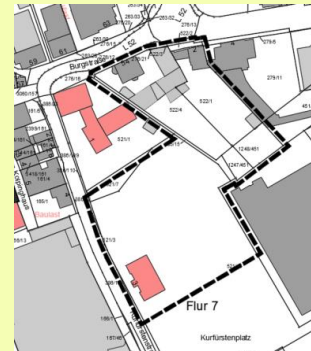




Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Luftbild

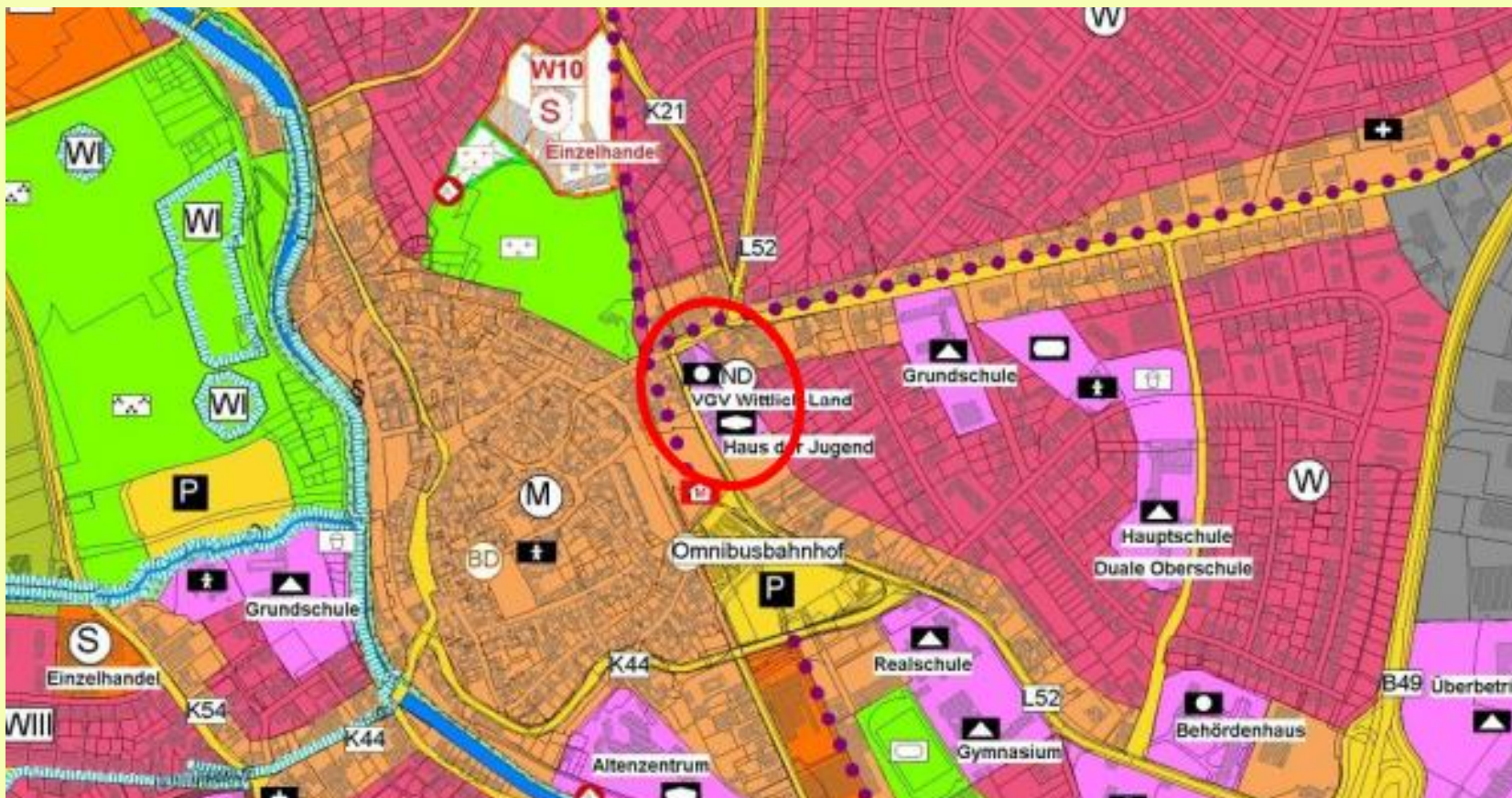




Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Flächennutzungsplan



**Hotelstandort:
nördlicher Planbereich:**

**Fläche für den Gemeinbedarf
Misch- / Wohnbaufläche**

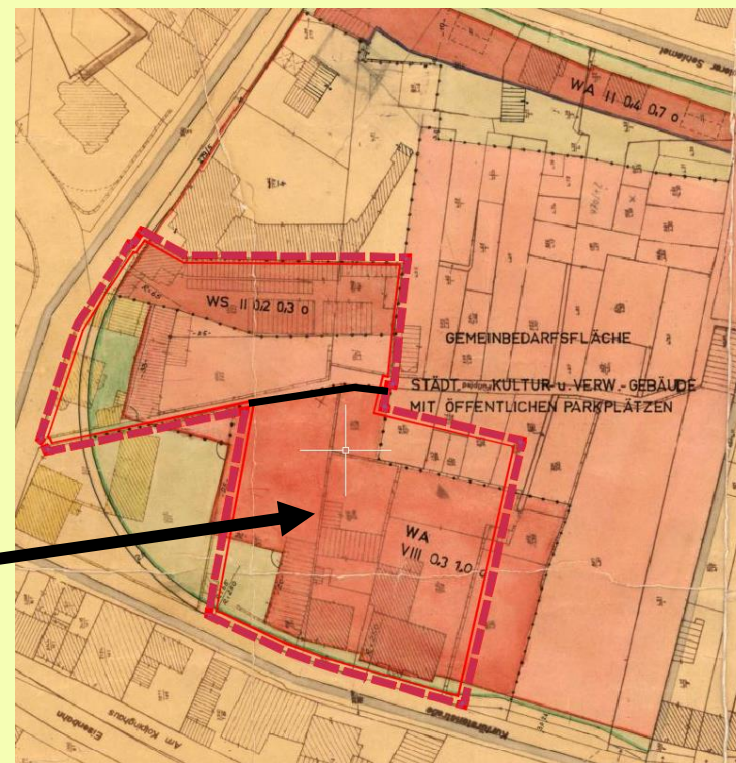
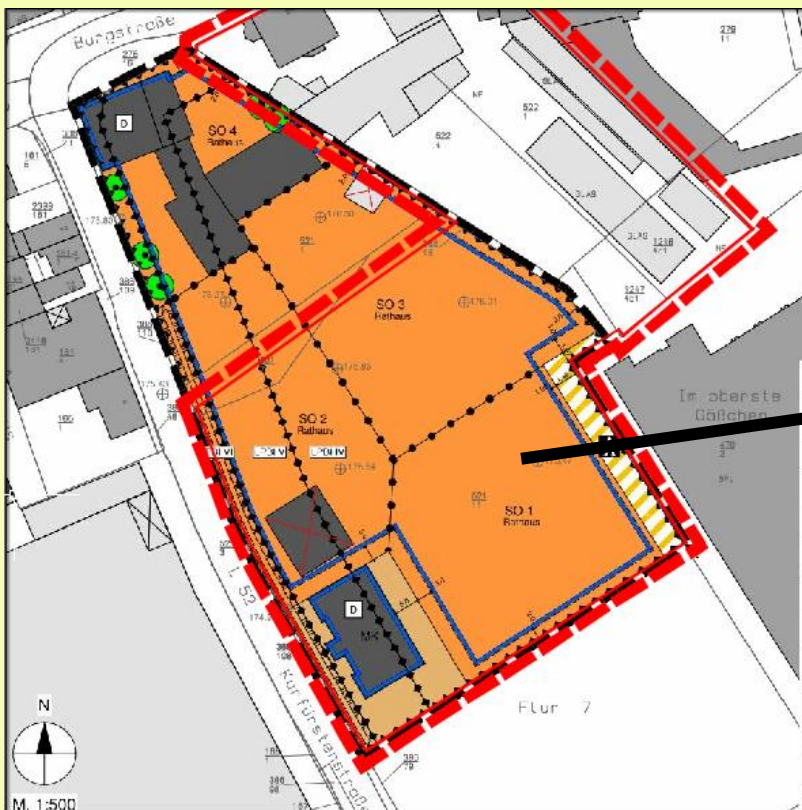


