

Inhalte

A. Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorbemerkungen	2
A.1 Städtebau	5
A.1.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben (DIN A3 Plan)	5
A.1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben	6
A.2 Architektur	14
A.2.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben	14
A.2.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben	20
A.3 Hinweise von Trägern öffentlicher Belange	21
A.4 Verfahrensvermerke	22

B. Begründung

B.1 Ausgangssituation - Zielsetzung	25
B.2 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	25
B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	26
B.4 Erläuterung – Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans	28
B.4.1 Städtebauliches Konzept	28
B.4.1.1 Bebauung – Bauvolumen - Bauhöhe	28
B.4.1.2 Erschließung	32
B.4.1.3 Freiflächen – Gartengestaltung	35
B.4.2 Architektur	37
B.4.2.1 Raumfunktionen in den einzelnen Gebäudeteilen	37
B.4.2.2 Fassadenaufbau – Äußere Gestaltung	37
B.5 Beachtung wichtiger Belange	38
B.5.1 Verkehr – Verkehrstechnische Anforderungen	38
B.5.2 Denkmalschutz	39
B. 5.3 Immissionsschutz	39
B.6 Auswirkungen durch das Projekt	40
B. 6.1 Statistik - Kennwerte	41

Vorbemerkungen

Verwendete Abkürzungen

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan

VHB = Vorhabenbezogener Bebauungsplan

FNP = Flächennutzungsplan

1. VEP als rechtliche Grundlage des VHB

Der VHB besteht räumlich und inhaltlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulicher und architektonischer Teil) des Investors in projektähnlicher Form¹. Dieser „Plan“ (VEP) ist mit der Stadt Deidesheim abgestimmt und wird folglich für das vereinbarte Vorhaben in eine satzungsfähige Form, d.h. in die Qualität eines (einfachen) Bebauungsplans gebracht.

Der VEP stellt auch die rechtliche Verbindung zwischen dem Durchführungsteil (vgl. Durchführungsvertrag) und dem Satzungsteil dar.²

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB gilt im Bereich des VEP für einzelne Festlegungen im VHB nicht der abschließende Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Die Festlegungen für das Vorhaben werden nach den planerischen Erfordernissen und dem vom Stadtrat Deidesheim beschlossenen Projektstand getroffen.

Das Vorhaben wird hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** genau festgelegt, sodass die Kongruenz zwischen dem, was bauplanungsrechtlich zulässig ist und dem, was gemäß Durchführungsvertrag realisiert wird, sichergestellt ist (§ 12 Abs. 3a BauGB)³.

Insbesondere im Bereich der städtebaulich- architektonischen Gestaltung werden geringere Spielräume festgelegt. Durch die Zulassung dieser Varianzen soll vermieden werden, dass bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren, Ausnahmen oder Befreiungen aufgrund der weiteren Projektierung, Realisierung und einer nachhaltigen baulichen und sonstigen Weiterentwicklung erforderlich werden.

2. Abbruch und Neubau

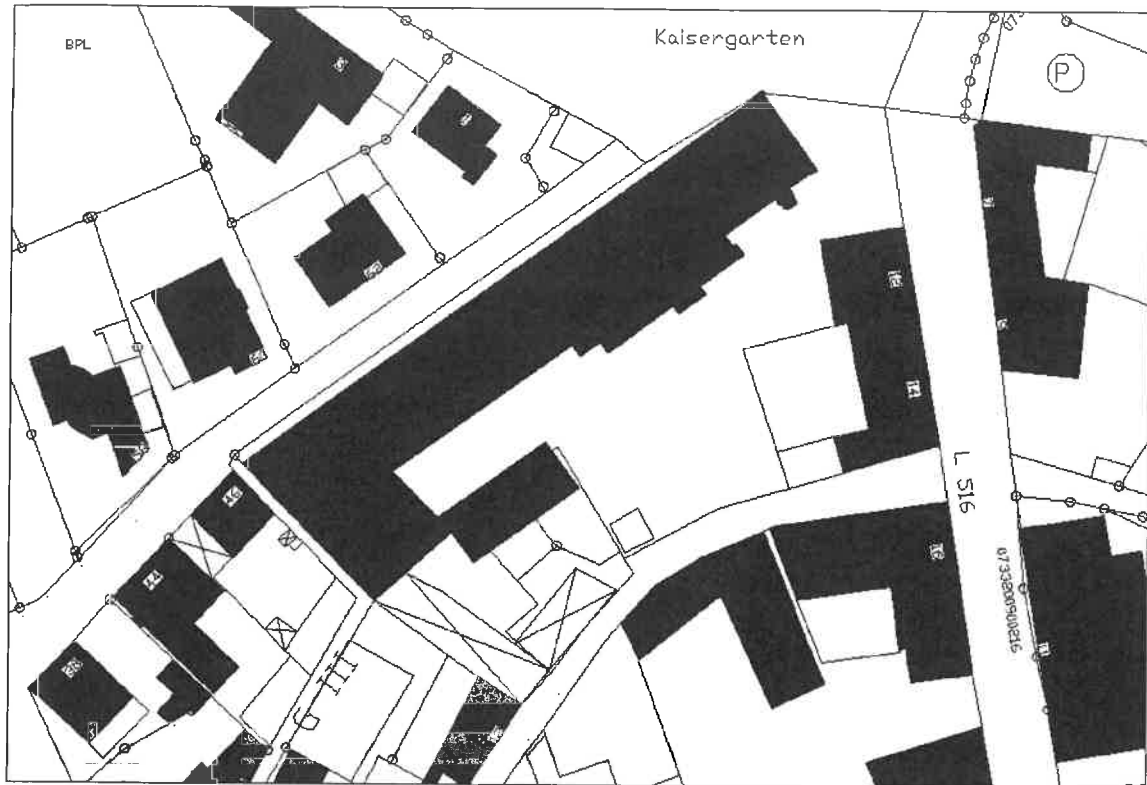
Zur Realisierung dieses Vorhabens werden die bestehenden und grundlegend sanierungsbedürftigen Gebäude beseitigt und durch einen Neubau, bestehend aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen (Haupt-, Neben- und Verbindungshaus) ersetzt. Dabei übernimmt der Neubau vor allem hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der räumlichen Anordnung weitgehend die Bau- und Gestaltungsprinzipien des Bestandes. Dies betrifft vor allem die Anlage des Haupthauses, das allerdings gegenüber der südlichen Straßenkante der Bennstraße teilweise abgerückt wird. Das Haupthaus erhält wieder als einziger Gebäudeteil eine Teilunterkellerung.

