



Tagesordnungspunkt 3b

Bebauungsplan
W-85-00
„Burgstraße-Friedrichstraße“



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Plangebiet



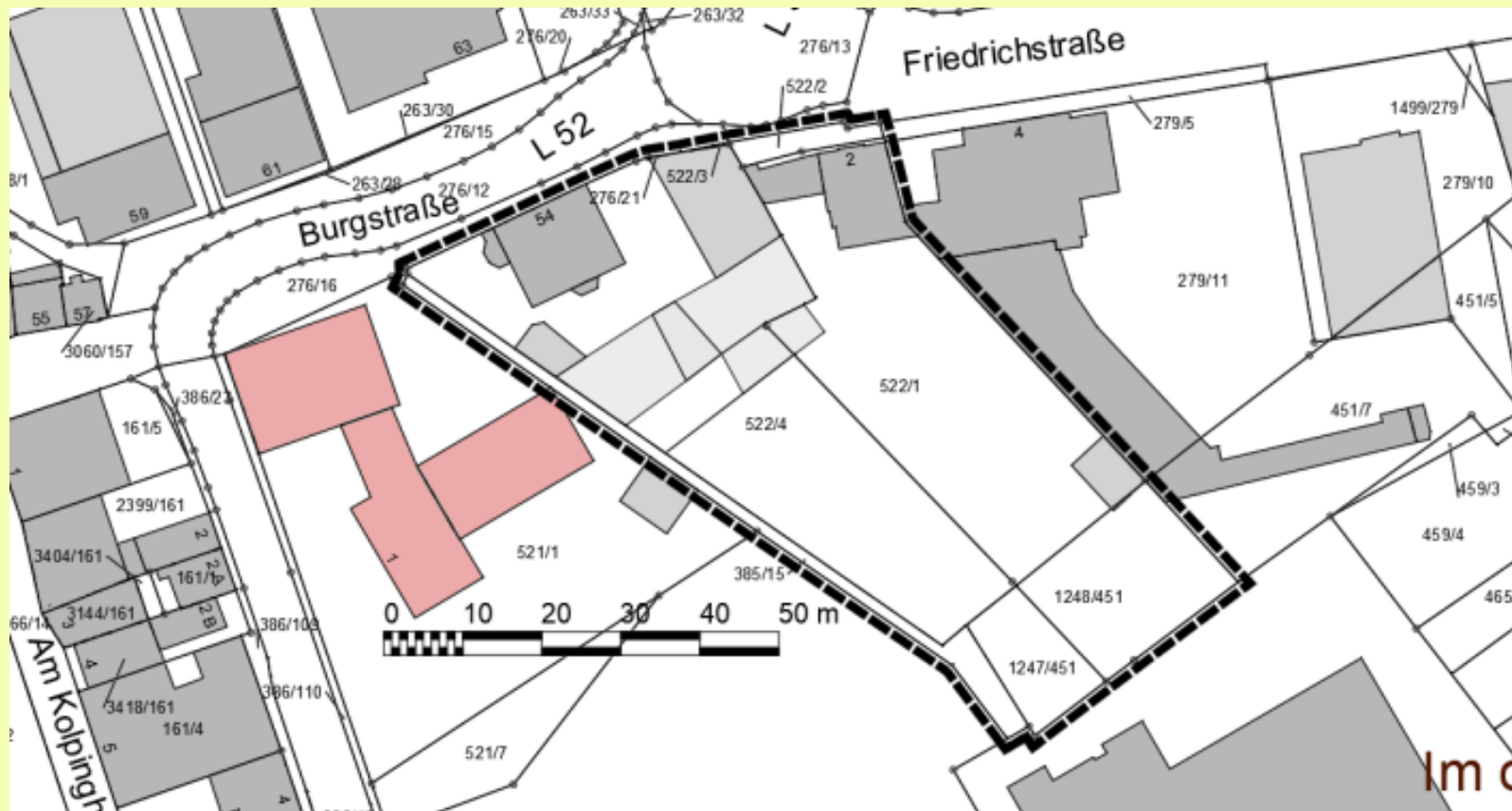
Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Gebietsabgrenzung





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Flächennutzungsplan (⇒ gemischte Baufläche = MU aus dem FNP entwickelt)