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



derzeit rechtwirksame Bebauungspläne

**Bebauungsplan W-73-00
„Rathausneubau“ von 2010**



**Bebauungsplan W-06-1
„Sehlemet-Kurfürstenstraße“
von 1968**



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Widmungsverfügung vom 21.02.2015
öffentlicher Parkplatz gemäß § 36 Landesstraßengesetz (LStrG)



zu entwidmende
Fläche (rot
schraffiert)
ca. 4.300 qm



www.pd-

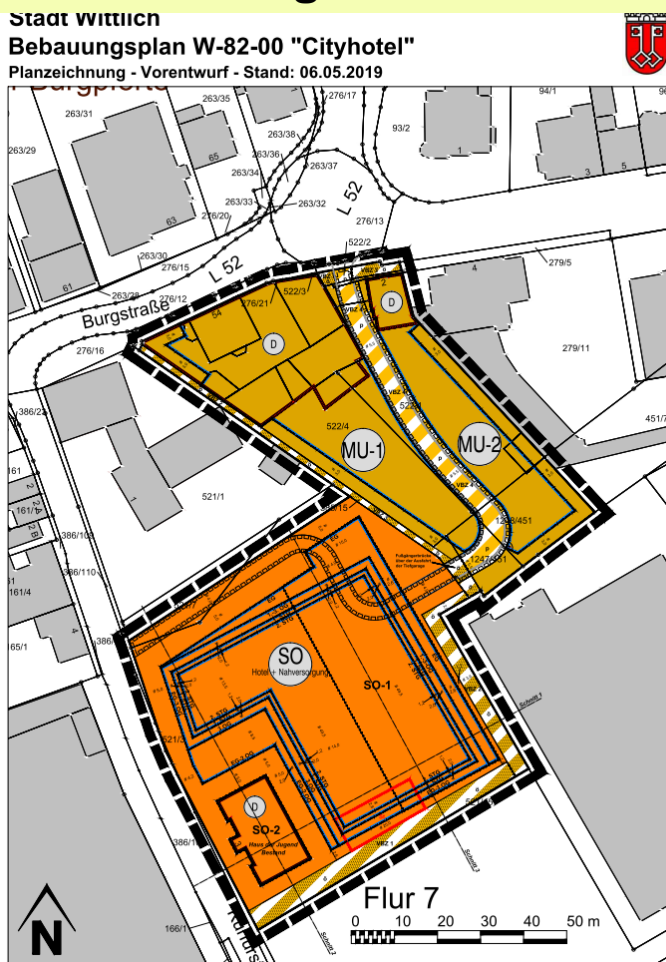
PLANUNGSBÜRO **DITTRICH**

dittrich.de

Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Planzeichnung und Planzeichenerklärung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** Sonstiges Sondergebiet "Hotel + Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
- SO-1/2 siehe Textfestsetzungen
- MU-1/2** Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
- MU-1 / MU-2 siehe Textfestsetzungen

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- EG** Erdgeschoss
- 1.-3. OG erstes bis drittes Obergeschoss
- 1.-2. STG erstes und zweites Vollgeschoss

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St** Flächen für Pkw-Stellplätze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ö / P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ö = öffentlich / p = privat
- VBZ 1 öffentlicher Parkplatz
- VBZ 2 öffentlicher Fußgängerbereich
- VBZ 3 öffentlicher Geh-/Fußweg
- VBZ 4 Privatstraße / Ausfahrt aus der Tiefgarage

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu belastende Fläche

sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse (als Mindest und Höchstmaß)	max. TH / FH (Trauf- / Firsthöhe) über FFB EG

max. Höhenlage des FFB EG

GRZ 1 : nur für Gebäude

GRZ 2 : für Gebäude + Nebenanlagen

EG: Erdgeschoss = unterstes Vollgeschosses

FFB: Fertigfußbodenhöhe in Meter über NHN

TH: Traufhöhe = Attikahöhe bei Flachdach

SO "Hotel und Nahversorgung" (incl. SO-1 und SO-2)

GRZ 1 0,8 / GRZ 2 1,0	GFZ 3,0
III-IV (+ 2 Staffelfgeschosse)	FH = 19,50 (differenzierte Höhenbeschränkungen siehe Textfestsetzungen)

FFB EG max. 175,50 m über NHN

MU-1 und MU-2	
GRZ 0,8	GFZ 3,0
II-III	TH = 9,50 / FH = 12,00

FFB EG max. 178,00 m über NHN

nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

sonstige Darstellungen der Plangrundlage

- Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
- Flurstücknummern
- Flurnummern
- Kürzelersterplatz sonstige Beschriftungen im Katasterplan



