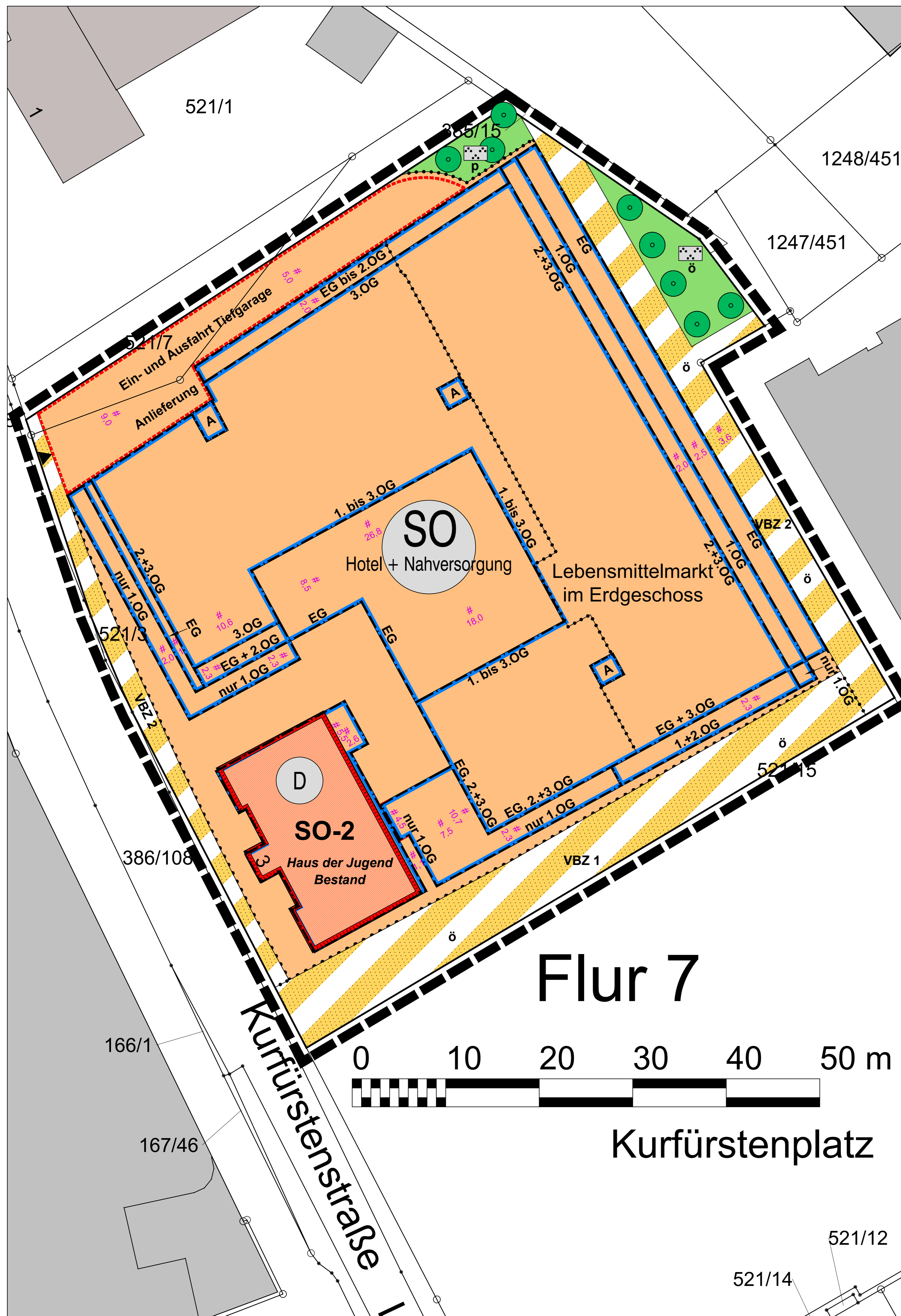


# Stadt Wittlich Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"

# Entwurf



Legende	
	Sonstiges Sondergebiet "Hotel + Nahversorgung" (§ 11 BauNVO) siehe Textfestsetzungen
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Sonstiges Sondergebiet "Haus der Jugend Bestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textfestsetzungen	
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.	
1.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung festgesetzt:	
a. Fremdenbeherbergung incl. Gastronomie	
b. soziale, kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen	
c. Wellness	
d. Nahversorgung mit Lebensmittel	
1.1.1.2 Zuzüglich sind:	
a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des LVPG unterliegen	
b. Schank- und Speisewirtschaften	
c. Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke	
d. im Erdgeschoss innerhalb der dafür abgrenzten Fläche: ausschließlich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche)	
e. Flächen für den Lebensmittelmarkt erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche zulässig.	
f. Abweichungen von der festgesetzten Nutzungsgrenze in Anstellung an die übrige Erdgeschossnutzung können als Ausnahme zugelassen werden.	
1.1.1.3 Innerhalb der Baulfläche des Hauses der Jugend sind nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen zulässig.	
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)	
1.2.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:	
1.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 2 für Gebäude und Nebenanlagen: (Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO)	0,8
1.2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ:	3,0
1.2.1.3 Anzahl der Geschosse / minimal - maximal:	III - IV (3-4)
1.2.1.4 maximale Höhenbeschränkung (Oberkante Dach/Dach) in Metern über FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für neue Bauvorhaben	
a. Erdgeschoss	5,00 (max. 180,00 m über NN)
b. 1. Obergeschoss	9,00 (max. 184,00 m über NN)
c. 2. Obergeschoss	12,50 (max. 187,00 m über NN)
d. 3. Obergeschoss	16,00 (max. 191,00 m über NN)
e. Die Höhe der Attika über der jeweiligen Geschossdecke darf maximal 0,65 cm betragen. Brüstungen/Abstützungen bis zum 2. Obergeschoss dürfen die zulässige Deckenhöhe des darunter liegenden Geschosses um bis zu 1,10 m überschreiten.	
