



Stadt *Andernach*

## Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan**

**„Krahenberg“**

**der Stadt Andernach**

Stadt Andernach  
Gemarkung Andernach  
Flur 41 und 49

**Vorentwurf gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird Folgendes festgesetzt:

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- max. 5 Ferienwohnungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Allgemeine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

#### **2.2 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine „Offene Bauweise“ (o) festgesetzt.

#### **2.3 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen (bezogen auf m NHN.) dürfen die entsprechend dem Einschrieb im Plan (in der Planzeichenerklärung) als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt ...

## **C. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt ...

## **D. Hinweise**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Baukörpergestaltung ist hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Materialwahl, der Gebäudeanordnung, der Geschossgliederung und der Dachgestaltung im städtebaulichen Vertrag vom ..... und den Anlagen hierzu verbindlich festgelegt.

### **2. Allgemeine Hinweise**

#### **2.1 Landschaftspflegerische Hinweise**

##### **2.1.1 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz**

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

##### **2.1.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. §§ 39 und 40 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

Vor dem Rückbau von Gebäuden und dem Fällen von Gehölzen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Individuen oder Lebensstätten betroffen sind.

### **3. Pflichten nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz**

Alle baulichen Maßnahmen im Planbereich, die mit Bodenaushub verbunden sind, sind rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz), damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 und sind von dieser Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen. Vor Baubeginn bzw. bei Beginn der Erdarbeiten ist in Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege ggf. eine Untersuchung und Dokumentation zu veranlassen.

Teilbereiche des Plangebietes unterliegen gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzes (Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG und Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Alle baulichen Veränderungen in diesen Bereich einschließlich der Umgebungsbebauung sind vorab einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Ausgefertigt:

Andernach, den .....

Stadtverwaltung Andernach:

Achim Hütten  
Oberbürgermeister