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Erschließung

Erschließung der
Teilfläche MU-2 von
der Burgstraße

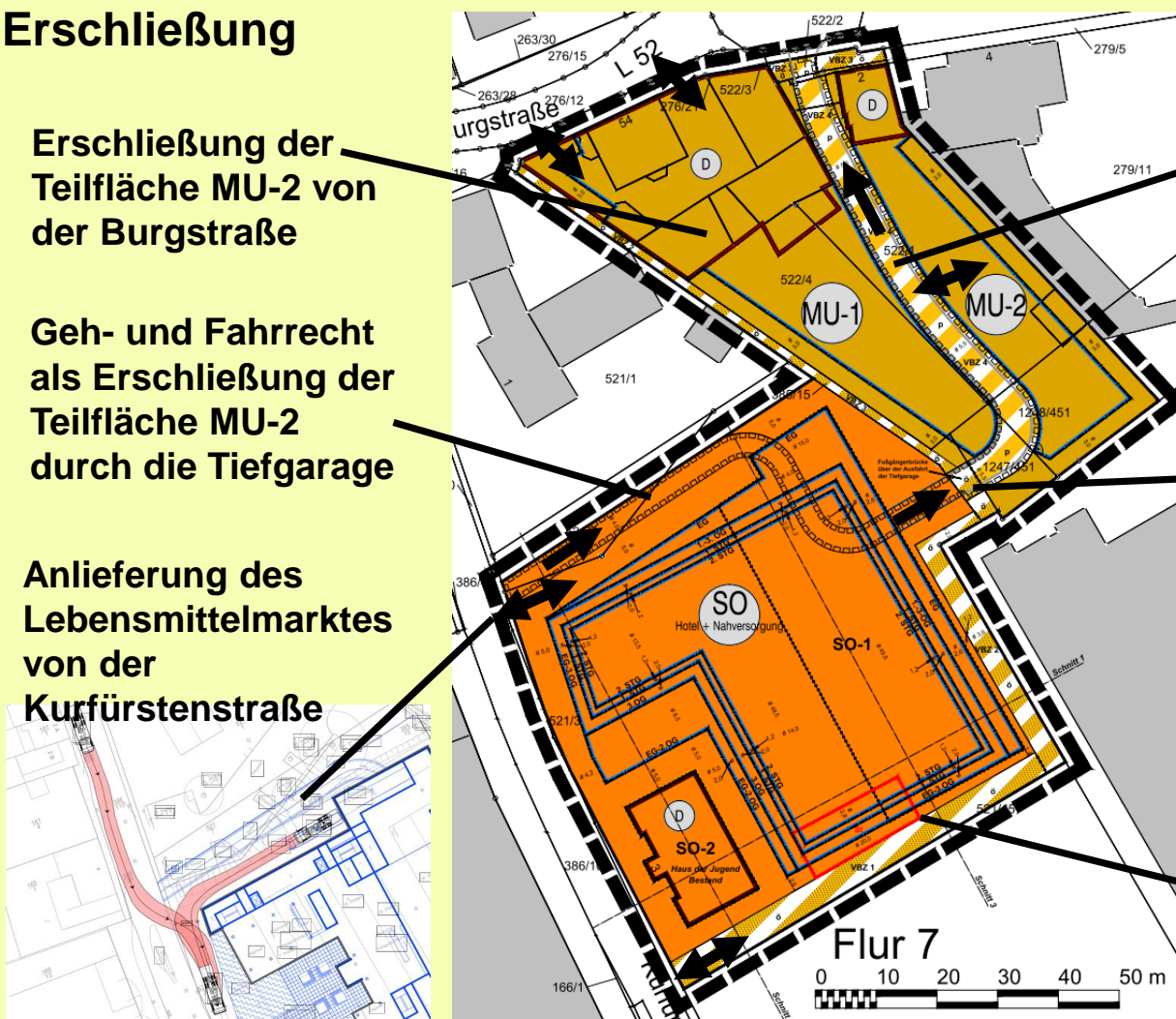
Geh- und Fahrrecht
als Erschließung der
Teilfläche MU-2
durch die Tiefgarage

Anlieferung des
Lebensmittelmarktes
von der
Kurfürstenstraße

Privatstraße aus
der Tiefgarage
als
Einbahnstraße
und
Erschließung der
Teilfläche MU-2

Unterquerung
des
„Parfümgäßchen
s“

Erschließung des
Lebensmittelmarkt
es + oberirdischer
Stellplätze über
den
Kurfürstenplatz

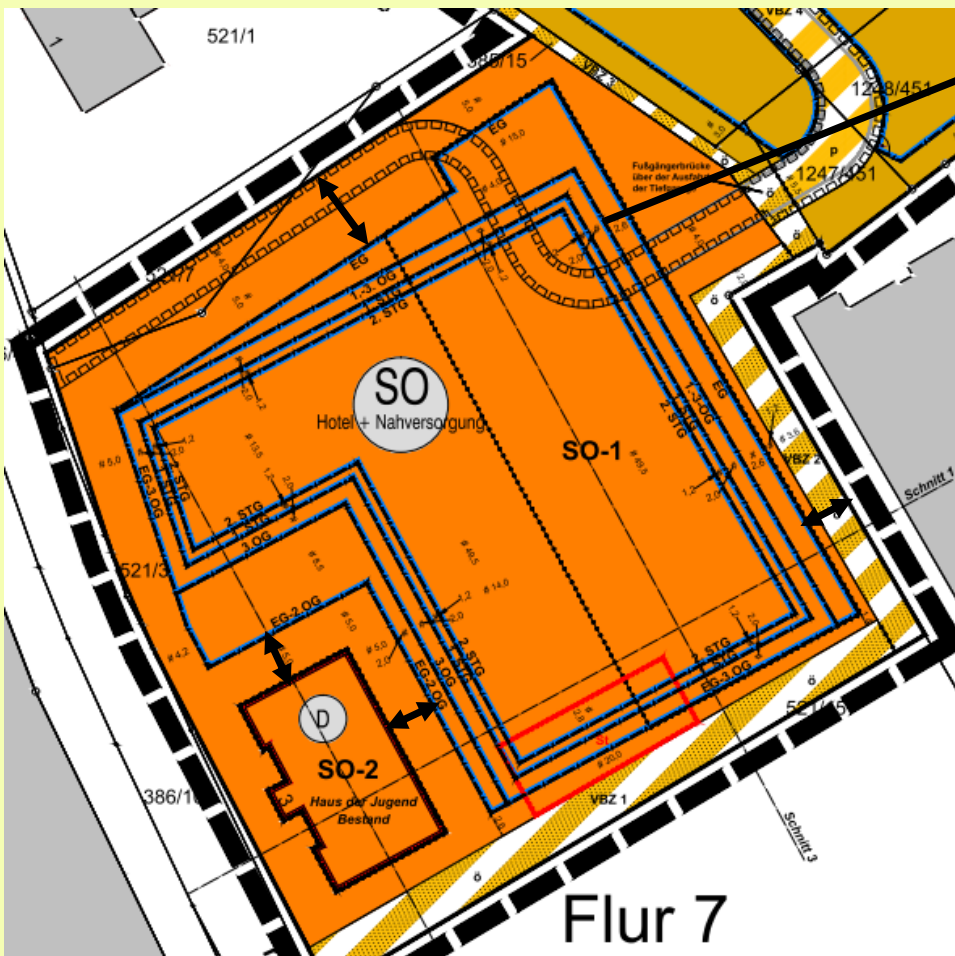




Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Sonstiges Sondergebiet ⇒ Planzeichnung / Baugrenzen