f. Technische Anlagen (z.B. Aufzugschacht) über der Decke des obersten Geschosses mit einer Grundfläche von in der Summe maximal 25 qm dürfen die Deckenhöhe von 16,00 m um bis zu 3,00 m überschreiten.	
1.2.1.5 maximale Höhenbeschränkung (Oberkante Dach/Dach) in Metern über FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für neue Bauvorhaben	
a. Erdgeschoss	5,00 (max. 180,00 m über NN)
b. 1. Obergeschoss	9,00 (max. 184,00 m über NN)
c. 2. Obergeschoss	12,50 (max. 187,00 m über NN)
d. 3. Obergeschoss	16,00 (max. 191,00 m über NN)
e. Die Höhe der Attika über der jeweiligen Geschossdecke darf maximal 0,65 cm betragen. Brüstungen/Abstützungen bis zum 2. Obergeschoss dürfen die zulässige Deckenhöhe des darunter liegenden Geschosses um bis zu 1,10 m überschreiten.	
f. Technische Anlagen (z.B. Aufzugschacht) über der Decke des obersten Geschosses mit einer Grundfläche von in der Summe maximal 25 qm dürfen die Deckenhöhe von 16,00 m um bis zu 3,00 m überschreiten.	
1.2.1.6 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für das neue Gebäude auf maximal 175,50 m über NN festgesetzt.	
1.2.1.7 maximale Höhenbaulicher Anlagen für das Haus der Jugend in Metern über NNH (entspricht Bestand)	
Finströhe	192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)
Traufhöhe	184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	
1.3.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.	
1.3.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können als Ausnahme zugelassen werden.	
1.3.3 Bauliche Verbindungen zwischen dem Hotel und dem Haus der Jugend können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.	

Nutzungsstablonen	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Geschosse (als Mindest und Höchstmaß)	max. TH / FH (Trauf- / Finströhe) über FFH EG
max. Höhenlage des FFB EG	
GRZ 1: nur für Gebäude	
GRZ 2: für Gebäude + Nebenanlagen	
EG: Erdgeschoss = unterstes Vollgeschoss	
FFB: Fertigfußbodenhöhe in Meter über NNH	
TH: Traufhöhe = Attikahöhe bei Flachdach	
SO "Hotel und Nahversorgung"	
GRZ 1: 0,8 / GRZ 2: 1,0	GFZ 3,0
III-IV	TH / FH (differenzierte Höhenbeschränkungen siehe Textfestsetzungen)
FFB EG max. 175,50 m über NNH	

Anlagen	
nachrichtliche Übernahme	
	denkmalgeschütztes Gebäude
sonstige Darstellungen der Plangrundlage	
	Gebäude mit Hausnummern
	Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
	Flurstücknummern
	sonstige Beschriftungen im Katasterplan

