



# Ortsgemeinde Altenahr

## Bebauungsplan „Hotel und Sommerrodelbahn – Am Roßberg“

### Textliche Festsetzungen

#### Satzung

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
1.4	Nebenanlagen.....	6
1.5	Stellplätze .....	6
1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	6
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
1.9	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....</b>	<b>9</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	9
2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	9
2.4	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	10
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>15</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der allgemeinen Zweckbestimmung „**Freizeit, Erholung und Tourismus**“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO) dient dem Fremdenverkehr, vorrangig der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für die Freizeitgestaltung im Außenbereich mittels Sport-, Spiel und Freizeitangeboten sowie der Unterbringung und dem Betrieb einer Hotelanlage. Daneben werden die hierfür notwendigen Stellplätze untergebracht.

Das Sondergebiet (SO) gliedert sich entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur in drei Teilbereiche (SO 1, SO 2 und SO 3) für die folgende Nutzungsarten festgesetzt werden:

### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO 1“

#### **SO 1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Sommerrodelbahn, Spielflächen und Gastronomie“**

Der in der Planzeichnung mit SO 1 gekennzeichnete Teilbereich dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Sommerrodelbahn sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangebote.

#### Allgemein zulässig sind:

1. eine Sommerrodelbahn,
2. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
3. mechanische oder motorisierte Fahrgeschäfte,
4. Tiergehege, nebst Stallungen für Haus-, Nutz- und Reittiere,
5. Verwaltungs-, Service- und Betriebsgebäude mit zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. Toilettenanlagen,
6. Gebäude und Einrichtungen für gastronomische Angebote und Souvenirhandel sowie Picknickflächen und Gartenlokal
7. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
8. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge und Gerät, Betriebs- und Futtermittel usw.,
9. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf,
10. Indoorhalle für wetterunabhängige Spiel- und Freizeitangebote.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Fliegende Bauten, wie etwa Großzelte für Ausstellungen und Veranstaltungen.

#### Unzulässig sind:

1. Spielhallen,
2. Vergnügungsstätten.

Die Unterteilung des Sondergebietes SO 1 in die Baufenster a und b (siehe Planzeichnung) dient der Gliederung nach der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „SO 2“

#### **SO 2 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Hotel und Fremdenverkehr“**

Der in der Planzeichnung mit SO 2 gekennzeichnete Teilbereich dient der Unterbringung und dem Betrieb eines Hotels sowie sonstiger, tourismusrelevanter Beherbergungsangebote.

#### Allgemein zulässig sind:

1. ein Hotel oder Beherbergungsbetrieb, einschließlich betriebszugehörige, tourismusrelevante Beherbergungsangebote, wie bspw. Ferienappartements und Ferienwohnungen,
2. Gastronomiebetriebe,
3. zugehörige Außenanlagen der Hotels und der Gastronomie, einschließlich der Gesundheit und der Erholung dienende Anlagen (sogenannte „Wellness-Angebote“),
4. Anlagen für die Verwaltung des Sondergebietes,
5. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

#### Unzulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen für erotische Dienstleistungen sowie zur Vornahme sexueller Handlungen, einschließlich sogenannter „Swinger-Clubs“.

### 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet „SO 3“

#### **SO 3 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Parkdeck“**

In dem mit SO 3 bezeichneten Sondergebiet „Parkdeck“ sind ebenerdige Parkplätze sowie ein Parkdeck mit Stellplätzen, die dem Nutzungszweck der Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen wie z.B. Kassenhäuschen, Unterstände, Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag für die sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 bestimmt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind bauliche Anlagen<sup>1</sup>, einschließlich der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Teilgebiet SO 2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit III (drei) festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92)<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen zur Höhe aller baulichen und sonstigen Anlagen ergeben sich in den Teilgebieten SO 1a, SO 1b und SO 3 aus den der Planzeichnung zu entnehmenden Höhenlinien (Geländehöhe sowie Höhenkoten, die im Zuge der Höhenvermessung durchgeführt wurden).

Im Teilgebiet SO 1a beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher und sonstiger Anlagen 5,00 m über Geländehöhe.

Im Teilgebiet SO 1b beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher und sonstiger Anlagen 10,0 m über Geländehöhe.

Im Teilgebiet SO 3 beträgt die maximal zulässige Höhe 318,00 m über NHN.

Die festgesetzten Höchstmaße beziehen sich auf den jeweils höchsten Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Überschreitungen durch technische Aufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie o.Ä. sind bis zu 3,00 m zulässig, wobei ihre maximale Größe auf maximal 15 % der Grundfläche des Gebäudes oder der Anlage beschränkt wird.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten auch für Fahrgeschäfte, Karussells u.Ä., bezogen auf deren höchsten Punkt. Sie gelten nicht für fliegende Bauten, wie etwa temporär aufgestellte Fest- und Veranstaltungszelte.