Baugrenzen bestimmen den äußeren Rahmen für das geplante Bauvorhaben



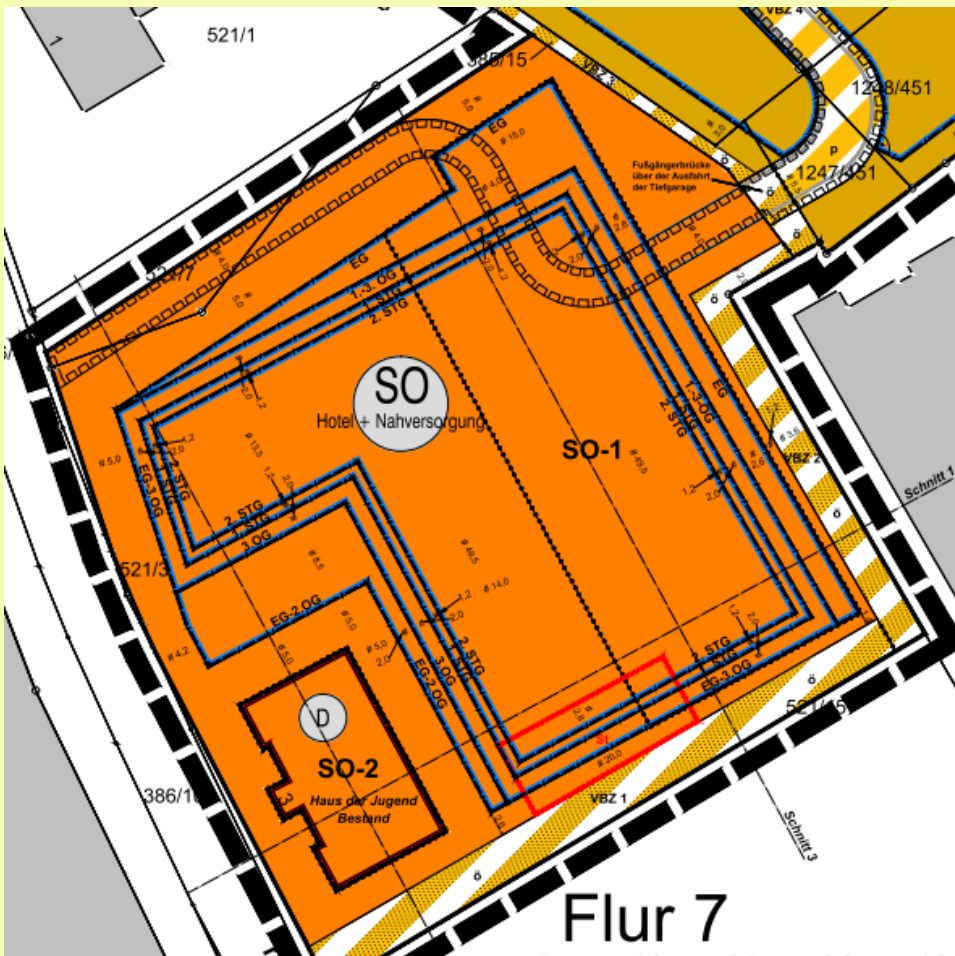
Baugrenzen bestimmen so den Abstand zu Nachbargrundstücken und zum Haus der Jugend (SO-2)



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“

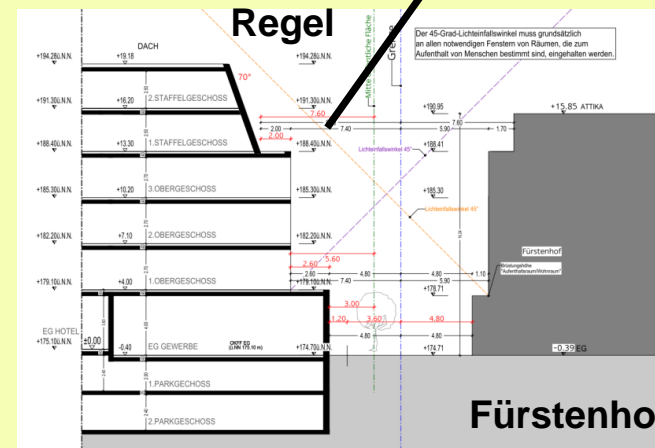


Sonstiges Sondergebiet ⇒ Planzeichnung / Baugrenzen



Baugrenzen bestimmen den äußeren Rahmen für das geplante Bauvorhaben gestaffelt nach Geschossen

Beachtung der 45°-



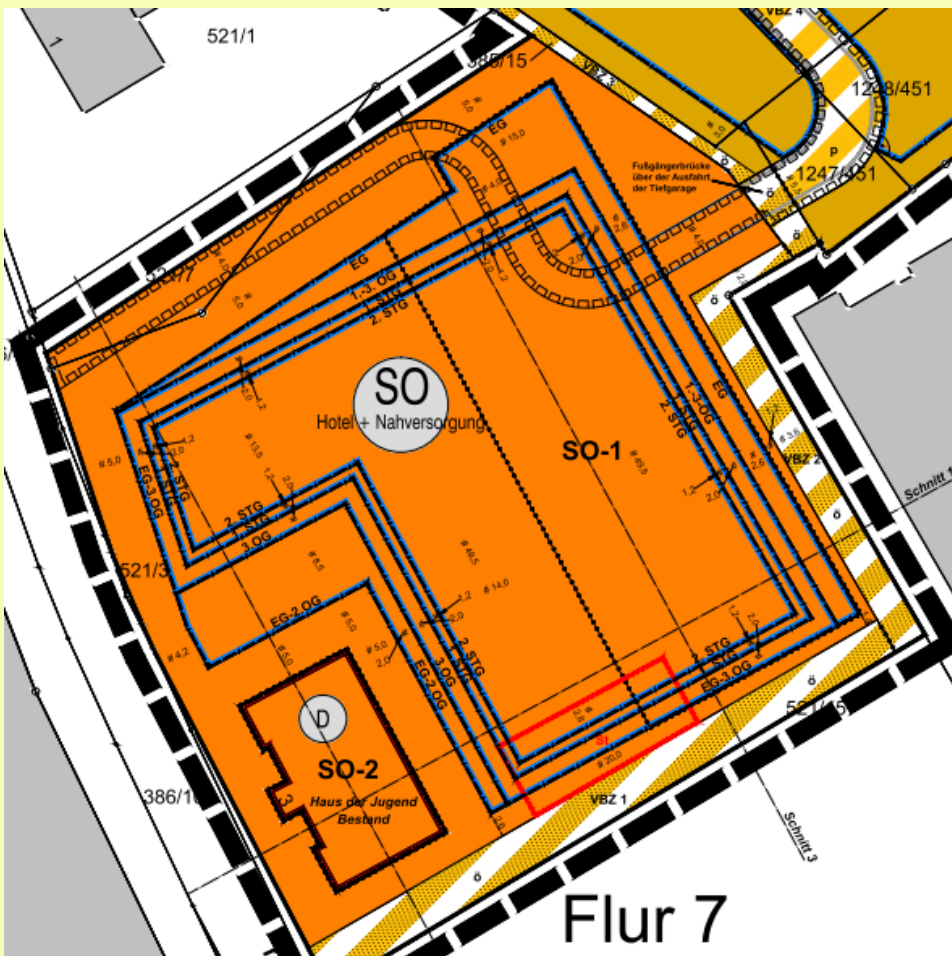
Baugrenzen bestimmen so den Abstand zu Nachbargrundstücken und vermeiden unzulässige Verschattung



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Sonstiges Sondergebiet ⇒ Art der Nutzung



Zweckbestimmung:

- Fremdenbeherbergung incl. Service-Wohnen
- Gastronomie
- soziale, kulturelle und geschäftliche Veranstaltungen
- Wellness
- Nahversorgung mit Lebensmitteln

zulässige Nutzungen:

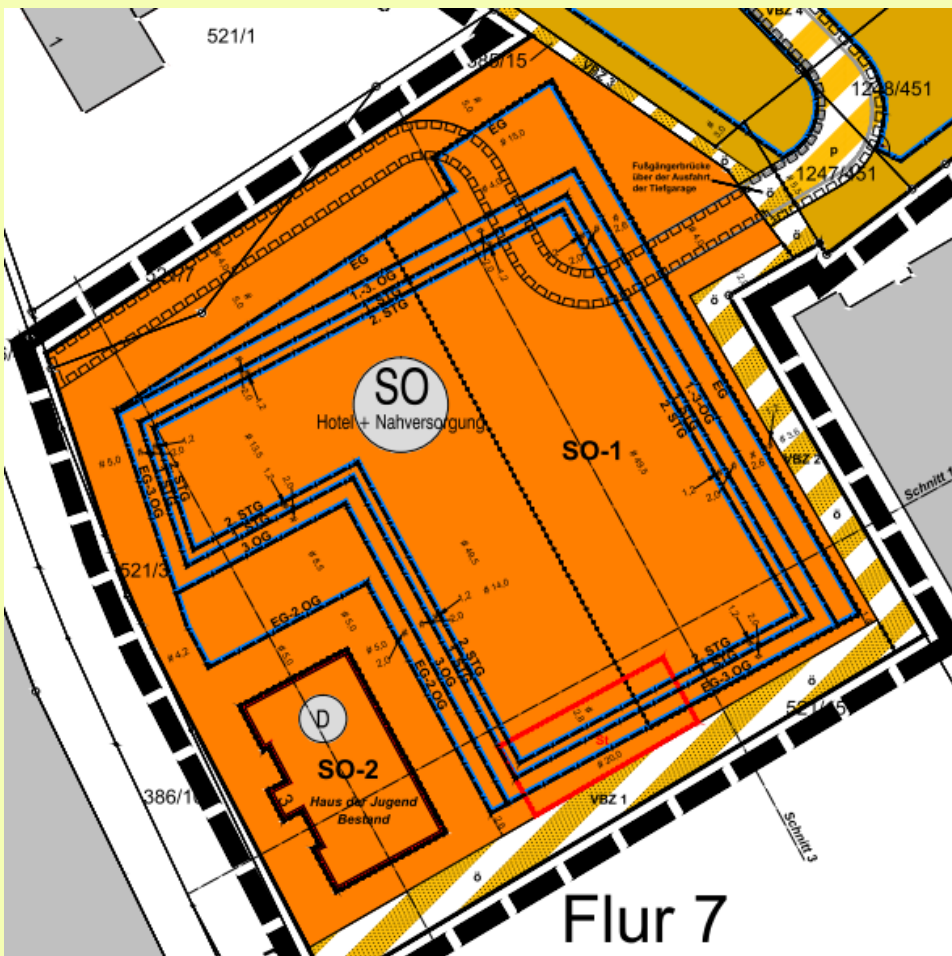
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke
- mit der Hauptnutzung funktional verbundene Wohnungen (Service-Wohnen) oberhalb des 3. Vollgeschosses
- Lebensmittel-Vollsortimenter unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Sonstiges Sondergebiet ⇒ Maß der Nutzung



Grundflächenzahl GRZ 1
nur für Gebäude 0,8

Grundflächenzahl GRZ 2
für Gebäude und Nebenanlagen 1,0

Geschossflächenzahl GFZ: 3,0

Zahl der Vollgeschosse
III - IV
zusätzlich zwei Staffelgeschosse



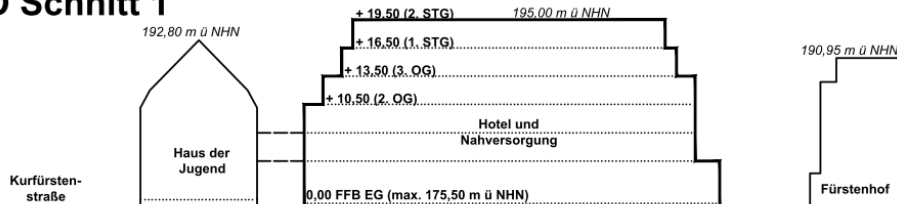
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



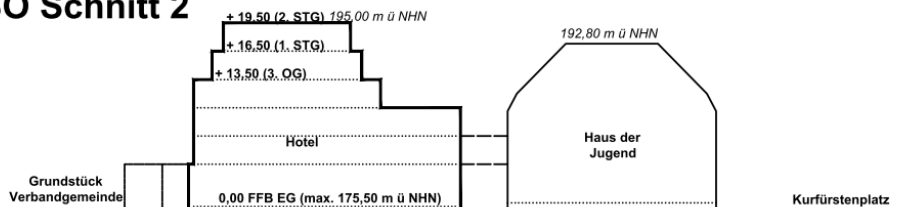
Sonstiges Sondergebiet ⇒ Maß der Nutzung

Schemaschnitte der zulässigen Bebauung im SO

SO Schnitt 1



SO Schnitt 2



SO Schnitt 3



maximale Höhen baulicher Anlagen
(Oberkante Decke/Dach) in Metern über
FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des
untersten Vollgeschosses) für neue
Bauvorhaben

Erdgeschoss 4,50

- 1. Obergeschoss 7,50
- 2. Obergeschoss 10,50
- 3. Obergeschoss 13,50
- 1. Staffelgeschoss 16,50
- 2. Staffelgeschoss 19,50

FFH EG maximal 175,50 m über NHN

maximale Höhen baulicher Anlagen für
das Haus der Jugend / Teilfläche SO-2
(entspricht Bestand)

Firsthöhe 192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)
Traufhöhe 184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)

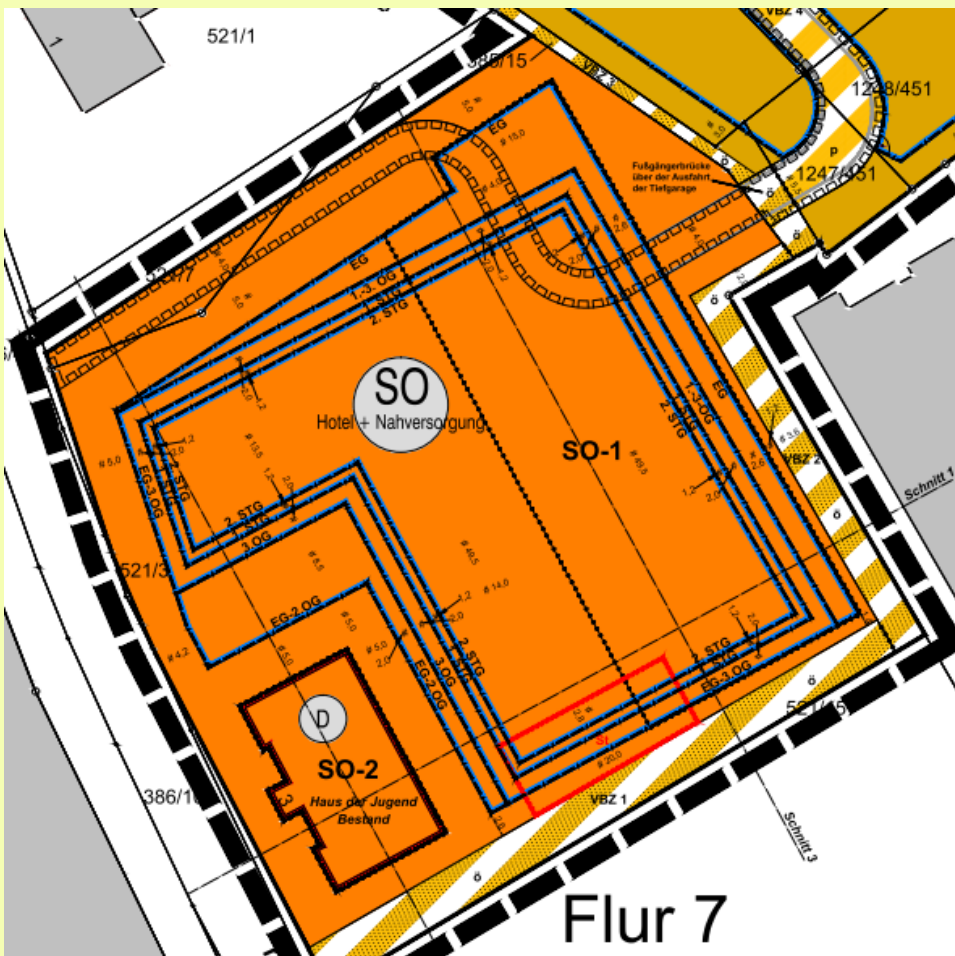
Überschreitungen durch technische oder



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Sonstiges Sondergebiet ⇒ Bauweise, überbaubare Flächen



abweichende Bauweise

zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den Baugrenzen

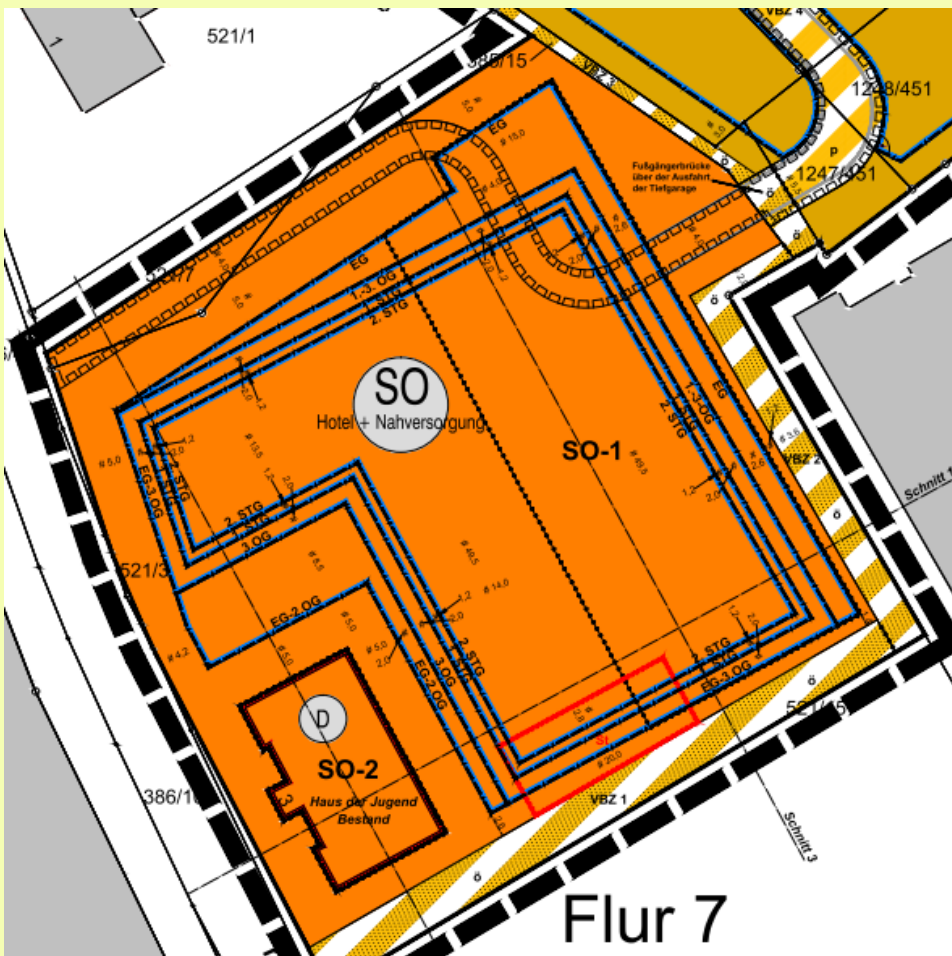
oberirdische Pkw-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (rot umrahmt)



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Sonstiges Sondergebiet ⇒ Dachform



Hauptdach oberhalb des obersten
Geschosses als Flachdach auf
mindestens
90 %

Abweichungen, z.B. durch Mansarddach
artige Außenwände der
Staffelgeschosse

Beim Haus der Jugend darf die
bestehende Dachform und Dachneigung
nicht verändert werden.

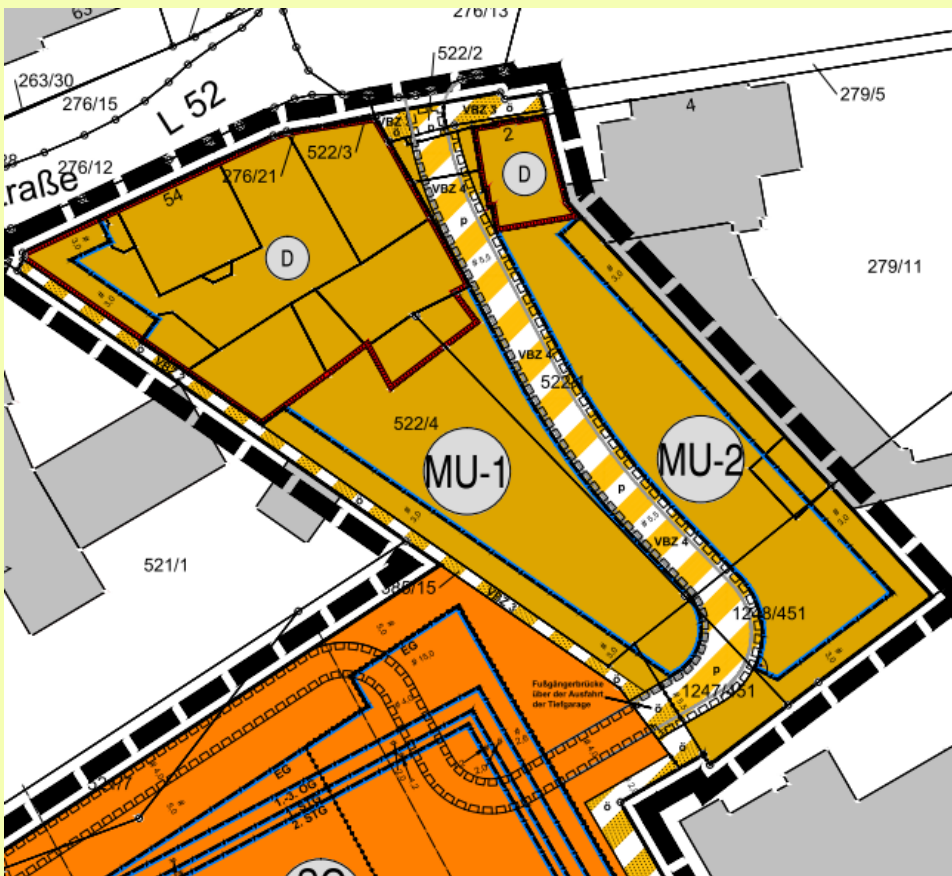


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Urbane Gebietes ⇒ Art und Maß der Nutzung



Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Grundflächenzahl 0,8

Geschossflächenzahl 3,0

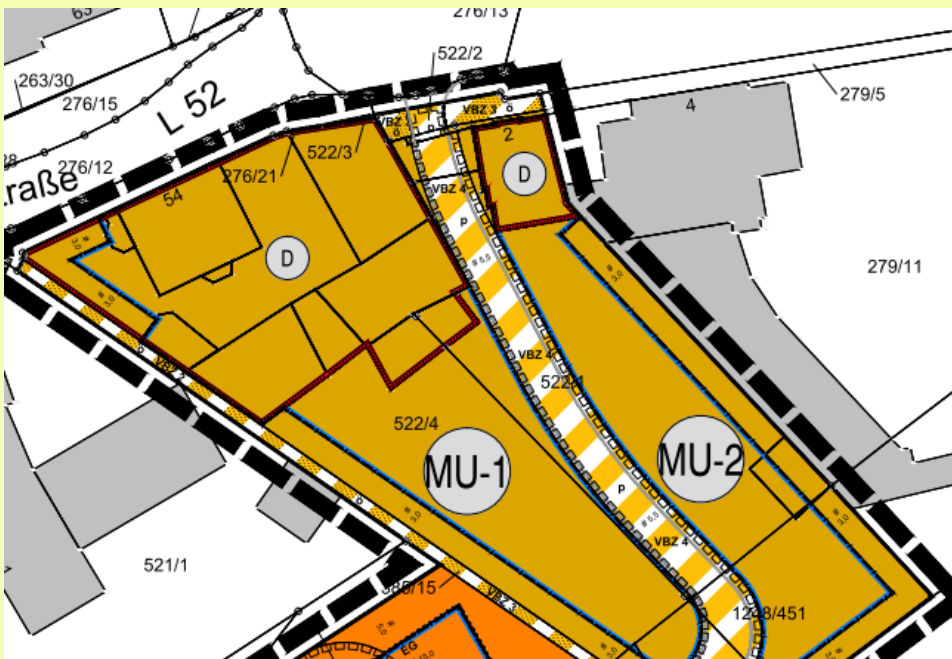
Zahl der Vollgeschosse
II - III



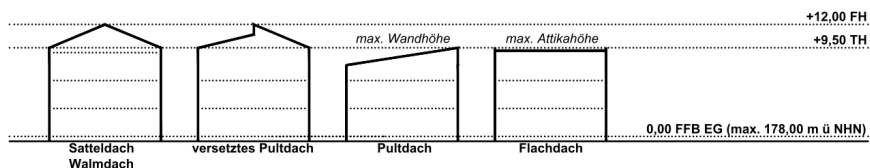
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Urbane Gebietes ⇒ Art und Maß der Nutzung



Schemaschnitte der zulässigen Bebauung im MU



maximale Firsthöhe	12,00
maximale Traufhöhe	9,50
FFH EG über NHN maximal	178,00

Traufhöhe auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten und auf mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite

Traufhöhe als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten bei einseitigen Pultdächern

Traufhöhe als maximale Höhe der umlaufenden Attika über dem obersten Geschoss bei Flachdächern

Überschreitungen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile als Ausnahme

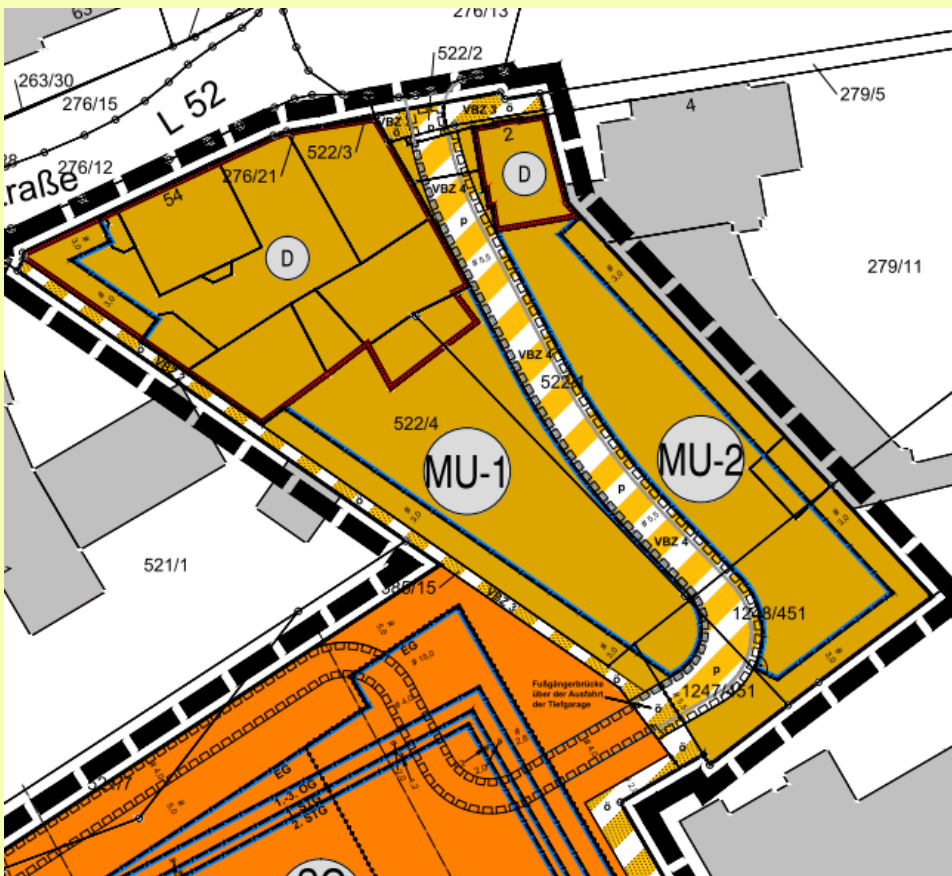


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Urbane Gebietes ⇒ sonstige Festsetzungen



offene Bauweise

Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen

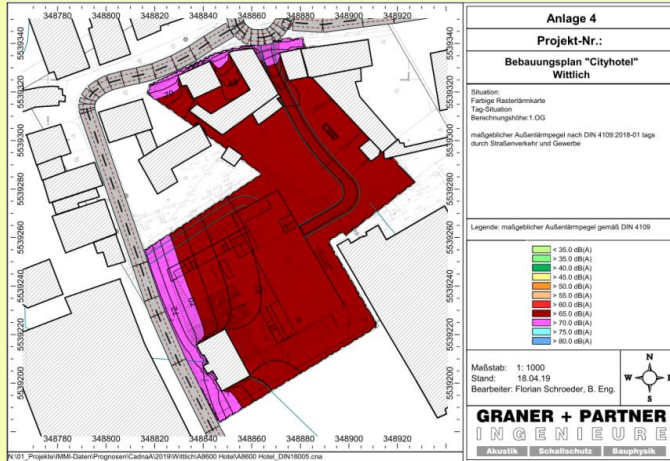
alle Dachformen



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



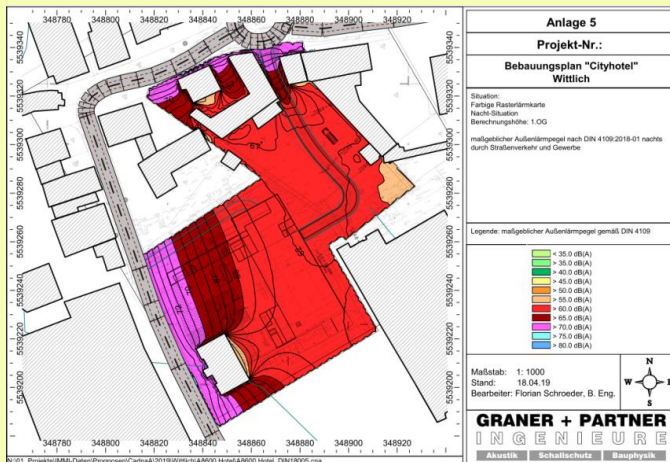
Allgemeine Festsetzungen → Schallschutz



Außenlärmpegel (Tag)

Maßnahmen:

- Schalldämm-Maße für Außenbauteile
- Grundrissorientierung:
keine offenbaren Fenster
schutzbedürftiger Räume auf
lärmzugewandten Gebäudeseiten



- keine Außenwohnbereiche auf
lärmzugewandten Gebäudeseiten

- schallgedämmten
Lüftungseinrichtung für
schutzbedürftige Räume

- ggf. Ausnahmen bei gutachterlichem
Nachweis im
Baugenehmigungsverfahren

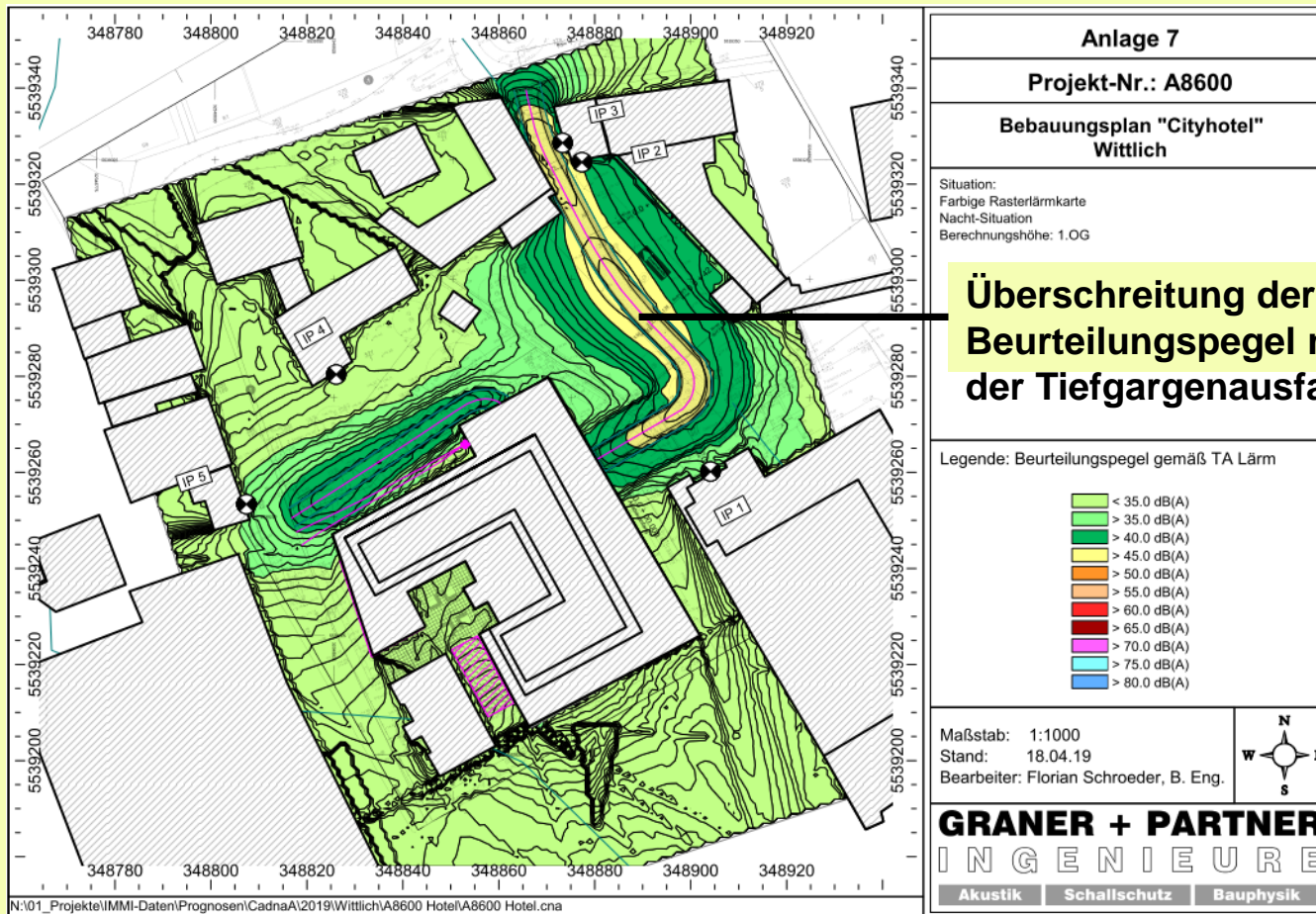
Außenlärmpegel (Nacht)



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Allgemeine Festsetzungen ⇨ Schallschutz





Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Allgemeine Festsetzungen ⇒ Werbeanlagen, Begrünung ...

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung
- je Stätte der Leistung nur eine Werbeanlagen von maximal 12 qm
- Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen maximal 2 % der Ansichtsfläche einer Fassade
- keine Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht
- keine Aufschüttungen für Werbeanlagen

Freiflächengestaltung:

- nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestalten, flächendeckend begrünen, dauerhaft pflegen als Rasen- / Wiesenflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Pflanzen
- Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien (z.B. Kies oder Schotter) maximal bis zu einem Flächenanteil von 1/3

Platzierung von Müllbehältern:

- vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht einsehbar
- in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch integriert oder blickdicht abgepflanzt



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Allgemeine Hinweise (übernommen aus anderen Bebauungsplänen)

- Anzeige des Baubeginns
- Umgang mit Oberboden
- Erdarbeiten
- Baugrund
- Radonpotenzial
- Schutz von Bäumen
- Denkmalschutz
- Altlasten
- Abfälle
- Bepflanzungen
- Geländeänderungen und Baugruben
- Kampfmittel
- Artenschutz



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 14.05.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Gutachterliche Untersuchungen

- Verkehrsuntersuchung von IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH
- Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure
- Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus

Mückschel



Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Verfahrensart

- Verfahren nach § 13a BauGB sind nur für nicht UVP-pflichtige Vorhaben zulässig.
- Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des UVPG ist für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von insgesamt 80 bis weniger als 200 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG erforderlich.
- Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.
- Ergibt sich aus der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles keine UVP-Pflicht, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt werden.