Textfestsetzungen	
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.	
1.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung festgesetzt:	
a. Fremdenbeherbergung incl. Gastronomie	
b. soziale, kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen	
c. Wellness	
d. Nahversorgung mit Lebensmittel	
1.1.1.2 Zuzüglich sind:	
a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des LVPG unterliegen	
b. Schank- und Speisewirtschaften	
c. Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke	
d. im Erdgeschoss innerhalb der dafür abgrenzten Fläche: ausschließlich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche)	
e. Flächen für den Lebensmittelmarkt erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche zulässig.	
f. Abweichungen von der festgesetzten Nutzungsgrenze in Anstellung an die übrige Erdgeschossnutzung können als Ausnahme zugelassen werden.	
1.1.1.3 Innerhalb der Baulfläche des Hauses der Jugend sind nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen zulässig.	
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)	
1.2.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:	
1.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 2 für Gebäude und Nebenanlagen: (Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO)	0,8
1.2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ:	3,0
1.2.1.3 Anzahl der Geschosse / minimal - maximal:	III - IV (3-4)
1.2.1.4 maximale Höhenbeschränkung (Oberkante Dach/Dach) in Metern über FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für neue Bauvorhaben	
a. Erdgeschoss	5,00 (max. 180,00 m über NN)
b. 1. Obergeschoss	9,00 (max. 184,00 m über NN)
c. 2. Obergeschoss	12,50 (max. 187,00 m über NN)
d. 3. Obergeschoss	16,00 (max. 191,00 m über NN)
e. Die Höhe der Attika über der jeweiligen Geschossdecke darf maximal 0,65 cm betragen. Brüstungen/Abstützungen bis zum 2. Obergeschoss dürfen die zulässige Deckenhöhe des darunter liegenden Geschosses um bis zu 1,10 m überschreiten.	
f. Technische Anlagen (z.B. Aufzugschacht) über der Decke des obersten Geschosses mit einer Grundfläche von in der Summe maximal 25 qm dürfen die Deckenhöhe von 16,00 m um bis zu 3,00 m überschreiten.	
1.2.1.5 maximale Höhenbeschränkung (Oberkante Dach/Dach) in Metern über FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für neue Bauvorhaben	
a. Erdgeschoss	5,00 (max. 180,00 m über NN)
b. 1. Obergeschoss	9,00 (max. 184,00 m über NN)
c. 2. Obergeschoss	12,50 (max. 187,00 m über NN)
d. 3. Obergeschoss	16,00 (max. 191,00 m über NN)
e. Die Höhe der Attika über der jeweiligen Geschossdecke darf maximal 0,65 cm betragen. Brüstungen/Abstützungen bis zum 2. Obergeschoss dürfen die zulässige Deckenhöhe des darunter liegenden Geschosses um bis zu 1,10 m überschreiten.	
f. Technische Anlagen (z.B. Aufzugschacht) über der Decke des obersten Geschosses mit einer Grundfläche von in der Summe maximal 25 qm dürfen die Deckenhöhe von 16,00 m um bis zu 3,00 m überschreiten.	
1.2.1.6 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für das neue Gebäude auf maximal 175,50 m über NN festgesetzt.	
1.2.1.7 maximale Höhenbaulicher Anlagen für das Haus der Jugend in Metern über NNH (entspricht Bestand)	
Finströhe	192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)
Traufhöhe	184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	
1.3.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.	
1.3.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können als Ausnahme zugelassen werden.	
1.3.3 Bauliche Verbindungen zwischen dem Hotel und dem Haus der Jugend können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.	



Textfestsetzungen	
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB</b>	
1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
1.4.1 Schallschirm-Maße der Außenbauteile	
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_{A}$ (Tag) und (Nacht) für die freie Schallschallbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):	
$R_{w,ges} = L_A - K_{Raumint}$	
Dabei ist:	
$K_{Raumint} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches	
$K_{Raumint} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches	
$L_A$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)	
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenlärmpegels $L_{A,ges}$ zur Grundfläche des Raumes $S_R$ nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor $K_{AL}$ nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zum maßgeblichen Lärmpegel orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.	
Befüllung von Schlafräumen	
Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-Schlafkammern in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel gemäß RLS 90 nach DIN 4109-2 (Januar 2018) über dem zulässigen Pegel liegen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Befüllung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafkammern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nacht sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafkammern durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel mit zulässigen Fensterwerten von 30 dB(A) während der Nacht nicht überschritten wird.	
Reduktion im Baugenehmigungsverfahren	
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgesehen oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.	
Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren	
Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.	
1.4.2 Schutzmaßnahmen bei Schallquellen	
Die Verträglichkeit von mit dem Vorhaben verbundenen Schallquellen (Verkehr/ Erreichung und technische Anlagen wie Lüftungseinrichtungen, Kälteaggregate u.a.) bezogen auf umliegende Schutz bedürftige Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Einhaltung der geltenden Richtwerte nach TA-Lärm ist bezogen auf alle relevanten Immissionsorte zu prüfen und es sind ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen zu treffen und in der Baugenehmigung festzusetzen, mit denen die Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm sichergestellt wird. (vgl. Schallschutztechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 31.03.2020, Seiten 20-27)	
1.5 Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 23 BauNVO)	
Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung, bestehend aus einheimischen Mägen, Trockenrasen- und Staudmatten mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungsweg sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).	
Zusätzlich zur ganzjährig festgesetzten Dachbegrenzung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.	
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung festgesetzt.	