Abb. 1: Bestandsplan im Bereich Parkhotel Deidesheim, ohne Maßstab ↑

¹ Vgl. dazu u.a.: Rödel, Menzel, Deutsch, Krauter, „Das Praxishandbuch der Bauleitplanung“, aktualisierende lose Blattsammlung, Band 3, Punkt 7/4.1, Seite 1, Stand Oktober 1998, WEKA - Verlag

² Vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 261, 5. überarbeitete Auflage, 2007

³ BverwG (18.09.2003) 4 CN 3.02, ZfBR 2004, 167 ff.



3. Denkmalschutzzone der Stadt Deidesheim

Der VHB liegt innerhalb der durch Rechtsverordnung festgesetzten Denkmalzone (§ 5 DSchPflG von RLP). Grundlage und Schutzzweck sind die Erhaltung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses, der durch eine enge, weitgehend gegenüber dem Straßenraum geschlossene Bauweise gekennzeichnet ist.

Vor diesem Hintergrund fand im Vorfeld des VHB eine intensive Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörde statt.

Dabei wurde festgelegt, dass einem umfangreicheren Abbruch der nicht als Einzeldenkmal geschützten Bestandsgebäuden dann zugestimmt werden kann, wenn durch die Neubebauung der Bau- und Raumstruktur, die von außen sichtbar die besondere städtebauliche Situation kennzeichnet, wieder Rechnung getragen wird. Diese prägende Raumstruktur kann vor allem durch Festlegungen zur Bauform/Bautyp, Bauhöhe, Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Ausbildung der Dächer, vom Straßenraum direkt sichtbaren Fassaden und Einfriedung, gewährleistet werden.

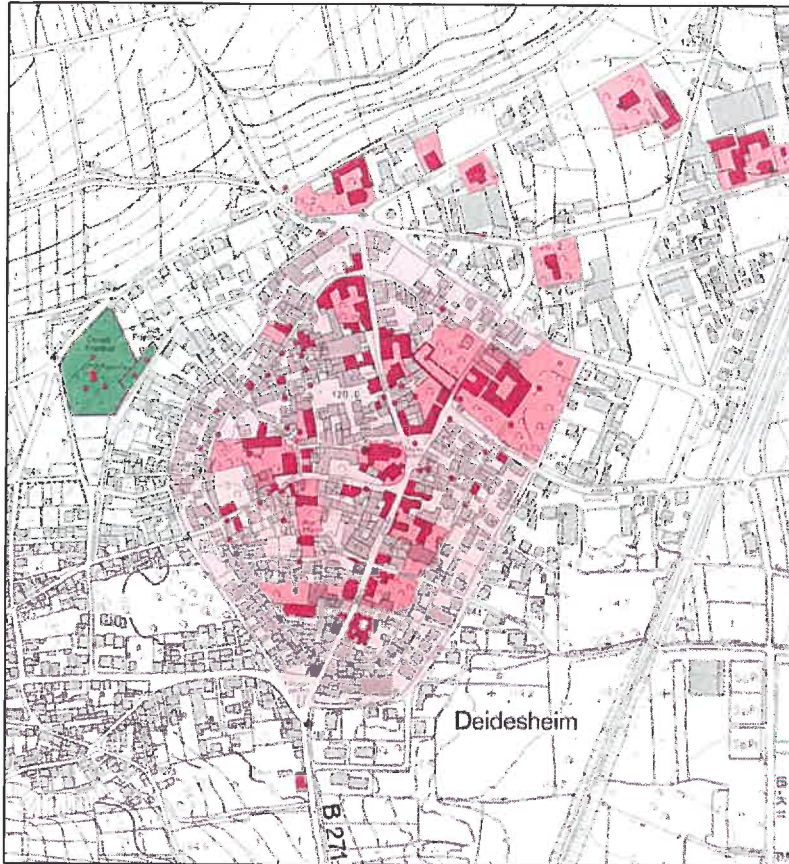
Die nachfolgenden Festlegungen greifen diese grundsätzlichen denkmalpflegerischen Forderungen auf. Dabei bleibt § 13 DSchPflG unberührt, d.h. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens⁴ zur Realisierung des Vorhabens sind über die Festlegungen des VHB hinausgehende Forderungen seitens der Denkmalschutzbehörde zu beachten bzw. mit dieser abzustimmen.

Bereits aufgegriffen und berücksichtigt werden im VHB die immer noch aktuellen Empfehlungen in der Planungs- und Gestaltungsfibel der Stadt Deidesheim aus dem Jahr 1981. Trotz ihres informellen Charakters dient sie als Orientierung und

⁴ Auch bei der Anwendung von § 67 (Abs. 5) LBauO RLP sind nach anderen Gesetzen erlassene Vorgaben, die das Vorhaben betreffen, zu beachten.

Grundlage für die Beurteilung von Maßnahmen hinsichtlich der Eignung und Integration von baulichen und sonstigen Maßnahmen ins historische Stadtbild.

Abb. 2: Räumliche Abgrenzung der Denkmalzone mit Kennzeichnung der Einzeldenkmäler, ohne Maßstab



A.1 Städtebau

A 1.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben

→ Einlage DIN A3 Plan

Vorhaben- und Erschließungsplan

A.1.1 Städtebau: Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben




Legende Städtebau (vgl. ergänzende Festlegungen durch Text)

1. Art der baulichen Nutzung

 Zulässige Gebäudenutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) max. überbaubare Grundfläche (Hauptbaukörper): 2200 m²
- b) max. zulässige Geschoßfläche: 6000 m²
- c) Höhe der baulichen Anlagen

 Referenzpunkt für Festlegung der Gebäudehöhen 122,00 Meter über NN
z. B. 136,00 m max. zulässige Bauhöhe bezogen auf NN

3. Räumliche Lage der baulichen Hauptanlagen

 Baugrenze

 Baulinie

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Gebäudeteilen in Verbindung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen

4. Bauweise


nur über Textfestsetzungen geregelt

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (vgl. Textziffer 5.1)

