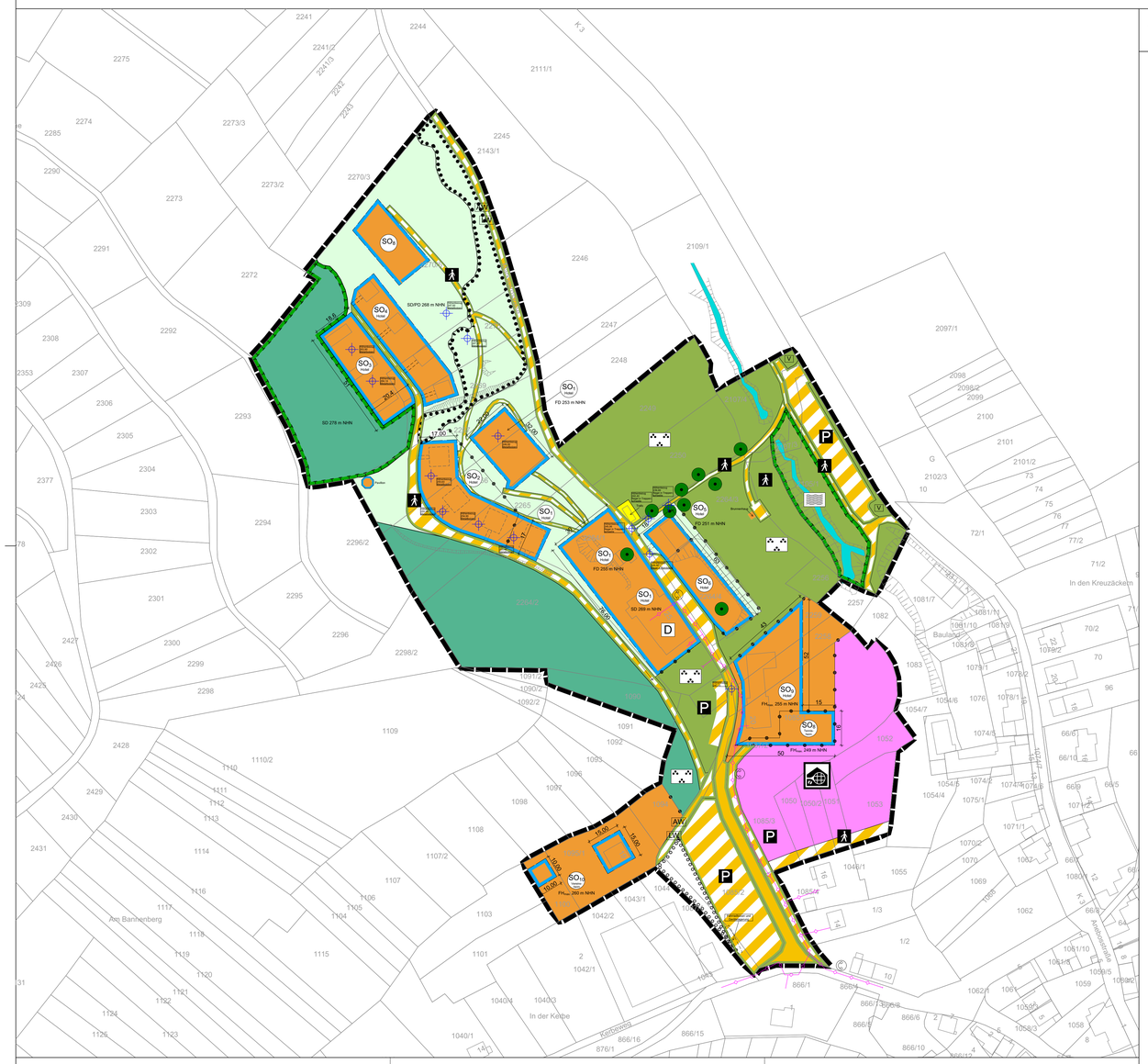
Stadt Annweiler am Trifels Bebauungsplan "Kurhausstraße 1", 2. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO),
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG),
Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 7051/5 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO Hotel — Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
- SO Tennis — Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim
- SO Verein — Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim

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

- FH_{max} — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bezugspunkt zur Höhenermittlung, Angabe in m über NHN

Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- hier: Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennis

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Parkplatz
- Fußweg / Serviceweg
- AW — Anliegerweg
- LW — Landwirtschaftsweg

Versorgungsfläche (§ 9(1)12 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- V — 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 Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Vorgesehener Überweg / Steg