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



derzeit rechtwirksamer Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WS Kleingartengebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Stoffverbearbeitungsflächen
- Dauflastige (nicht überbaut) Flächen
- Verbleibende Wohngebiete
- Verbleibende Wohnortgebiets
- Gränze des räuml. Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans
- Städtegrenze
- Bezirksgrenze
- Stroßenzugbegrenzungslinie
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- Zum Abbruch vorgesehen
- VIII Geschäftszahl als Höchstgrenze
- G3 Grundflächenzahl (GRZ)
- S1 Geschäftszahl (GFZ)
- Offene Bebauung

AUSGEFERTIGT
Wittlich, den 12.12.1992
Stadtverwaltung Wittlich

RECHTSVERBINDLICH
Wittlich, den 12.12.1992
Bürgermeister

STADT WITTLICH
TEILBEBAUUNGSPLAN
SEHLEMET-KURFÜRSTENSTRASSE
Maßstab 1:1000

W- 06-1

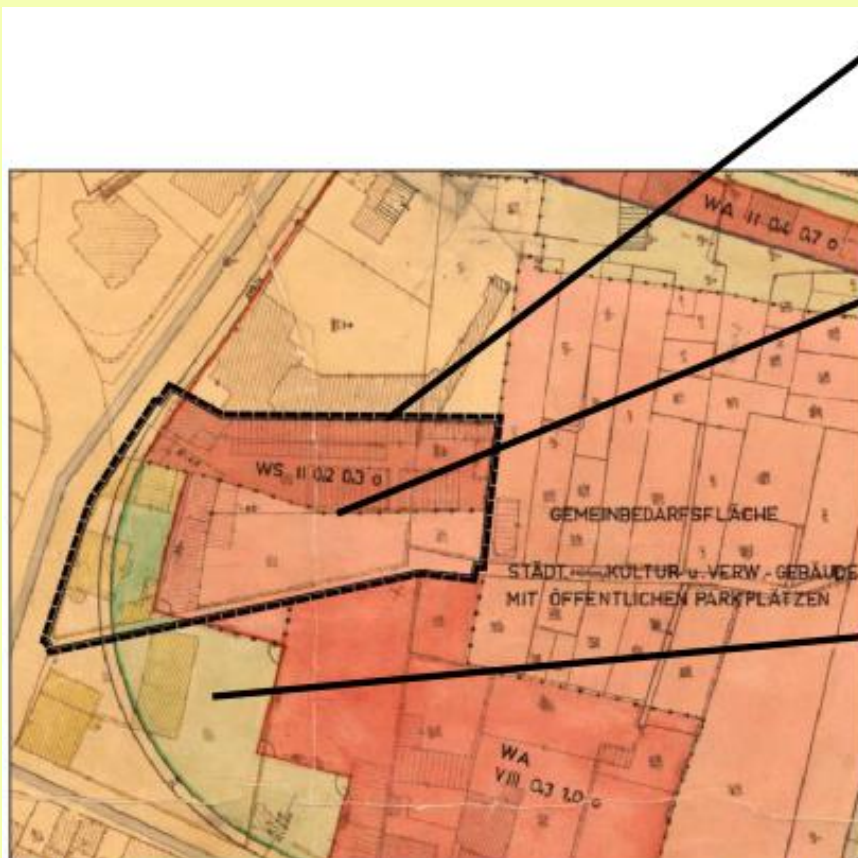
Bebauungsplan W-06-01
„Sehmet-Kurfürstenstraße“
von 1968 / 1992



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



derzeit rechtwirksamer Bebauungsplan



Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“

neu zu überplanende Fläche

- Kleinsiedlungsgebiet WS
- Flächen für Gemeinbedarf
- öffentliche Grünflächen

bereits durch den Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ überplante Fläche

Abb. 17: Ausschnitt aus dem Bebauungsplane W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