---

<sup>1</sup> Bauliche Anlagen sind gemäß § 2 Abs. 1 Landesbauordnung mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Als bauliche Anlagen gelten insofern auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, Stellplätze, Sport- und Spielplätze u.Ä.

<sup>2</sup> Seit 1993 ersetzt das „Normalhöhennull (NHN)“ das zuvor gebräuchliche Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Vielfach werden die nunmehr veraltete Bezeichnung „über Normalnull“ und die Abkürzungen NN oder mNN oder üNN für die Höhe über dem Meeresspiegel aber fälschlicherweise noch immer verwendet.

Die Umstellung der Bezeichnung von NN in NHN erfolgte im Zuge der Zusammenführung der Höhennetze der alten und der neuen Bundesländer (DHHN92) sowie im Zusammenhang mit der europaweiten Vereinheitlichung der Höhennetze (UELN).

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen ist innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen oder sonstigen Anlagen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

### 1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Sondergebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Gebäude gilt eine Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

In den mit SO 1a bezeichneten Teilgebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und erforderlicher Böschungen und Stützmauern unzulässig.

In den mit SO 1b und SO 2 bezeichneten Sondergebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten und erforderlicher Böschungen und Stützmauern sowie überdachte Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze als Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Überdachung der Erzeugung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie dient.

In dem gekennzeichneten Teilgebiet SO 3 ist gemäß der Planzeichnung ein Parkdeck zulässig. Das Parkdeck dient ausschließlich dem Stellplatzbedarf des Sondergebiets sowie der Unterstellung von betriebsinternen Geräten.

### 1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Zufahrtsbereich zum Sondergebiet wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ „Zufahrt“ (Z) festgesetzt.

Die Zufahrt dient der Erschließung des Geländes der Sommerrodelbahn und des Hotels sowie zur Erreichbarkeit der dortigen Stellplätze.

Um den saisonal bedingten erhöhten Parkplatzbedarf zu gewährleisten, wird im östlichen Geltungsbereich eine Fläche von 6,50 m Tiefe als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ „Bedarfsplatz“ (P) ausgewiesen.

## 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind private Grünflächen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Gehölze und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.8.1 Pflanzliste und Pflanzqualitäten

Für alle verbindlichen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Arten aus den Pflanzlisten im Anhang oder vergleichbare standortgerechte Bäume und Gehölze regionaler Herkunft, d.h. hier der ‚Großlandschaft Osteifel‘ zu verwenden.

### 1.8.2 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

#### Entwicklung von Extensiv-Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Die bereits vorhandenen Grünlandflächen sind in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist sämtlich abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, ein Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind dauerhaft ausgeschlossen.

Zweitrangig alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung der Maßnahmenflächen möglich: Diese ist in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November durchzuführen; hierbei ist ein durchschnittlicher Viehbesatz von mind. 0,3 bis max. 1,0 RGV/ha<sup>1</sup> im Jahresdurchschnitt dauerhaft einzuhalten.

#### Randliche Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Entlang von offenen Grenzen des Plangebiets ist eine mindestens 10,00 m breite dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> sind hierzu in diesen Flächen fünfzig Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

### 1.8.3 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

#### Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke:

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten sowie fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken - jedoch außerhalb von sonstigen verbindlich geregelten Maßnahmenflächen - zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

#### 1.8.4 Sonstige Regelungen

##### Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen zur ‚Entwicklung von Extensiv-Grünland‘ sowie zur ‚Randlichen Eingrünung‘ sind den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke zugeordnet und spätestens nach einem Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Sondergebieten auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.

#### 1.9 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

### 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.2.1 Dacheindeckung

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung für Hauptgebäude zulässig:

- Natur- und Kunstschiefer sowie Dachpfannen/-ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz, in matter Ausführung,
- Stehfalz-Metalleindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender und greller Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen wie z.B. Kassenhäuschen, Unterstände usw.

#### 2.2.2 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind landschaftstypisch als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Metallpaneelen in untergeordnetem Umfang, bis zu 20% der jeweiligen Ansichtsfläche der Fassade zulässig.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

#### 2.2.3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Ausgenommen sind Hinweise auf kooperierende sonstige touristische Einrichtungen der Region.

Freistehende Werbeträger dürfen eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegendem Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Laser-Strahlern oder sonstigen gebündelten Lichtquellen zum Zwecke der Werbung oder zur Erregung von Aufmerksamkeit.

### 2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten, nicht für Spiel-, Sport oder Freizeitanlagen und nicht für Stellplätze benötigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen, wie z.B. Bodendeckern, Rasen usw. zu bepflanzen.

Bewegliche Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche darf eine sichtbare Höhe von 2,00 m (bestehend aus 1,10 m Stützwand und 0,90 m Absturzsicherung) nicht überschritten werden.

