



Stadt Annweiler am Trifels Bebauungsplan "Kurhausstraße" 1. Änderung und 1. Ergänzung



LEGENDE

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Polygonpunkt
 - Flurstücksnummer
 - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

- Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1
- Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
 - Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim
 - Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim

- Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2**
- FHmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - Bezugspunkt zur Höhenermittlung, Angabe in m über NHN

- Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze, überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche

- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1)5 BauGB)**
- hier: Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennis

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1)11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkplatz
 - Anliegerweg
 - Landwirtschaftsweg
 - Forstweg

- Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)**
- Trafostation

- Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

- Wasserflächen (§9(1)16a BauGB)**
- Bindersbach

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

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wird ergänzt zum Planstand Entwurf)

- Entwicklungsziel Wald
- Entwicklungsziel naturnaher Wasserlauf

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen zum Einpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Einzelbäumen

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

- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- Kulturdenkmal
 - Telekommunikationsleitung

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
---	---

BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____
--	---

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
---	--

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
---	---

BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____	SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
--	--

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

Ort, den _____
Der Magistrat _____
Bürgermeister _____

Ort, den _____
Der Magistrat _____
Bürgermeister _____

Ort, den _____
Der Magistrat _____
Bürgermeister _____

Ort, den _____
Der Magistrat _____
Bürgermeister _____

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 Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel:
Zulässige Nutzungen sind alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hotels, insbesondere:
- bis zu 88 Gästezimmer (auch als Familienapartments),
- Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
- Gemeinschaftsräume,
- Büroräume (Verwaltung),
- Sozialräume,
- Restaurant,
- Wellnessräume,
- Fitnessräume,
- Spielanlagen,
- Außengastronomie,
- Gartenanlagen,
- eine Wohnung (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter),
- Anlagen zur dezentralen Energie- und Wärmeversorgung,
- Stellplätze,
sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel, wird nach den zulässigen Anlagen und Einrichtungen in Teilgebiete gegliedert:
SO 1: es sind alle Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Textfestsetzung 1.1 zulässig.
SO 2: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form einzeln stehender Gebäude sowie ein Pavillon.
SO 3: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestellten Baumhäusern.
SO 4: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von aufgestellten Einzelhäusern.
SO 5: zulässig sind Gebäude mit Gästezimmern in Form von Erdhügelhäusern.
SO 6: zulässig ist ein Gebäude für Tagungen/Konferenzen.
SO 7: zulässig sind Anlagen der Außengastronomie einschließlich Spielmöglichkeiten für Kinder.
SO 8: zulässig ist ein Gebäude mit maximal 20 Gästezimmern sowie Räume und Anlagen für Wellness, Fitness, Sport und Spiel, Schwimmbad/Pool.
SO 9: Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim:
Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, sowie eine Außenterrasse/ Freisitz.
SO 10: Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim: zulässig ist
- die Errichtung eines Vereinsheims mit Versammlungsräumen, Sanitärräumen und Räumen für die Unterbringung von Veranstaltungsmaterialien und Gerätschaften zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen,
- eine Terrasse/ Freisitz,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein überdachter Lagerplatz mit einer Grundfläche von maximal 30 qm.

- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)**
Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen bezeichnen den zulässigen Umfang baulicher Anlagen im Sinne von Hauptanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Zuwegungen, Hofflächen), Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.
2.1.1 In der als SO₁ 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 SO₂ 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 SO₃ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 250 qm. Zulässig ist die Errichtung von Stelzenhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 60 qm ohne vorgebaute Aufgänge / Treppenanlagen (je max. 22 qm).
Zum Schutz des Baumbestandes ist eine Verschiebung des festgesetzten Baufensters um bis zu 5 m zulässig, wenn die Gesamtgröße nicht überschritten wird.
Zulässige Dachform ist Satteldach (SD). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NHN.
2.1.4 In der als SO₄ 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 SO₅ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 240 qm. Zulässig ist die Errichtung von Erdhügelhäusern mit Grundflächen von jeweils maximal 35 qm. Als Grundfläche zählen die Außenwände des umbauten Raumes. Geländemodellierungen und Erdhügel zählen nicht als Grundfläche.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahlen bezeichnen die maximal zulässigen Firsthöhen in m ü. NHN.
2.1.6 In der als SO₆ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 100 qm zuzüglich Zuwegung über Steg mit maximal 25 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezieht sich auf die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.
2.1.7 In der als SO₇ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 950 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezieht sich auf die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.
2.1.8 In der als SO₈ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 420 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezieht sich auf die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.
2.1.9 In der als SO₉ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 170 qm zuzüglich Außenbereich (190 qm).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezieht sich auf die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.
2.1.10 In der als SO₁₀ festgesetzten Teilfläche beträgt die maximal zulässige Grundfläche 350 qm.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl bezieht sich auf die maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NHN.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)**
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 (Anlebsstraße) sind zu beachten.
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Offenland (extensive Mähwiese / Weide) zu nutzen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Ist zur Verwirklichung der Bebauung oder für Erschließungsmaßnahmen die Beseitigung von Bäumen mit Fortpflanzungsstätten (Höhlenbäume, Biotopbäume) erforderlich, sind die verloren gehenden Höhlen/ Nischen durch künstliche Nisthilfen im nahen Umfeld im Verhältnis 1:3 zu ersetzen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan).

- Notwendige Rückschnitt-, Fall- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung**
erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

- Bei Baumaßnahmen innerhalb des SO₁ sind Baufeld und Arbeitsraum in den Wintermonaten mit einem Replienzaun einzufrieden und die Vegetation zu entfernen.** Vorkommende Reptilien sind einzufangen und auf einer benachbarten, entsprechend hergerichteten Ersatzfläche auszusiedeln (konkrete Maßnahmen vgl. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan).

- Wege, PKW-Stellplätze, Hofflächen und mit dem Erdboden verbundene Terrassen sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.**

- Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine anderweitige Nutzung (z.B. Dachterrasse) vorgesehen sind.** Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Krauter-Mischung anzulegen oder zu bepflanzen.

- Die Wiesenflächen im Bereich der Sondergebiete 1, 2 und 3 sind nach Errichtung der baulichen Anlagen wieder herzustellen.**

- Die Gehölzbestände innerhalb der mit dem Entwicklungsziel „Wald“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten. Bäume, die für die Errichtung der Stelzenhäuser im SO₂ gefällt werden müssen, sind nach Fertigstellung der Zuwegungen und Gebäude durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.**

- Der Bindersbach ist innerhalb der mit dem Entwicklungsziel „naturnaher Wasserlauf“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft freizulegen. Die Böschungs- und Wiesenbereiche sind naturnah als Weideflächen anzulegen.**

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

- Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher, Sclauden, 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 im 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 Saatsmischungen zulässig. Ausgenommen sind Solitärbäume zur Gestaltung der Freilflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus.**

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Absatz 1 Nr. 1 LBauO)**

- (1) Für geneigte Dächer sind dunkle, gedeckte Farbton für Dacheindeckungen vorgeschrieben. Grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig. Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung sind ausdrücklich zulässig.**

- Fotovoltaik- und Solaranlagen 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 Erdwärmennutzung ist, unbeschadet fachgesetzlicher Genehmigungen, zulässig.

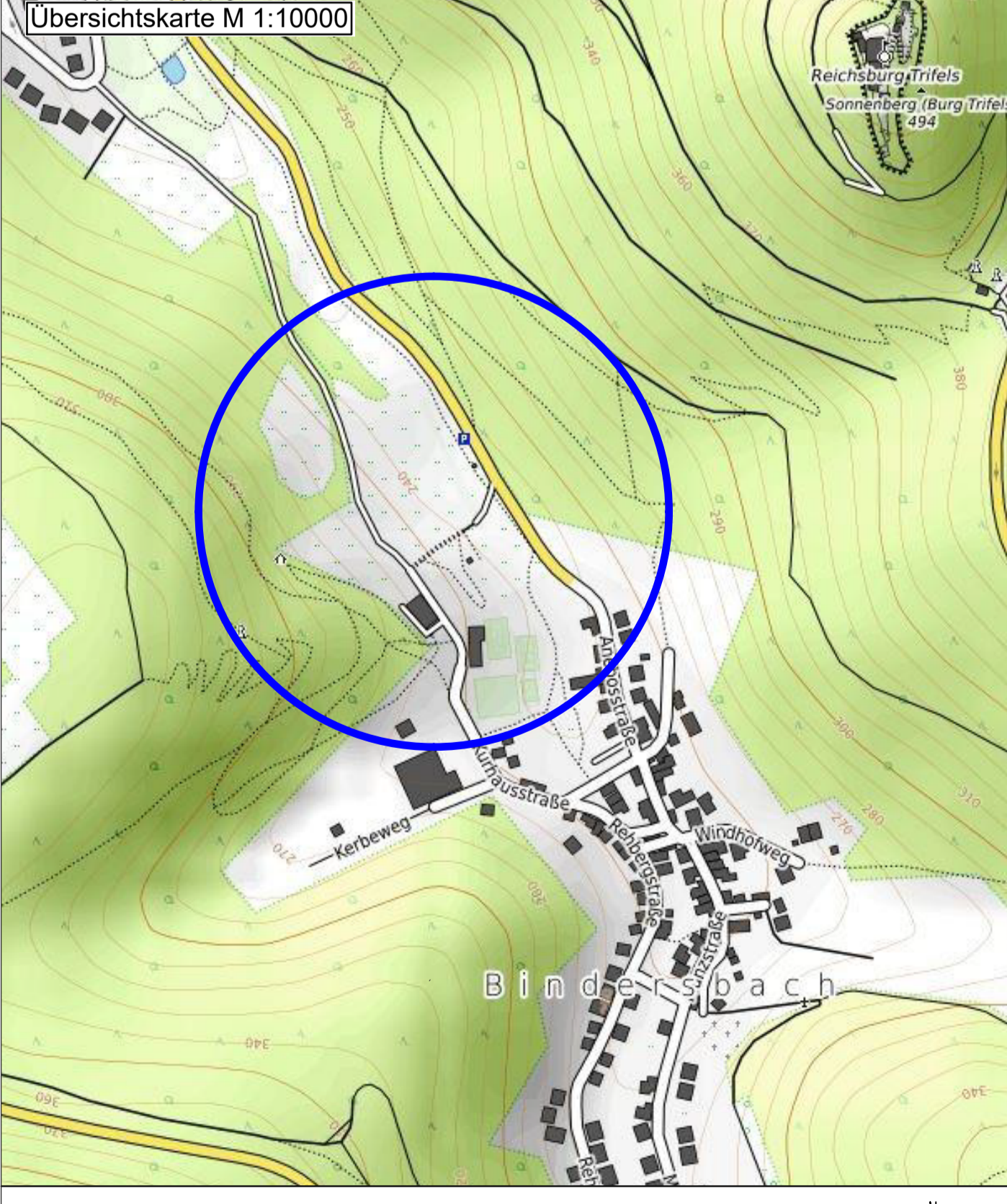
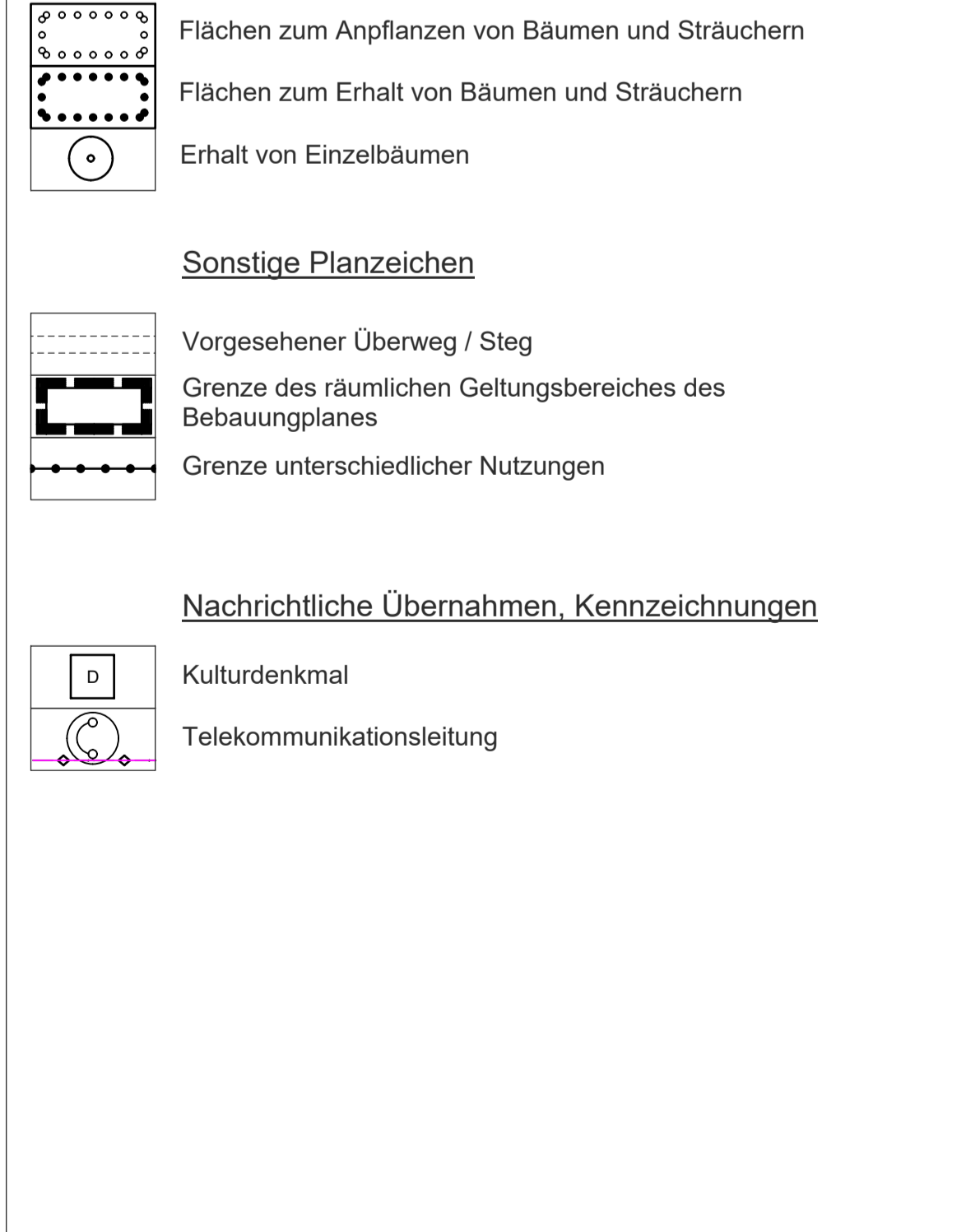
Natur-/Artenschutz

- Für die Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche LED-Leuchtmittel und Leuchtgehäuse verwendet werden.

- Beim Winterdienst sollte auf den Einsatz von Streusalz/Enteisungsmitteln verzichtet werden.

- Bei Anpflanzungen von Gehölzen soll standortgerechtes, gebietseigenes Pflanzgut verwendet werden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen standortliche oder nutzungsbedingte Faktoren im Vordergrund stehen (z.B. Solitärbäume zur Gestaltung der Freilflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kurhaus). Für die Wiederherstellung der Hangwiesen nach Abschluss der Bauwerkerrichtung und für die Anlage neuer Mähwiesen soll standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut verwendet werden.

Übersichtskarte M 1:10000



Stadt Annweiler am Trifels
Bebauungsplan "Kurhausstraße"
1. Änderung und 1. Ergänzung

Planverfasser: KUBUS Planung Alltenberger Str. 5 35576 Wetzlar	Planstand: Entwurf zur 3. Offenlage	Format: 920 / 1000 mm	Plandatum: 02.06.2025	Projektnummer: 2.12-76855-01
---	---	--------------------------	--------------------------	---------------------------------