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- D — Kulturdenkmal
- Telekommunikationskabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel:
Zulässige Nutzungen sind alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hotels, insbesondere:
- bis zu 91 Gästezimmer (auch als Familienapartments),
- Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
- Gemeinschaftsräume,
- Büroräume (Verwaltung),
- Sozialräume,
- Restaurant,
- Wellnessräume,
- Fitnessräume,
- Spielanlagen,
- Außengastronomie,
- Gartenanlagen,
- eine Wohnung (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter),
- Anlagen zur dezentralen Energie- und Wärmeversorgung,
- Stellplätze,

sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.1.1 Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel, wird nach den zulässigen Anlagen und Einrichtungen in Teilgebiete gegliedert:
SO 1: es sind alle Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Textfestsetzung 1.1 zulässig,
SO 2: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form einzeln stehender Gebäude sowie ein Pavillon,
SO 3: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestelzten Baumhäusern,
SO 4: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestelzten 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 mit maximal 20 Gästezimmern sowie Räume und Anlagen für Wellness, Fitness, Sport und Spiel, Schwimmbad/Pool,
SO 8: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von Erdhäusern.

1.2 SO 9: Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim:
Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Geräteschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, sowie eine Außenterrasse/ Freisitz.

1.3 SO 10: Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim: zulässig ist
- die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Geräteschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen,
- eine Terrasse/ Freisitz,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein überdachter Lagerplatz mit einer Grundfläche von maximal 30 qm.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen bezeichnen den zulässigen Umfang baulicher Anlagen im Sinne von Hauptanlagen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Zuwegungen, Hofflächen), Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

2.1.1 In der als SO_1 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 Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen (WD, SD) und Attikahöhen (FD) in Meter über NHN.

2.1.2 In der als SO_2 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 400 qm (Gebäude + zugehörige Zuwegungen/Stege u.dgl.). Zulässig ist die Errichtung von drei Einzelgebäuden mit Grundflächen von jeweils maximal 86 qm ohne vorgebaute Aufgänge, Treppen oder Stege u.dgl.).
Zulässige Dachform ist Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Attikahöhen in m ü. NHN.

2.1.3 In der als SO_3 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 250 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm ohne vorgebaute Aufgänge / Treppenanlagen (je max. 22 qm).
Zum Schutz des Baumbestandes ist eine Verschiebung des festgesetzten Baufensters um bis zu 5 m zulässig, wenn die Gesamtgröße nicht überschritten wird.
Zulässige Dachform ist Satteldach (SD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NHN.

2.1.4 In der als SO_4 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 240 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm zuzüglich Zuwegungen über Stege (jeweils max. 15 qm). Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NHN.

2.1.5 In der als SO_5 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 100 qm zuzüglich Zuwegung über Stege mit maximal 25 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.

2.1.6 In der als SO_6 festgesetzten Teilfläche gilt die Terrasse der Außengastronomie als Hauptanlage, die maximal zulässige Grundfläche beträgt 950 qm.

2.1.7 In der als SO_7 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 420 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.

2.1.8 In der als SO_8 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 180 qm. Zulässig ist die Errichtung von Erdhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm. Als Grundfläche zählen die Außenkanten der Bodenplatten für die Erdhäuser inklusive Freibereiche. Geländemodellierungen und Erdüberdeckungen zählen nicht als Grundfläche.

2.1.9 In der als SO_9 festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 170 qm zuzüglich Außenbereich (180 qm).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.

2.1.10 In der als SO_{10} festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 350 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezeichnet die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.

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 Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind mit Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene Bäume sind zu erhalten. Die straßengesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 3 (Anebosstraße) sind zu beachten.

4.2 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Offenland (extensive Mähwiese / Weide) zu nutzen.

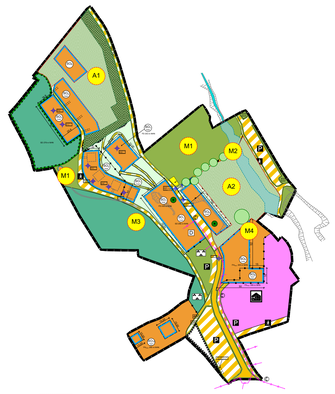
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Wege, PKW-Stellplätze, Hofflächen und mit dem Erdboden verbundene Terrassen sind in wasserdurchlässigen 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-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen.

5.3 Die Gehölzbestände innerhalb des Waldes und im Waldrandbereich sind zu erhalten. Bäume, die für die Errichtung der Stelzenhäuser im SO_3 gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

5.4 Innerhalb des Plangebiets sind die zur Freiflächenentwicklung und Aufwertung der Vegetationsbestände gemäß den Maßnahmenbeschreibungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan durchzuführen (Entwicklung von Mähwiesen/ -weiden, Öffnung der Uferlinie des Bindersbaches und Freistellen des Bachlaufs usw., vgl. Maßnahmenübersicht aus dem Umweltbericht).



- A_{CEF} — Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2:
  A1: Umwandlung vorh. (Schaf-)Weide (EE2) in Mähwiese (EA2) durch geeignetes Pflege-(Mäh-)management
  A2: Umwandlung vorh. Brache/Ruderen (EE1) in Mähwiesen
- noch A2: Integration des Bindesbaches und seiner Uferränder, Freistellung von Gewässersohle und Uferrand (§ 38(3) WHG)
- K_1 — Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen:
  M1: Erhaltung und Entwicklung vorh. Mähwiese (§ 15 LNatSchG) Mahdmanagement/ Randsäume für Schreckenpopulation
  M2: Schutz und Entwicklung Lindenallee; Stamm- und Wurzelraumschutz und Sanierung
- K_2 — M3: Waldrand; Erhaltung und Sicherung vorh. Quellwasseraustritte und Sickertrinen (§ 30(2) Nr. 2 BNatSchG)
- M4: Erhaltung und Sicherung mächtiger Altbäume mit StU >60 cm (im Gebiet vorh.)
- Erhaltung wertvoller Gehölzbestände; ggf. Auswahl alternativer Biotoptbäume; Einbau von Nist- und Quartiershilfen

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter, Gräser) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bäume, die im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

6.3 Für Anpflanzungen gilt: es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Sträucher und Saatmischungen zulässig. Ausgenommen sind Solitärbäume zur Gestaltung der Freiflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus.

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

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

Hinweise:

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

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

Natur-/Artenschutz:
Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume sind grundsätzlich zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen (DIN 18920). Zulässig sind Erhaltungs- und Pflegeschnitte. Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Ist zur Verwirklichung der Bebauung oder für Erschließungsmaßnahmen die Beseitigung von Bäumen mit Fortpflanzungsstätten (Höhlenbäume, Biotopbäume) erforderlich, sind die verloren gehenden Höhlen/ Nischen durch künstliche Nisthilfen im nahen Umfeld im Verhältnis 1:3 zu ersetzen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan).
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler.

Beim Winterdienst sollte auf den Einsatz von Streusalz/Enteisungsmitteln verzichtet werden. Bei Anpflanzungen von Gehölzen soll standortgerechtes, gebietseigenes Pflanzgut verwendet werden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen standörtliche oder nutzungsbedingte Faktoren im Vordergrunds stehen (z.B. Solitärbäume zur Gestaltung der Freiflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus). Für die Wiederherstellung der Hangwiesen nach Abschluss der Bauwerkserrichtung und für die Anlage neuer Mähwiesen soll standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut verwendet werden.

Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserableitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende 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 Auflaufen zu geben.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat
am __.__.____.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im _____
am __.__.____ .

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im _____
am __.__.____ .

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch den Stadtrat
am __.__.____ .

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

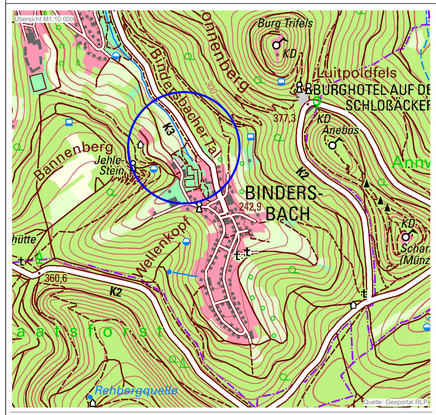
Annweiler am Trifels, den __.__.____

.....
Stadtbürgermeisterin

RECHTSKRAFTVERMERK
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im _____
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am __.__.____ .

Annweiler am Trifels, den __.__.____

.....
Stadtbürgermeister



Stadt Annweiler am Trifels
Bebauungsplan "Kurhausstraße 1", 2. Änderung

Nordpfeil

Planung
KUBUS generalplanung
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab	Planstand	Plangröße	Plandatum	Projektnummer
1:1000, 1:200	Entwurf	1105 / 900	28.09.2026	2.12-76855-01