SD Satteldach
40-45° zulässiger Dachneigungswinkel


 Einfriedung - Mauer i.V. mit min. Höhe 2,5 m

6. Verkehr

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

 privater Hotelvorfahrtsbereich

 privater Anlieferungsbereich

 Bürgersteig/Gehweg; öffentlich nutzbar


 Fläche für Parken/Hof

 Zulässige Ein- und Ausfahrten auf L516

7. Grün-Freiflächen

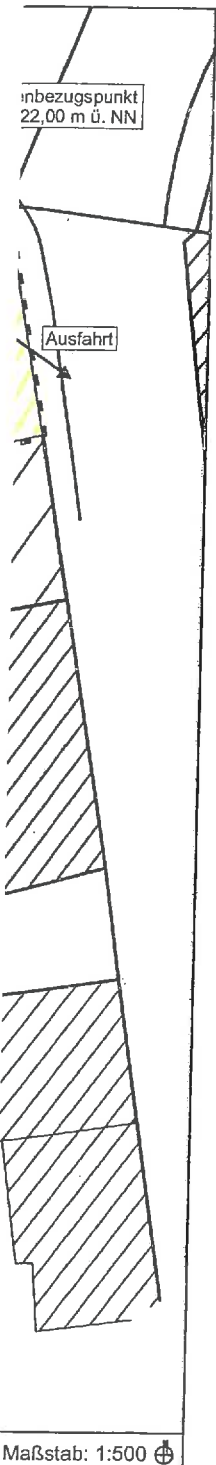
 Flächen für Terrassen-, Garten- und Hofgestaltung

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Verkehrslärm)

 Passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Textfestsetzung)

9. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VHB



A. 1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzung der baulichen Hauptanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB – identisch mit dem Bereich des VEP - werden folgende Gebäude errichtet bzw. dürfen errichtet werden:

Eine **Hotelanlage** inkl. sämtlicher betriebsbedingter Haupt- und Nebennutzungen. Dazu zählen insbesondere Beherbergungs-, Gastronomie-, Wellness- und Tagungsbereiche.

Ein untergeordneter Hotelshop mit einer Größe von max. 50 qm sowie Wohnräume für das Personal sind zulässig.

1.2 Grundtypologie – Organisation der Hotelanlage

Die Hauptgebäude der Hotelanlage setzen sich gemäß Planzeichnung (= zeichnerische Festlegungen Städtebau) aus den 3 Gebäudeteilen

1. **Nördliches Haupthaus** mit einer Länge von ca. 85 und einer Breite zwischen ca. 13 und max. 18 Metern
2. **Südliches Nebenhaus** mit einer Länge zwischen ca. 27 und 30 sowie einer Breite von ca. 16 Metern
3. **Verbindungshaus** zwischen Haupt- und Nebengebäude mit einer Länge zwischen ca. 34 und 36 sowie einer Breite von ca. 8 Metern

zusammen.

Darüber hinaus werden gemäß Planzeichnung (notwendige) Stellplätze, eine teilweise überdachte Hotelvorfahrt sowie Hof-, Terrassen- und Gartenbereiche angelegt.

1.3 Zulässigkeit und Nutzung von Nebenanlagen

Untergeordnete, dem Nutzungszweck der Hauptanlagen dienende Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO zulässig (z.B. Gartenpavillon, Überdachungen Geräte-Lagerhäuschen etc.).

1.4 Beschränkung der Anzahl von Betten

In der gesamten Hotelanlage sind max. 160 Gästebetten zulässig.

2. Maß der baulichen Ausnutzung

2.1 Horizontale Baudichte - Überbaubare Grundfläche des Grundstücks

Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB – bestehend aus den Flur-Nummern 256, 353 (teilweise), 357, 357/2 und 357/3 – werden bzw. dürfen mit den Hauptgebäuden maximal 2200 qm Grundfläche überbaut werden. Bei einer Gesamtgröße von ca. 3400 qm entspricht dies einer Überbauung von rund 64 % (horizontale Baudichte). Diese Grundfläche darf durch untergeordnete Nebenanlagen (vgl. Punkt 1.3) um bis zu 250 qm überschritten werden.

2.2 Größe der Geschossflächen (Brutto)

Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB werden in den Hauptgebäuden maximal 6.000 qm Geschossfläche über alle Ebenen errichtet bzw. dürfen errichtet werden.

Die entspricht einer Geschossflächenzahl von max. rund 1,75 (vertikale Baudichte) bezogen auf ca. 3.400 qm Grundstücksfläche.

2.3 Höhe der Gebäude

Für die drei Gebäudeteile (Haupt-, Neben- Zwischenhaus) wird jeweils eine maximale Gesamthöhe der Gebäude festgelegt.

Die jeweils zulässige Gebäudehöhe wird durch absolute Höhen festgelegt, angegeben als Wert über Normalnull (ü. NN.) auf der Grundlage einer bestätigten Höhenaufnahme (Dipl. Ing. Schweickart, ÖBVI).

Dabei wird gemäß Planzeichnung ein unterer Bezugspunkt von 122,00 Meter ü. NN herangezogen. Dieser Wert bezieht sich auf die Oberkante des Gehweges, senkrecht gemessen zur Ostfassade des Haupthauses (= Haupteingangsbereich).

Die Gebäude werden bzw. dürfen folgende Bauhöhen nicht überschreiten:

- a) Haupt- und Nebenhaus: 136,00 Meter ü NN
- b) Verbindungshaus: max. 135,00 Meter ü NN

Nebenhaus mit Staffelgeschoss

Beim Nebenhaus wird bzw. ist das oberste Geschoss (= 4. Geschoss) als Staffelgeschoss zu errichten. Dazu sind die Wände gegenüber den aufgehenden Wänden der tieferliegenden Geschosse um mind. einzehntel der Gebäudegrundfläche des Nebenhauses zurückzusetzen.

Maximale Gebäudehöhe und Ermittlung (Messvorgang)

Die max. Gebäudehöhe entspricht der absoluten Höhe, bezogen auf den Scheitel (geneigtes Dach) bzw. die Oberkante der Attika (Flachdach) des Gebäudes. Bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Gebäudehöhen darf die Gesamthöhe des Gebäudes den festgelegten Wert ü NN. an keiner Stelle überschreiten. Schornsteine oder sonstige technisch notwendige Bauteile dürfen diesen Wert um max. 1,0 Meter überschreiten.

Abb. 5: Gebäudeabwicklung mit Bauhöhen, angegeben in Meter über NN , ohne Maßstab



3. Räumliche Lage der baulichen Hauptanlagen **- überbaubare Grundstücksfläche**

Die baulichen Hauptanlagen, bestehend aus Haupt-, Nebenhaus und Verbindungsgebäude werden nur innerhalb der Fläche bzw. dem Baufenster, das durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung definiert sind, errichtet. Auf die festgelegte Baulinie wird bzw. muss zwingend gebaut werden. Untergeordnete An- Vorbauten dürfen das Baufenster an den Ost- und Südfassaden um max. 1,5 Meter überschreiten.

Innerhalb und außerhalb der mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksfläche können nach Bedarf untergeordnete Nebenanlagen (siehe Punkte 1.3, 2.1) errichtet werden.

4. Bauweise - Bauform

Das Haupthaus und das Verbindungsgebäude werden im Westen direkt auf der seitlich angrenzenden Grundstücksgrenze (= Brandgasse) errichtet. Ansonsten gilt für die Bebauung die offene Bauweise und Abstände nach den Regelungen des § 8 der LBauO von Rheinland-Pfalz werden eingehalten.

5. Verkehr

5.1 Grundstückszufahrt - Erschließung

Gemäß Planzeichnung ist eine Ein- Ausfahrt zur internen Haupteerschließung der Hotelanlage (u.a. Hotelparkplätze) nur über die Stadtmauergasse zulässig. Auf der Ostseite des Haupthauses (Ecke Wein- Bennstraße) ist eine Hotelvorfahrt zulässig (Einfahrt nur über Bennstraße, Ausfahrt über Weinstraße).

Über die Bennstraße darf die Anlieferung erfolgen.

5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze

Der für das Vorhaben notwendige Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge. Pro Hotelbett sind 0,25 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. an anderer, in zumutbarer Entfernung gelegener Stelle nachzuweisen.

6. Abfall- Müllentsorgung

Das dauerhafte Aufstellen von Müllgefäßen zur Sammlung von Abfall/Müll ist auf den zu öffentlichen Straßenräumen offen angrenzenden (privaten) Freibereichen unzulässig.

7. Freiflächengestaltung – Grünflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen – dies entspricht einer Fläche von ca. 680 qm - innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des VHB müssen gärtnerisch gestaltet werden. Von dieser gestalteten Gartenfläche dürfen min. 400 qm nicht versiegelt werden (Grünfläche).

Der Baumbestand im südöstlichen Bereich – vor allem die bestehende Zeder – ist zu erhalten. Sofern dies vom Bauablauf nicht möglich sein sollte, ist eine Ersatzpflanzung für die Zeder in Form eines großkronigen Baumes gleichwertiger Pflanzqualität im Bereich des bisherigen Baumstandortes vorzunehmen

8. Regelungen zur Bewirtschaftung bzw. Abführung von Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen der Hotelanlage anfällt und abflusswirksam wird, soll sofern dies technisch machbar bzw. vertretbar ist (= Freispiegelleitung) direkt in den Stadtgraben eingeleitet werden. Dabei sind mindestens die Dachflächen des Nebenhauses und 50 % der Süddachfläche des Haupthauses in den Stadtgraben einzuleiten.

Alternativ bzw. zusätzlich kann Regenwasser von den Dachflächen auch in einer oder mehreren Zisternen auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser, z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Das sonstige Regenwasser, u.a. aus den befestigten Hofbereichen ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Hinweis: Bei Einleitung in den Stadtgraben wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für folgende Fassaden (Mauerwerk, Fenster, Dach) des Haupthauses wird festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind:

- 10 Meter der Nordfassade, gemessen von der nördlichen, zur Weinstraße/Kaisergarten liegenden Gebäudeecke Richtung Südwesten zur Bennstraße
- Komplette Ostfassade
- 30 Meter der Südfassade, gemessen von der südöstlichen, zur Weinstraße orientierten Gebäudeecke Richtung Südwesten.

Nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz der Räume gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Zusätzlich wird der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente empfohlen.

Hinweis für Einhaltung Baugebietsimmissionsschutz:

Die Immissionspegelwerte eines MI-Gebietes (Tagwert: 60 dB(A), Nachtwert: 50 dB(A) Wert) sind für den südlichen, westlichen und östlichen Bereich sowie für das im Norden angrenzende WA-Gebiet (Tagwert: 55 dB(A), Nachtwert: 45 dB(A) Wert) unter Einhaltung einer bestmöglichen Vorsorgepflicht nach Punkt 3.3 und 4.1 der TA-Lärm durch entsprechende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen einzuhalten. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim).

10. Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

10.1 Dächer

Dachform - Dachneigung

a) Haupthaus: Das Haupthaus wird mit einem symmetrischen Satteldach, das eine Neigung von min. 40 und max. 45 Grad besitzen wird, errichtet.

b) Nebenhaus: Auf dem Nebenhaus wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung von min. 7 und max. 15 Grad errichtet.

c) Verbindungsgebäude: Das Verbindungsgebäude erhält ein Flachdach.

Dachaufbauten – Anbauten

a) Haupthaus: Auf der Nordseite des Daches wird bzw. darf ein durchgängiges Band von Flachdachgauben hergestellt werden, die zu den jeweiligen Dachabschlüssen (Ortgänge) einen Abstand von mind. 1,0 Meter und zum First einen Abstand von mind. 3,5 Höhenmeter einhalten. Diese Dachaufbauten müssen um mind. 3 Ziegelreihen gegenüber der Traufkante eingerückt sein.

Auf der Südseite wird bzw. darf - gemessen von der Ostfassade (Ortgang) - auf einer Dachlänge von max. 10,0 Meter eine Fachdachgaube hergestellt werden, die einen Mindestabstand zum Ortgang der Ostfassade von 1,0 Meter und zum First von 3,5 Höhenmeter einhält. In einem Abstand von mind. 10,0 Meter – gemessen von der Ostfassade (Ortgang) – wird bzw. darf ein mit dem Dach verbundener Flachdachanbau bzw. Zwerchhaus hergestellt werden, der gegenüber dem First um mind. 0,75 Höhenmeter tiefer liegt.

Weitere Dachaufbauten oder Dachfenster (Nord- und Südseite) sind unzulässig.

b) Nebenhaus: Auf dem geneigten Dach des Nebenhauses sind Dachaufbauten oder Dachfenster unzulässig.

Dacheindeckung

Das Haupthaus darf nur mit Ziegeln im Farbton rot/braun eingedeckt werden.

10.2 Fassaden

Die Fassadenwände auf der Nord- und Ostseite des Haupthauses werden bzw. dürfen grundsätzlich nur als Lochfassade in Massivbauweise hergestellt werden.

Die Nordfassade muss durch überwiegend horizontal durchlaufende Fensterfluchten, vertikale Fensterachsen mit wiederkehrenden Formaten und Zwischenräumen klar gegliedert werden.

10.3 Einfriedung

Sofern baubedingt die Mauer entlang der Grenze zur Stadtmauergasse ganz oder teilweise beseitigt wird, ist als raumwirksame Abgrenzung wieder eine massive Mauer mit einer Mindesthöhe von 2,50 Meter – gemessen ab Oberkante Straßenmitte Stadtmauergasse als unteren Bezugspunkt – herzustellen. In der Mauer sind offene oder durch Türen bzw. Tore geschlossene Eingangsbereiche bis zu einer Gesamtbreite von 6,0 Meter zulässig.

Die Mauer ist auf der zur Stadtmauergasse zugewandten Seite mit einem glatten Putz zu versehen oder mit Natursteinen auszubilden.

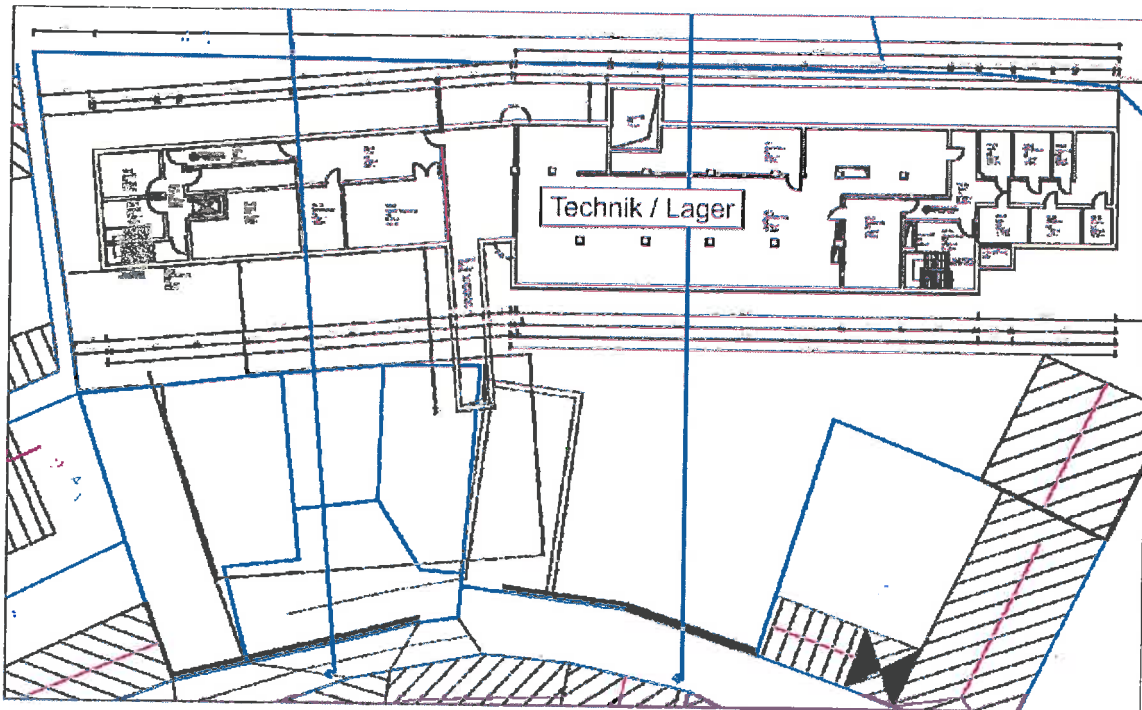
Für die Ausbildung von Türen und Toren innerhalb der Mauer ist die Verwendung von Kunststoffmaterialien unzulässig.

A.2 Architektur

A. 2.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben (siehe Architekturzeichnungen des VE- plans)

1. Grundrisse

Abb. 6: Untergeschoss



Ohne Maßstab

Abb. 7: Erdgeschoss

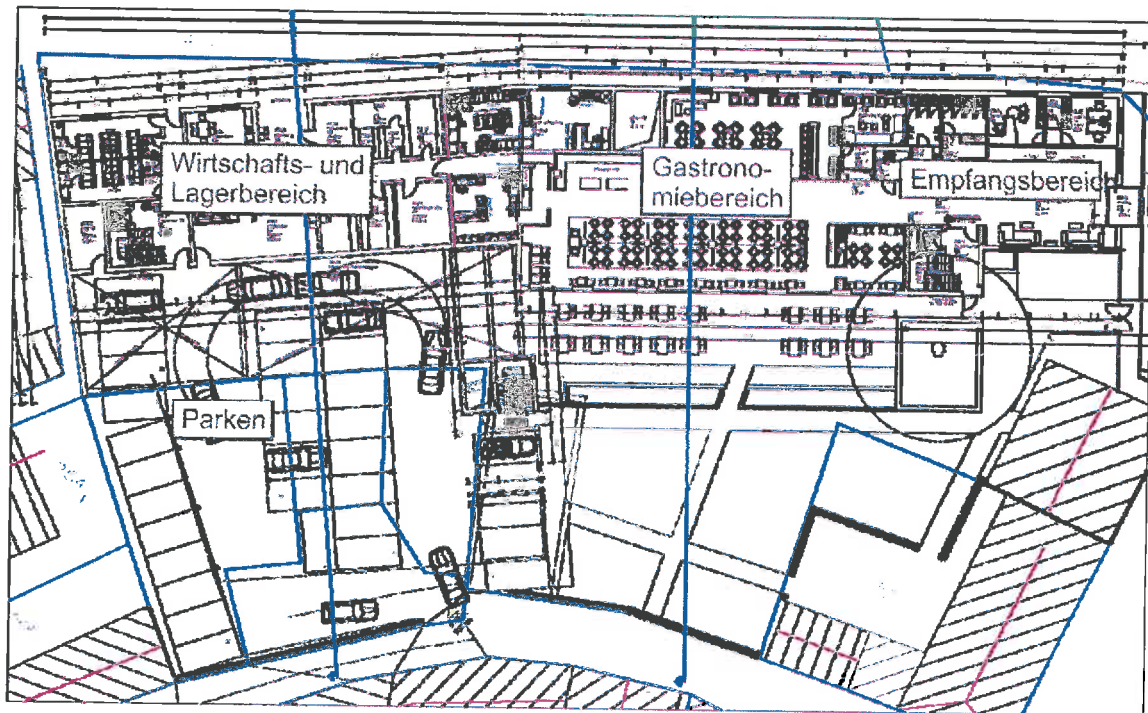
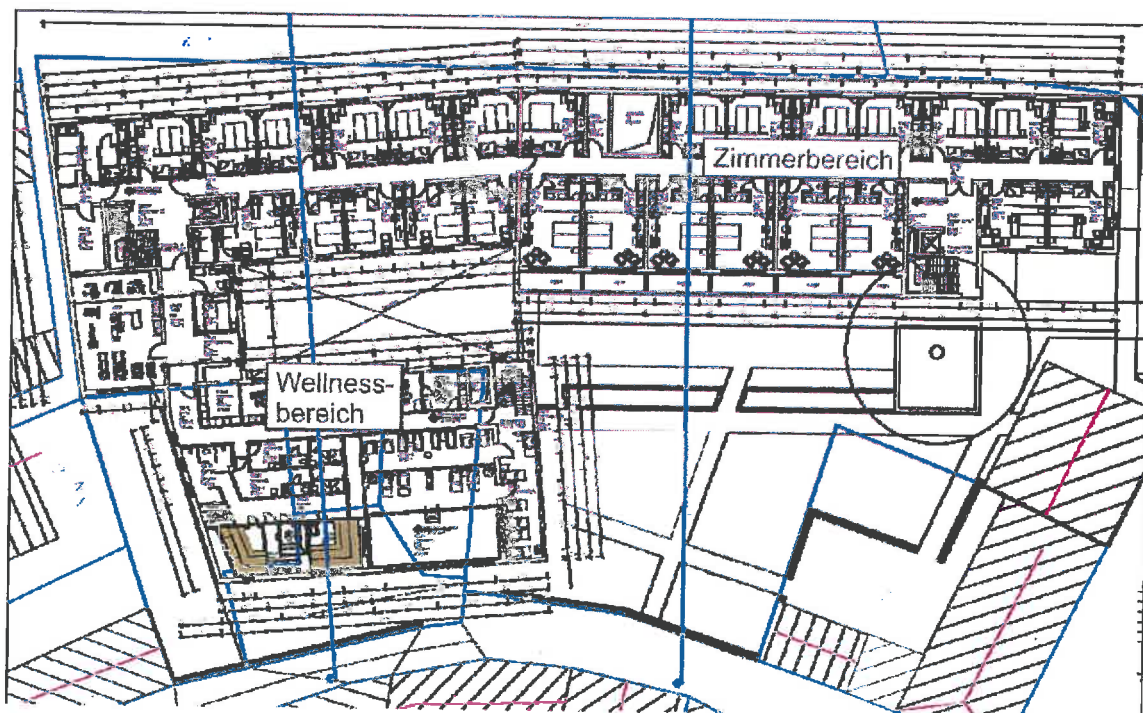