Textfestsetzungen	
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB</b>	
1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
1.4.1 Schallschirm-Maße der Außenbauteile	
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_{A}$ (Tag) und (Nacht) für die freie Schallschallbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):	
$R_{w,ges} = L_A - K_{Raumint}$	
Dabei ist:	
$K_{Raumint} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches	
$K_{Raumint} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches	
$L_A$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)	
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenlärmpegels $L_{A,ges}$ zur Grundfläche des Raumes $S_R$ nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor $K_{AL}$ nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zum maßgeblichen Lärmpegel orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.	
Befüllung von Schlafräumen	
Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-Schlafkammern in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel gemäß RLS 90 nach DIN 4109-2 (Januar 2018) über dem zulässigen Pegel liegen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Befüllung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafkammern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nacht sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafkammern durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel mit zulässigen Fensterwerten von 30 dB(A) während der Nacht nicht überschritten wird.	
Reduktion im Baugenehmigungsverfahren	
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgesehen oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.	
Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren	
Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.	
1.4.2 Schutzmaßnahmen bei Schallquellen	
Die Verträglichkeit von mit dem Vorhaben verbundenen Schallquellen (Verkehr/ Erreichung und technische Anlagen wie Lüftungseinrichtungen, Kälteaggregate u.a.) bezogen auf umliegende Schutz bedürftige Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Einhaltung der geltenden Richtwerte nach TA-Lärm ist bezogen auf alle relevanten Immissionsorte zu prüfen und es sind ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen zu treffen und in der Baugenehmigung festzusetzen, mit denen die Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm sichergestellt wird. (vgl. Schallschutztechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 31.03.2020, Seiten 20-27)	
1.5 Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 23 BauNVO)	
Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung, bestehend aus einheimischen Mägen, Trockenrasen- und Staudmatten mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungsweg sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).	
Zusätzlich zur ganzjährig festgesetzten Dachbegrenzung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.	
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung festgesetzt.	

Textfestsetzungen	
<b>2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz</b>	
2.1 Sachlicher Geltungsbereich	
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfließungen, Kitz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LbauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LbauO.	
2.2 Dachform	
2.2.1 Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche gelten folgende Festsetzungen:	
2.2.1.1 Für das Hauptdach oberhalb des obersten Geschosses wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ist auf mindestens 90 % der tatsächlich bebauten Flächen einzuhalten. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.	
2.2.1.2 Beim Haus der Jugend darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert werden.	
2.2.2 Werbeanlagen	
2.2.2.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stelle der Leistung errichtet werden.	
2.2.2.2 Je Stelle der Leistung ist nur eine Werbeanlage mit einer Fläche von 12 qm zulässig.	
2.2.2.3 Die Gesamtansichtsfäche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtsfäche einer Fassade begrenzt.	
2.2.3 Lichtwertungen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.	
2.2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen	
2.2.4.1 Die nicht überbaute / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen.	
2.2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.	
2.2.4.3 Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien ist nicht zulässig.	
2.2.5 Müllbehälter	
2.2.5.1 Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzublenden.	

Hinweise	
<b>3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien</b>	
3.1 Anzeige des Baubeginns	
Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsantragern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Hierzu soll die Planung der technischen Erschließung frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsantragern abgestimmt werden.	
3.2 Umgang mit Oberboden	
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 1815 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenabtragung.	
3.3 Erdarbeiten	
Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19915 zu berücksichtigen.	
3.4 Baugrund	
Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrunds“ sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauschichten oder größere Neu- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.	
3.5 Radonpotenzial	
In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokalem (> 100 kBq/m³) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Folgende Maßnahmen sind zu ergreifen:	
• Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament	
• Mechanische Lüftung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)	
• Eventuell radonichte Folie unter der Bodenplatte bringen	
• Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten/abstreifen/verleimen	
• Dichte Türen zwischen Kellerkammern und Wohnräumen	
• Abgeschlossene Treppenhäuser	
Da der Ausstrich von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messungen (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorgesehenen Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen - eine Überprüfung der potenziellen Durchlässigkeit eines Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 -	