angrenzende Bebauungspläne

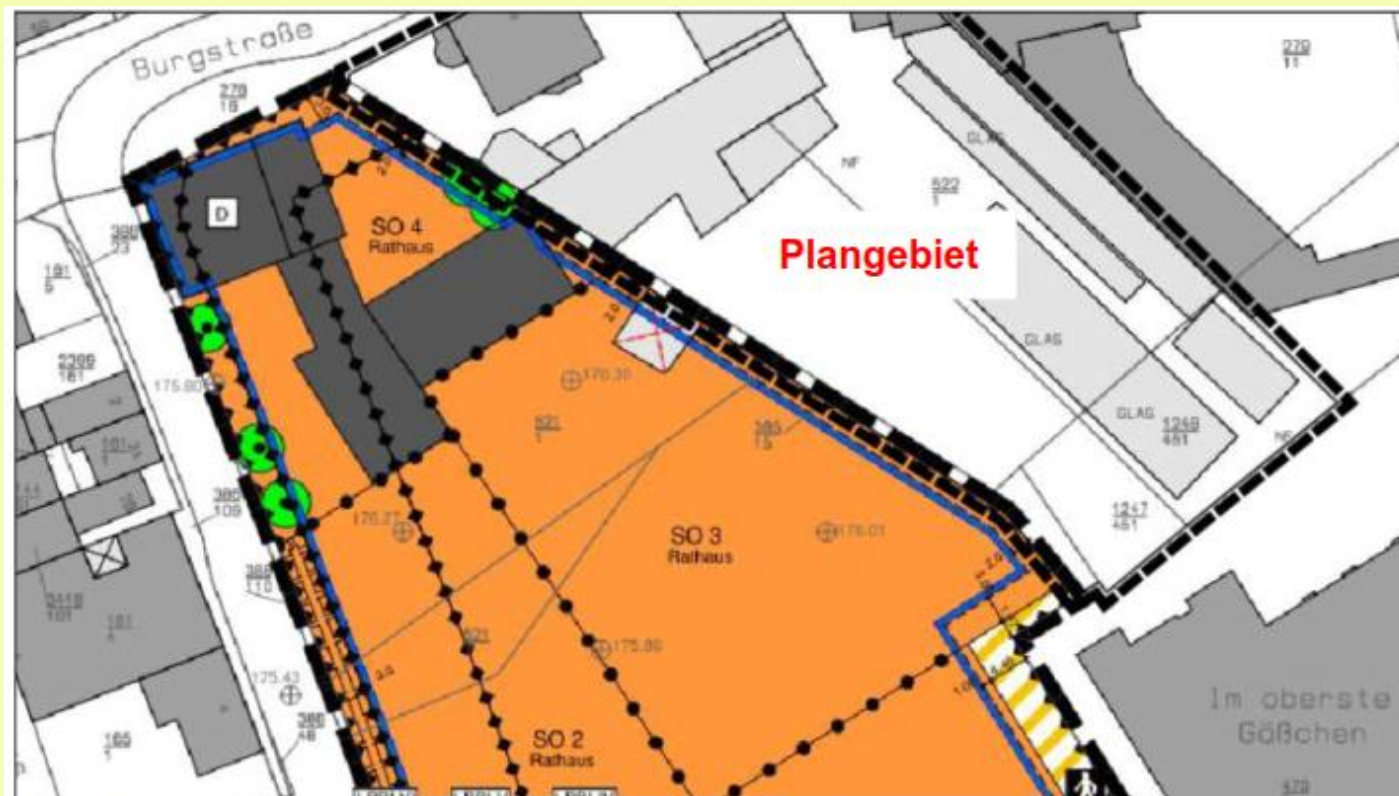


Abb. 19: Anschluss an den Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



angrenzende Bebauungspläne

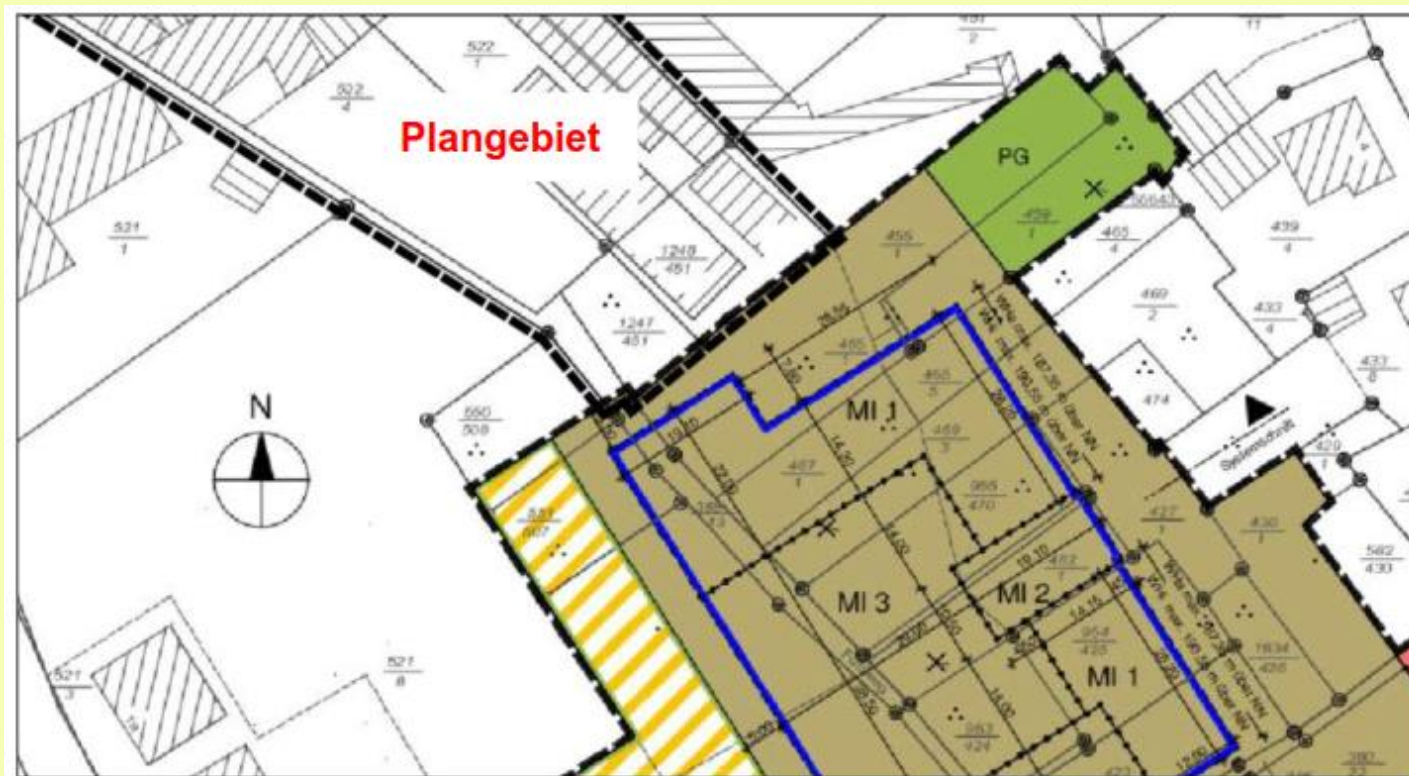


Abb. 20: Anschluss an den Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



geplantes Bauvorhaben

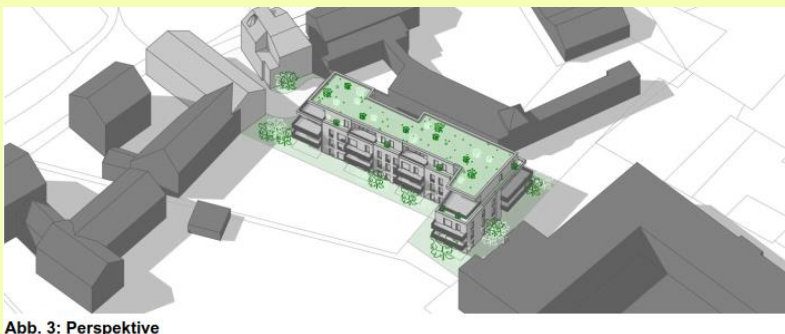
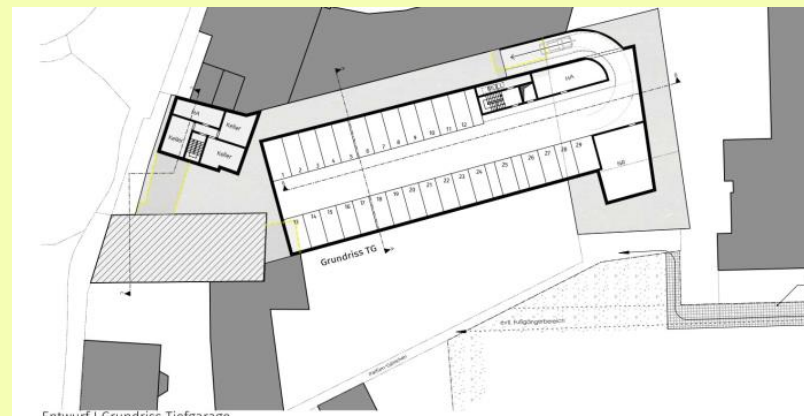


Abb. 3: Perspektive



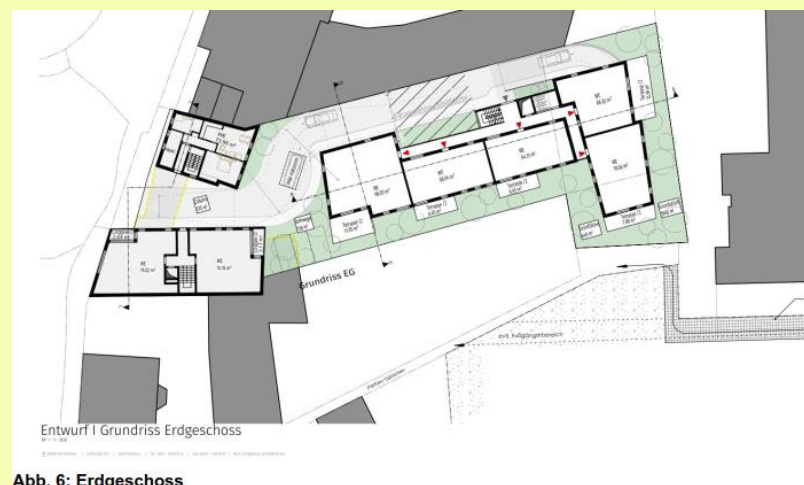
Entwurf | Grundriss Tiefgarage

Abb. 5: Tiefgarage



Entwurf | Lage

Abb. 4: Lageplan



Entwurf | Grundriss Erdgeschoss

Abb. 6: Erdgeschoss



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



geplantes Bauvorhaben

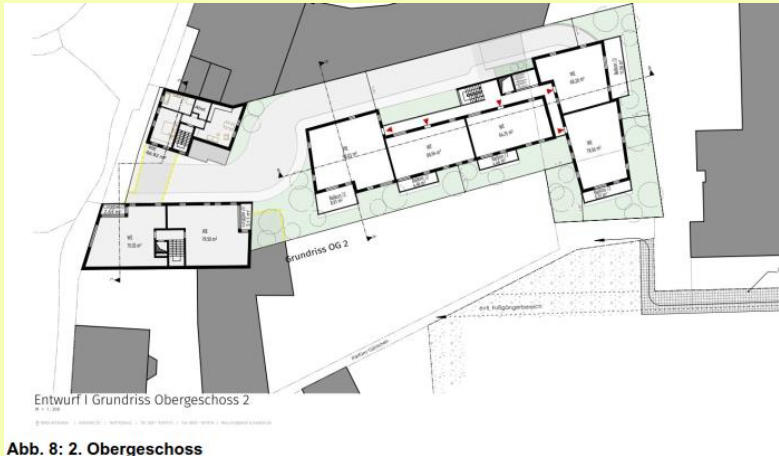


Abb. 8: 2. Obergeschoss



Abb. 9: Staffelgeschoss



Abb. 7: 1. Obergeschoss



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



geplantes Bauvorhaben



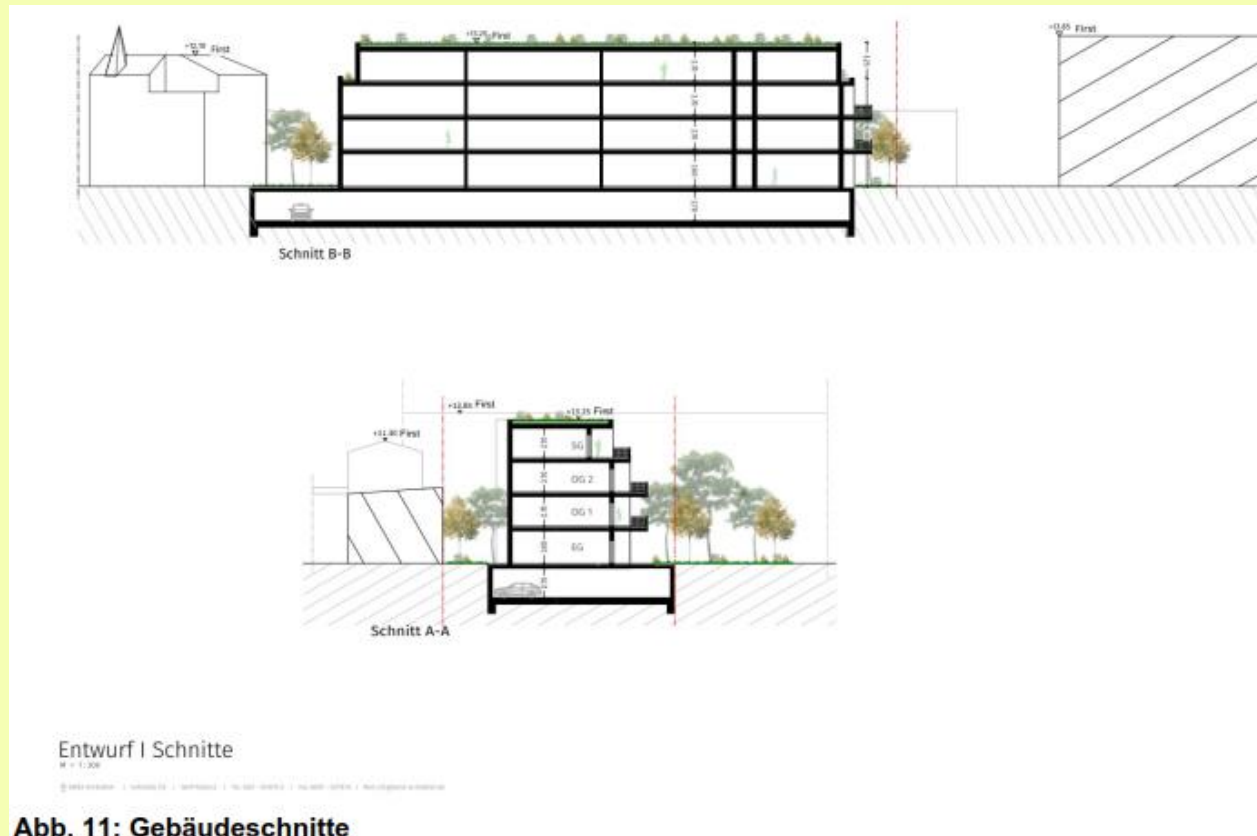
Abb. 10: Dachbegrünung und Ansichten



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



geplantes Bauvorhaben





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



geplantes Bauvorhaben



Abb. 25: Vergleich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Burgstraße und dem geplanten Bauvorhaben



Abb. 26: Vergleich zwischen dem Fürstenhof und dem geplanten Bauvorhaben



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Berücksichtigung der Nachbarschaft

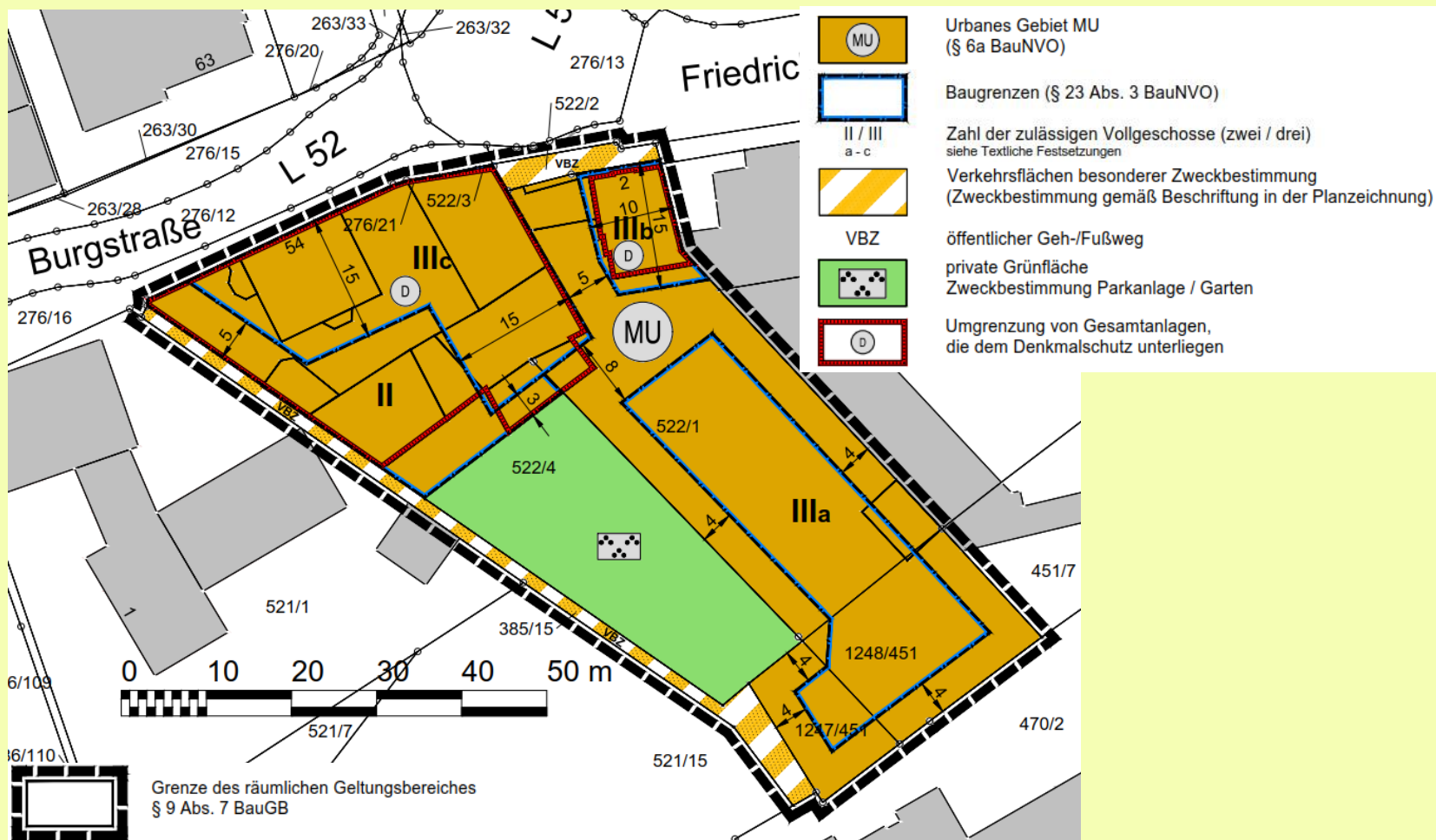
- **spezielle Festsetzung für die rückwärtige Bebauung**
 - ⇒ 4 m Abstand zwischen Baugrenze und Nachbargrundstücken
 - ⇒ 5,5 m Abstand eines Staffelgeschosses oberhalb 3. Vollgeschosses zur Grenze
 - ⇒ mind. 50 % Dachbegrünung um Staffelgeschoss / max. 50 % Dachterrassen
 - ⇒ mind. 2 m Abstand von Terrassen zur Grenze
 - ⇒ mind. 2,5 m Abstand von Balkonen zur Grenze
 - ⇒ Balkone und Dachterrassen oberhalb des 3. Vollgeschosses (vor Staffelgeschoss) nur innerhalb der Baugrenzen



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Planurkunde

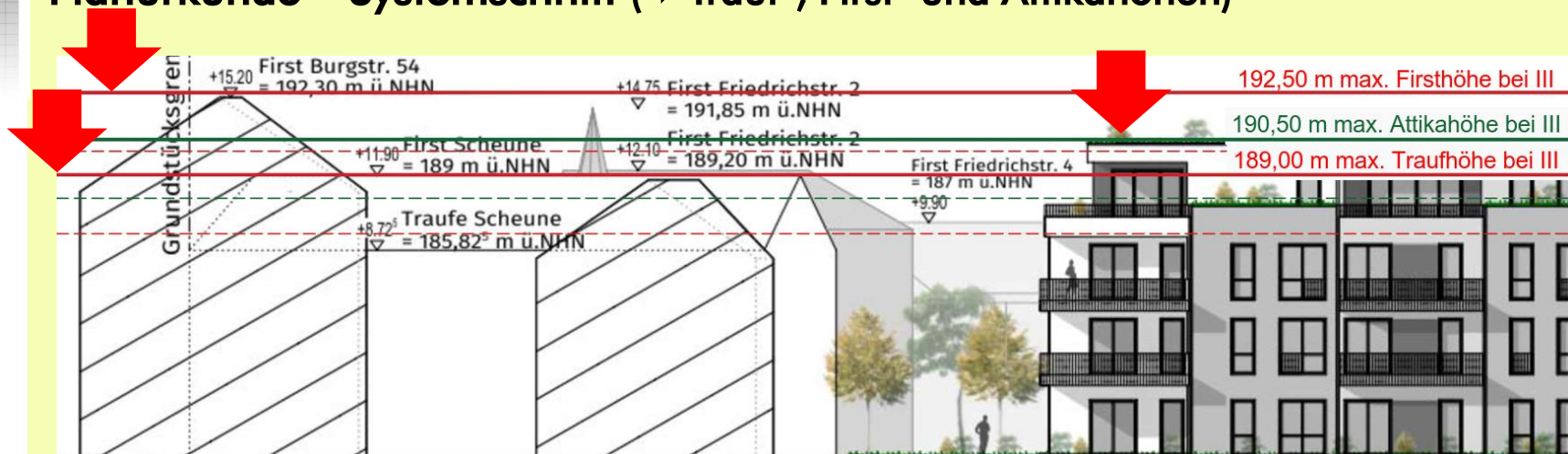




Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Planurkunde – Systemschnitt (⇒ Trauf-, First- und Attikahöhen)



Systemschnitt
M 1:250



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit MU gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.1.1.1 zulässig sind:
 - a. Wohngebäude
 - b. Wohn- und Geschäfts-/Bürogebäude mit Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss
 - c. sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss
- 1.1.1.2 Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

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 MU gekennzeichneten Flächen wird, <u>sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist</u> , als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:	
1.2.2.1	Grundflächenzahl:	0,8
1.2.2.2	Zahl der Vollgeschosse (gem. Eintragung in der Planzeichnung):	maximal 2 / 3
1.2.2.3	maximale Höhen baulicher Anlagen in Metern über NHN innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung II:	
	Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern	186,50 / 190,00
	Attikahöhe über dem obersten Geschoss bei Flachdach	188,00
	innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung III:	
	Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern	189,00 / 192,50
	Attikahöhe über dem obersten Geschoss bei Flachdach	190,50
1.2.2.4	Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sowie aufgeständerte Photovoltaikmodule können als Ausnahme zugelassen werden.	



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, **den Anforderungen des Denkmalschutzes** und allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
- 1.3.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung IIIb und IIIc sind im Sinne einer geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 1.3.3 Die Außenwände eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) oberhalb des 3. Vollgeschosses innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung IIIa müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zu parallel verlaufenden Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten. Dabei sind zudem mindestens 50 % der Flachdachfläche des darunter liegenden Vollgeschosses gemäß den Vorgaben unter 1.5 (Dachbegrünung) zu begrünen.
- 1.3.4 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Balkone und Terrassen, unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgarage) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, **sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.**
- 1.3.5 Bei der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung IIIa sind folgende Mindestabstände zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einzuhalten: 2,00 m bei Terrassen und 2,50 m bei Balkonen
- 1.3.6 (Dach-)Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Schalldämm-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-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad \text{Dabei ist:}$$

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)}$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

Grundrissorientierung

An den im Nahbereich unmittelbar zur Friedrichstraße/Burgstraße zugewandten Baufenstern sind Schlafräume zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel gemäß RLS 19 tagsüber von < 62 dB(A) erreicht wird.

Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel gemäß RLS 19 nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit 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 abgeschirmten 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.



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

1.5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) sowie Dachterrassen; wobei Dachterrassen auf dem Dach des obersten Geschosses bzw. der obersten Dachebene ausgeschlossen sind. Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Dachform

2.2.1 Es wird keine Dachform festgesetzt. Bei geneigten Dächern sind die unter 1.2.2.3 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten, bei Flachdächern die festgesetzten Attikahöhen über dem obersten Geschoss, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**.

2.3.2 Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlagen mit einer Fläche von 2 qm zulässig.

2.3.3 Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt.

2.3.4 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Festsetzungen

2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

- 2.4.1 Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen.
- 2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.
- 2.4.3 Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien ist nicht zulässig.

2.5 Müllbehälter

- 2.5.1 Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

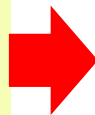


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Hinweise

- 3.1 Anzeige des Baubeginns
- 3.2 Umgang mit Oberboden
- 3.3 Erdarbeiten
- 3.4 Baugrund
- 3.5 Radonpotenzial
- 3.6 Schutz von Bäumen
- 3.7 Denkmalschutz
- 3.8 Altlasten
- 3.9 Abfälle
- 3.10 Bepflanzungen
- 3.11 Geländeänderungen und Baugruben
- 3.12 Kampfmittel
- 3.13 Artenschutz
- 3.14 Denkmalschutz



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



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Textteile



STADT WITTLICH

BEBAUUNGSPLAN
W-85-00 „BURGSTRASSE-FRIEDRICHSTRASSE“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13A BAUGB

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
STAND 2. DEZEMBER 2021
OFFENLAGE



STADT WITTLICH

BEBAUUNGSPLAN
W-85-00 „BURGSTRASSE-FRIEDRICHSTRASSE“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG
STAND 2. DEZEMBER 2021
OFFENLAGE





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021)
Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“



„Plan B“