Abb. 8: Obergeschoss



Ohne Maßstab

Abb. 9: 1. Dachgeschoss

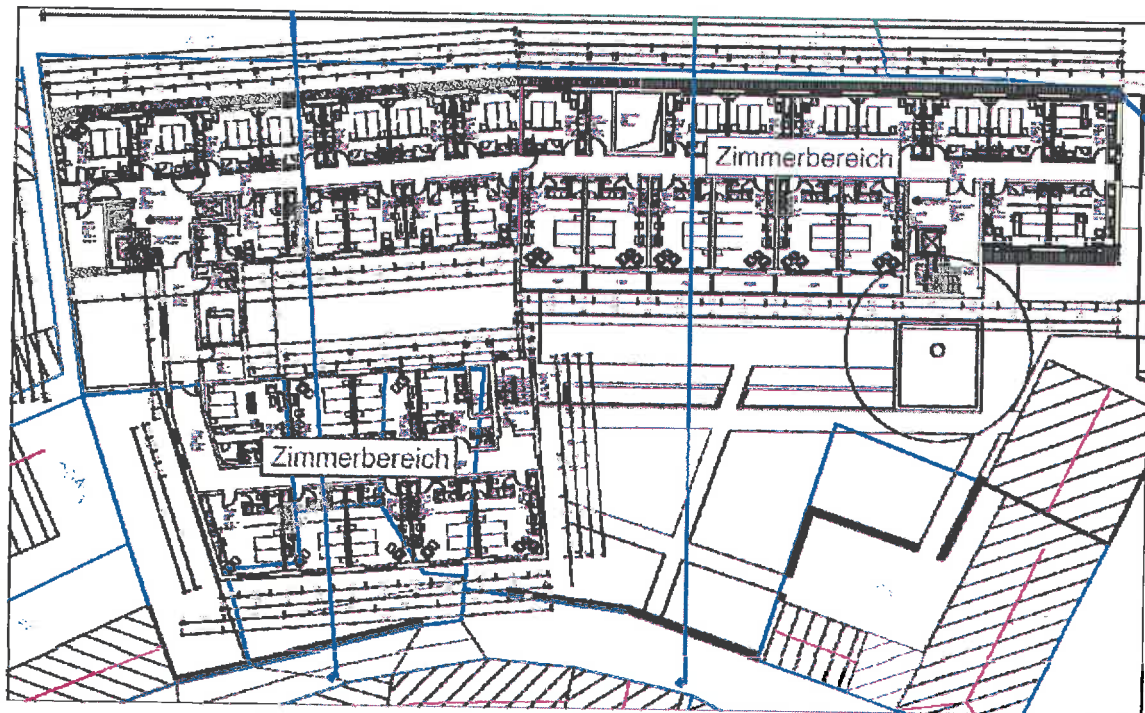
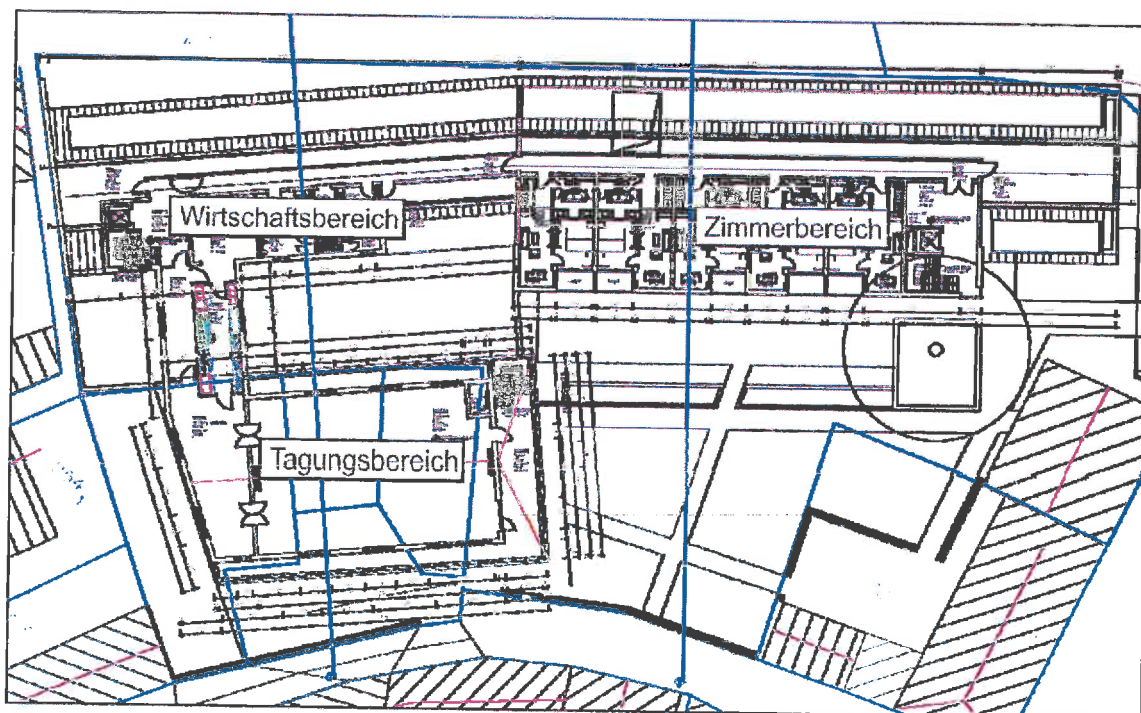


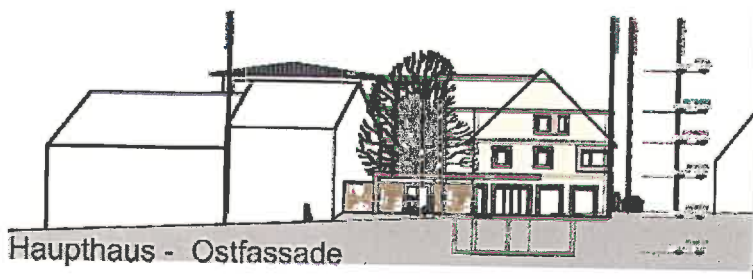
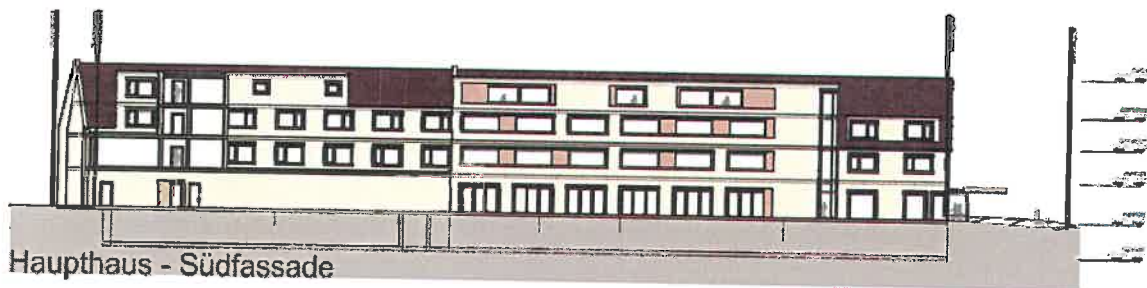
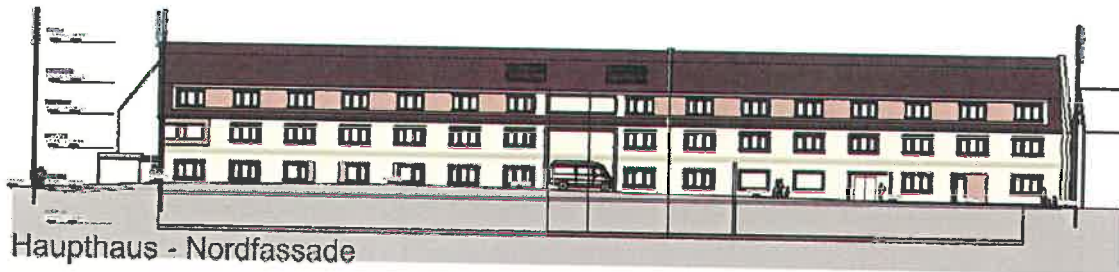
Abb. 10: 2. Dachgeschoss



Ohne Maßstab

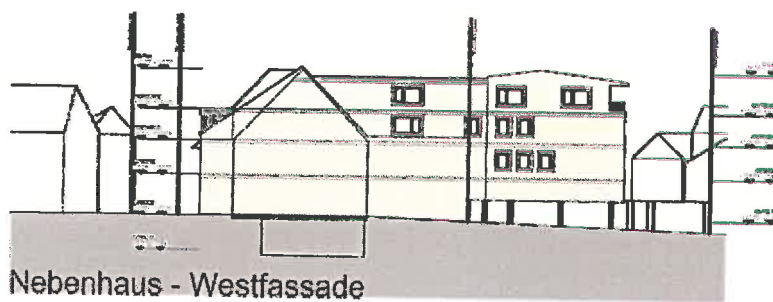
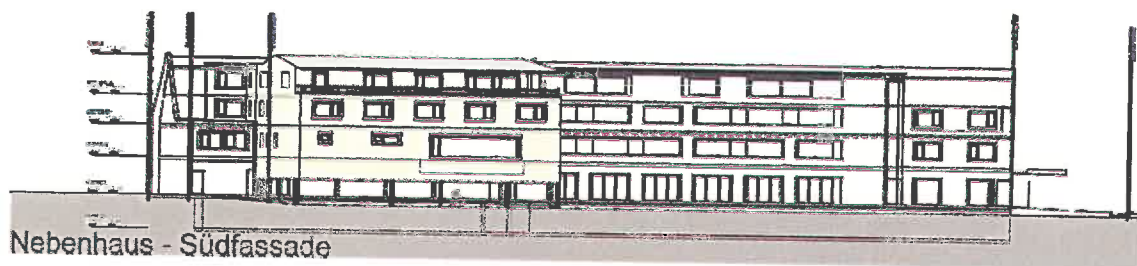
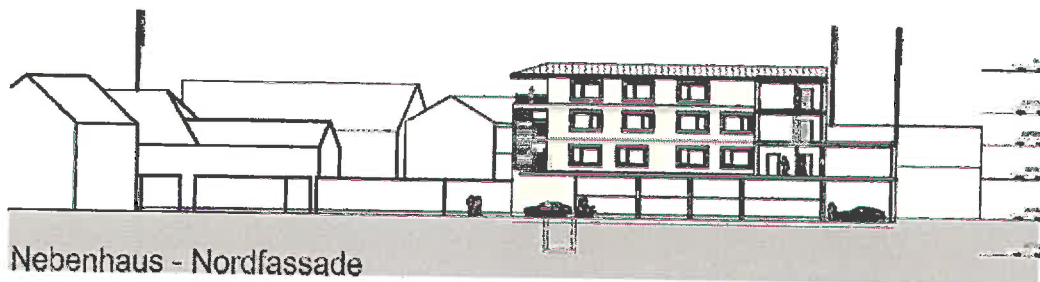
2. Ansichten - Schnitte