Für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ Bedarfsparkplatz gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- Die dortigen Stellplatzanlagen, einschließlich der Fahrwege (Zufahrt), sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Eine Befestigung ist ausschließlich mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zulässig, deren Abflussbeiwert höchstens 0,3 betragen darf. Die Befestigung mit Asphalt, Beton, Pflaster mit einem Abflussbeiwert von mehr als 0,3 ist unzulässig.
- Pro 10 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Absturzsicherungen für Fahrzeuge dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten

## 2.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen sind landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beeresträucher), sowie Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune zulässig.

Zum Schutz vor unbefugtem Betreten der Anlage außerhalb der Öffnungszeiten können auch Metall- und Drahtzäune zugelassen werden, wenn sie abschnittsweise in Hecken oder Sträuchern integriert angebracht werden und optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten.

### 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind einschlägige Regelwerke zu berücksichtigen (u.a. DIN 4020 ‚Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke‘; DIN EN 1997-1 und -2 ‚Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik‘). Zusätzlich wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind auch die Vorgaben der DIN 19 731 zu beachten.
5. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bereichs des bereits erloschenen Bergwerksfeld „Aare Hochstaden“. Durch Erz-Förderstollen ist eine Kontamination durch Ablagerung nicht auszuschließen.
6. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung..
7. Bei den Ergänzungen handelt es sich lediglich um Ergänzungen redaktioneller Art, weswegen eine erneute Offenlage des Bebauungsplans entbehrlich ist.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
9. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.

Es ist darauf zu achten, dass eventuell vorhandene, der Denkmalpflege bisher nicht bekannte Objekte wie Wegekreuze, Bildstöcke etc., die sich in dem betroffenen Bereich befinden können, unversehrt an ihren Standorten erhalten und der Unteren Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die Baubeginnsanzeige ist an folgende Dienststelle zu richten: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie / Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 55077 Koblenz

Das Plangebiet wird aufgrund topographischer Gesichtspunkte als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

10. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
11. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten. Der Mindestabstand von Bepflanzungen zwischen Bahngelände und Vorhaben ergibt sich

aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

12. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
13. Sofern bei Erdarbeiten andere Untergrundverhältnisse oder organoleptische Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Ingenieurbüro, das die Bodenuntersuchung durchgeführt hat, zu benachrichtigen.
14. Die DGVU-Vorschriften, die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sowie die Abfallwirtschaftssatzung vom 27.10.2017 vom LK Ahrweiler sind zu beachten.
15. Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 257 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Fernstraßengesetz) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Breite der Zone beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten und bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie ebenerdige Stellplätze unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone ebenfalls unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG entlang der B 257 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) abzustimmen.

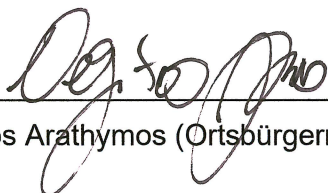
Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 257 sind ebenfalls mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) abzustimmen und dürfen nur im Einvernehmen mit dem LBM vorgenommen werden.

16. Für die Löschwasserversorgung aller Bauvorhaben muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Merkblatt „Löschwasserversorgung aus Hydranten im öffentlichen Verkehrsflächen“ 2018-4 (Arbeitsblatt W 405) des DFV/ AGBF und des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.). Insbesondere ist darauf zu achten:
  - Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
  - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
  - Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen.
  - Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
17. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung“ ist anzuwenden.
  18. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bereichs des bereits erloschenen Bergwerksfeld „Aare Hochstaden“.
  19. Durch Erz-Förderstollen ist eine Kontamination durch Ablagerung nicht auszuschließen
  20. Es wird auf das Geologiedatengesetz verwiesen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans  
„Hotel und Sommerrodelbahn – Am Roßberg“  
der Ortsgemeinde Altenahr.

Altenahr, den 11.05.2026

  
\_\_\_\_\_  
Neofitos Arathymos (Ortsbürgermeister)

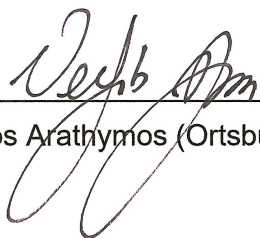


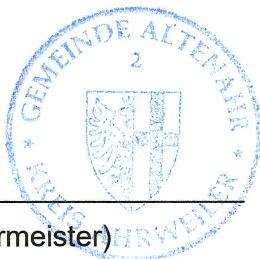
---

## Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Altenahr, den 11.05.2026

  
\_\_\_\_\_  
Neofitos Arathymos (Ortsbürgermeister)



## 4 Anhang

### Pflanzlisten

#### **Laubbäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

#### **Obsthochstämme:**

Apfelsorten:	Alkmene, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht, Weißer Klarapfel
Birnensorten:	Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christ
Sonstige Obstarten / -sorten:	Schneiders Knorpelkirsche, Ludwigs Frühe (Sauerkirsche), Hauszwetschge, Kirkespflaume, Von Nancy (Mirabelle)

#### **Sträucher - verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:**

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball