Mähweiden soll standortgerechtes, gebiets eigenes Saatgut verwendet werden.  
Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsfächen angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserleitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freilegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Aufleben zu geben.

**Ort, den \_\_\_\_\_**  
Bürgermeisterin \_\_\_\_\_

**RECHTSKRAFTVERMERK**  
Der Bepflanzungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_  
Ort, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin \_\_\_\_\_



Stadt Annweiler am Trifels  
Bepflanzungsplan "Kurhausstraße 1", 1. Änderung und 1. Ergänzung

Planung  
KUBUS planung gmbh & co. kg  
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar  
03441 945-0 | info@kubus-group.com  
www.kubus-group.com

Maßstab 1:1000 | Planstand Satzungsentwurf | Plangröße 1105 / 900 | Plandatum 04.03.2026 | Projektnummer 2.12-76855-01