Abb. 11: Ansichten Haupthaus



Ohne Maßstab

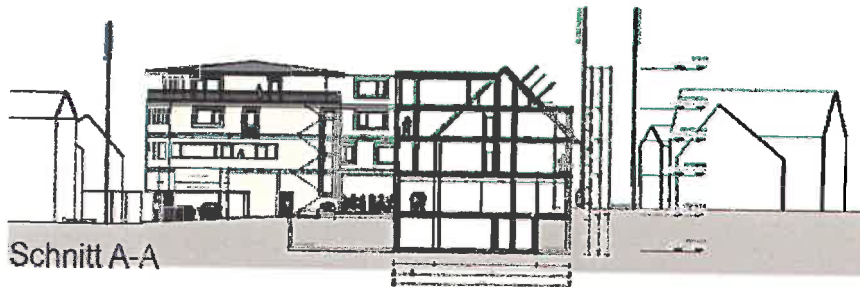
Abb. 12: Ansichten Nebenhaus



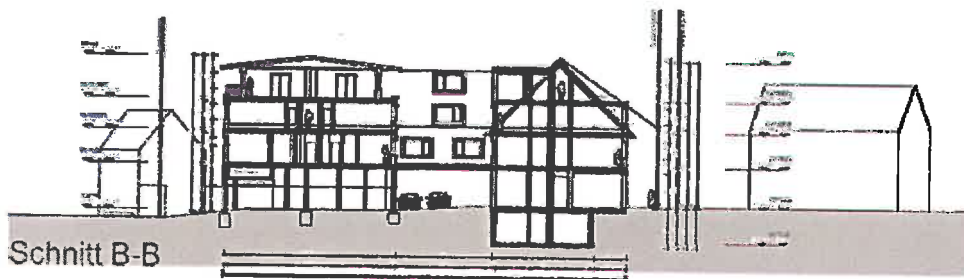
Ohne Maßstab

Abb. 13: Schnitte

Nord - Süd Schnitt Haupthaus



Nord - Süd Schnitt Haupt- und Nebenhaus



Ohne Maßstab

A. 2.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

1. Grundrissorganisation - Flexibilität

Die Grundrissorganisation bzw. die geschossweise Raumnutzung der drei Gebäudeteile ist innerhalb der städtebaulich genau festgelegten Art der baulichen Nutzung „Hotelanlage“ veränderbar. Das grundsätzliche Nutzungskonzept der drei Gebäudeteile Haupt-, Neben- und Verbindungshaus wird bzw. muss aber erhalten bleiben. Die zeichnerischen Festlegungen der Raumnutzungen in den Grundrissplänen des VEP als Bestandteil des VHB können bei der weiteren Projektierung/Entwicklung bzgl. der inneren Aufteilung sowie dem Nutzungsverhältnis in den einzelnen Geschossen verändert bzw. ergänzt werden. Dies betrifft u.a. die Integration von Wohnraum für das Personal, eines kleinen Hotelshops (max. 50 qm) sowie die Verkleinerung oder Vergrößerung der Bettenanzahl unter Beachtung der Höchstanzahl (= 160 Betten). Die langfristige Entwicklung der Gebäude bzw. der Hotelanlage ergibt sich aus den städtebaulichen Festlegungen i.V. mit Regelungen im Durchführungsvertrag.

Die Flexibilität, Veränderbarkeit der Grundrissgestaltung unterliegt dabei aber folgenden Einschränkungen:

- Im (nördlichen) Haupthaus sind im Erdgeschoss zur Bennstraße keine Gäste-Hotelzimmer sowie kein Hotelhaupteingang zulässig .
- Das Erdgeschoss des Nebenhauses darf nur für die Unterbringung von (notwendigen) Stellplätzen sowie für sonstige, nicht für den dauerhaften Aufenthalt ausgelegte Funktionen genutzt werden (z.B. Lager, Technik).

Das Haupthaus wird teilunterkellert und für die Unterbringung der erforderlichen Haustechnik bzw. Vorrats- Kühlräume und sonstiger Nebenräume genutzt.

2. Fassadenausbildung – Ansichten

Die Gestaltungsprinzipien hinsichtlich den aufgezeigten Verhältnissen von geschlossenen Wandflächen zu Fenster- und Türöffnungen sowie einer erkennbaren vertikalen und horizontalen Gliederung müssen in den Lochfassaden des **Haupthauses** entsprechend den zeichnerischen Festlegungen unter Punkt A.2.1 eingehalten werden.

Veränderbar sind die genaue Anzahl, Form und Unterteilung von Fenstern und Türen in Verbindung mit der Herausbildung von Fenster- und Türgewänden. Als Material für Gewände darf nur Sandstein im Farbton gelb/hellbraun verwendet werden.

Die Wandflächen müssen verputzt und dürfen nicht mit grellen Farbtönen angestrichen werden.

Hinweise aus Beachtung denkmalpflegerischer Vorgaben

Gemäß § 5 DSchPflG RLP liegt der Geltungsbereich des VHB innerhalb einer Denkmalzone. Daher unterliegen - unabhängig von den Festsetzungen im VHB⁵ - grundsätzlich alle weitergehenden und konkreteren Maßnahmen (z.B. Farbton für

⁵ Die Festsetzungen im VHB werden unter Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde getroffen, so dass für diesen Regelungsrahmen die Zustimmung vorliegt.

Fassadenanstrich) der denkmalpflegerischen Zustimmung/Genehmigung nach § 13 DSchPflG von RLP.

A.3 Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Netzproduktion, Kaiserslautern

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG bei der Zentralen Planauskunft über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

2. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.