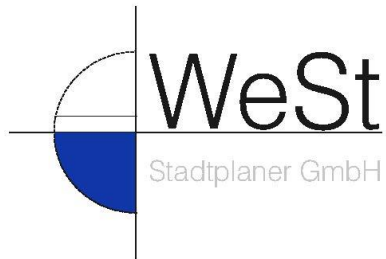




# STADT WITTLICH

Stadtteil Neuerburg Bebauungsplan WN-01-04, Neuerburg, 4.  
Änderung, Wohnbebauung Lindenstraße / Hatzdorfer Straße



- **WeSt-Stadtplaner GmbH**
- Dipl.-Ing. Rolf Weber
- Waldstr. 14  
56766 Ulmen
  
- Telefon: +49 (0) 26 76 / 95 19 - 110  
Telefax: +49 (0) 26 76 / 95 19 - 111
  
- E-Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

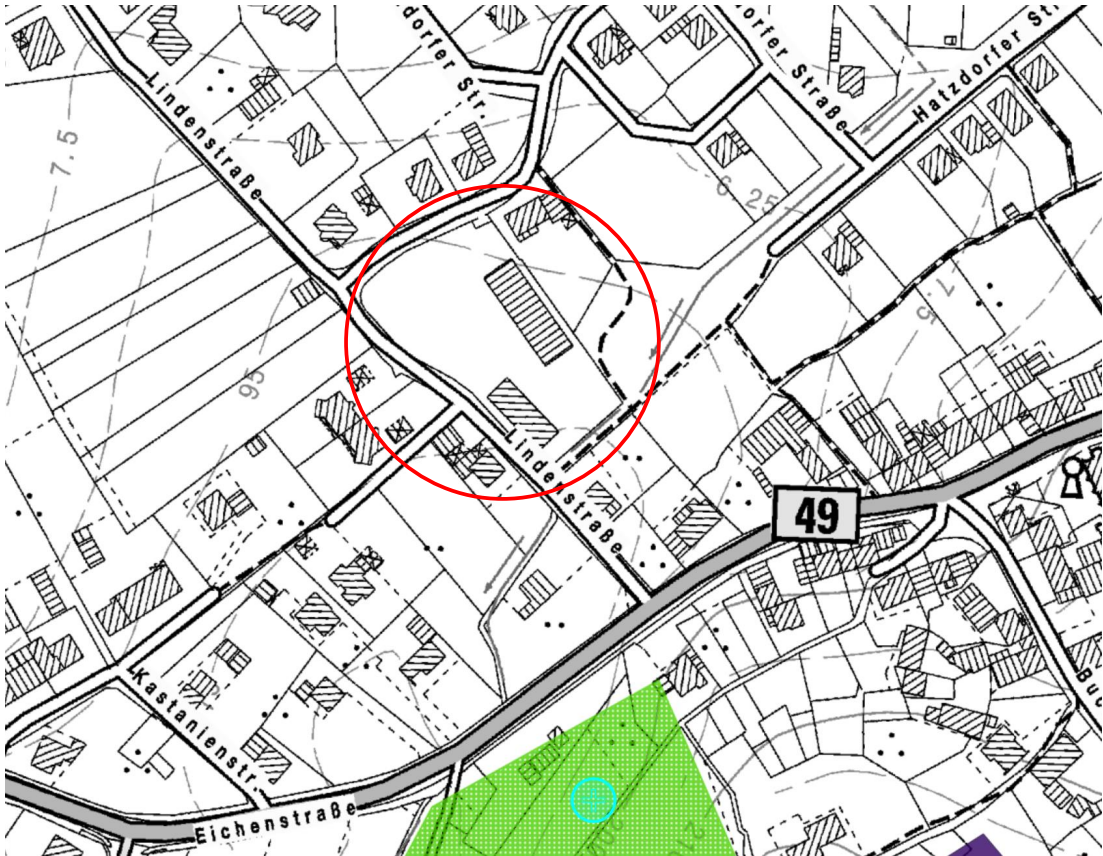


# Lage im Raum





LANIS

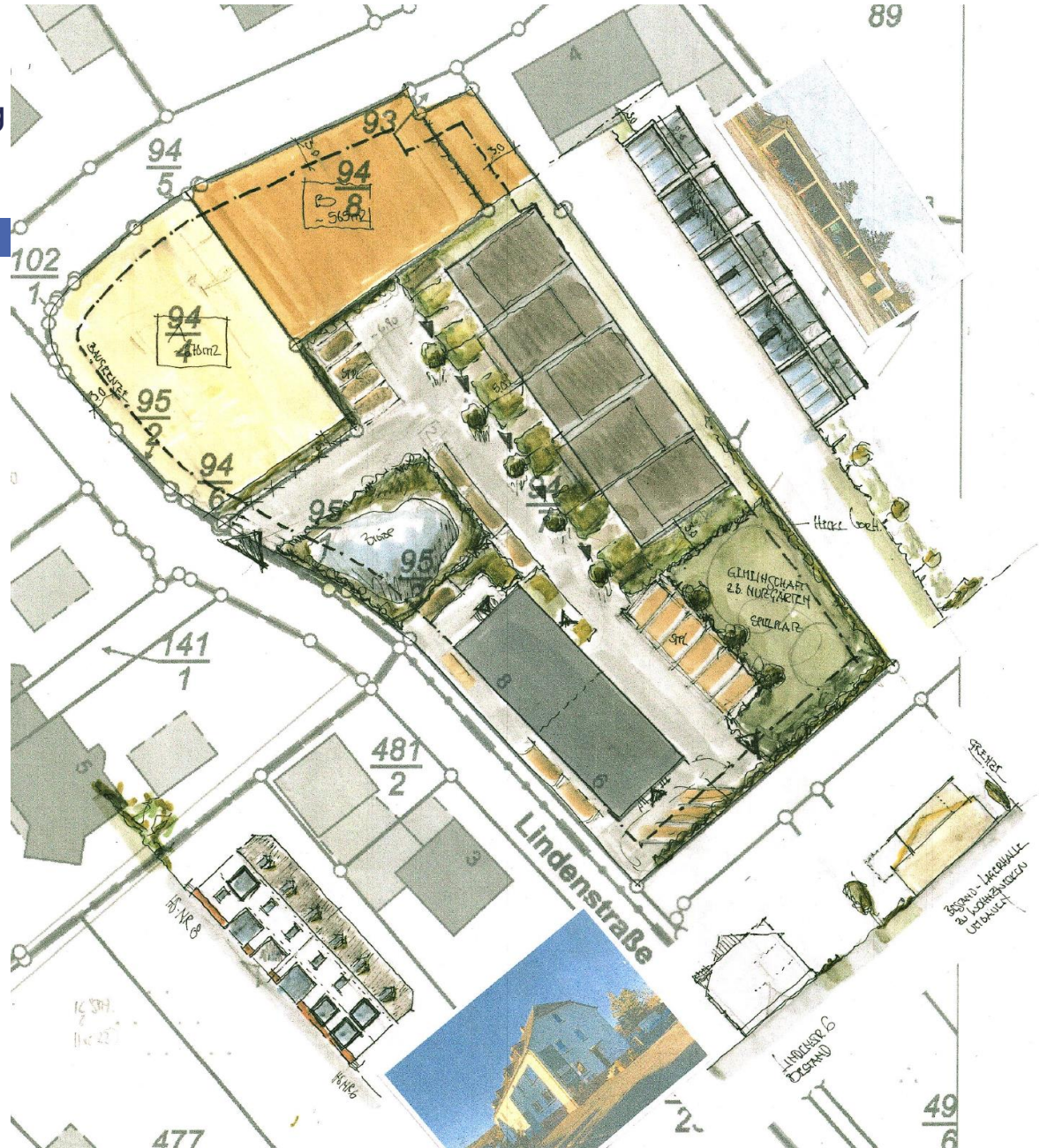




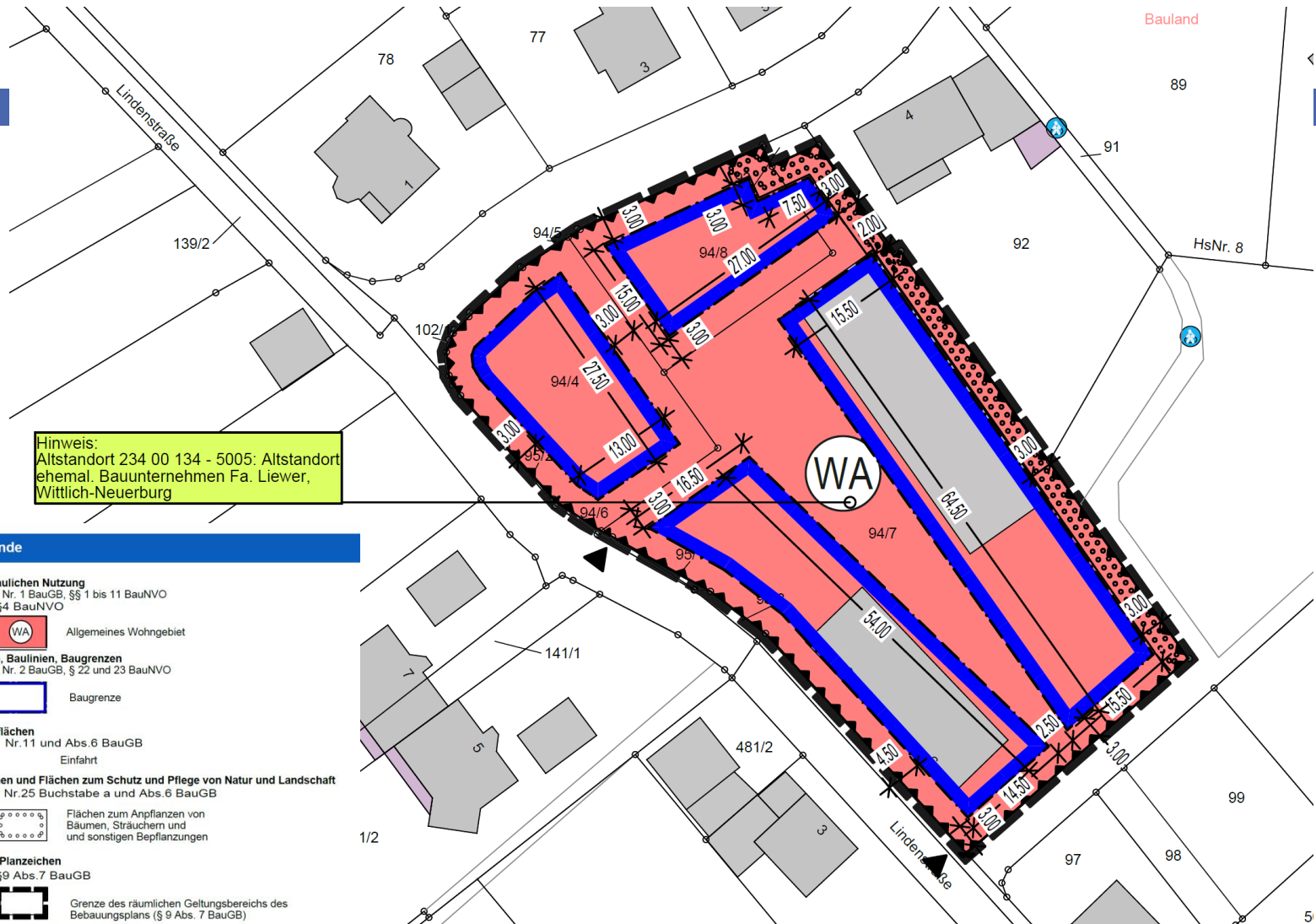




# Bebauungsvorschlag



# Bebauungsplan



Hinweis:  
Altstandort 234 00 134 - 5005: Altstandort  
ehemal. Bauunternehmen Fa. Liewer,  
Wittlich-Neuerburg

## Legende

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
§ 4 BauNVO

 Allgemeines Wohngebiet

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

 Baugrenze


### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

 Einfahrt


### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB


 Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

 Nutzungsbeschränkung oder  
Vorkehrungen zum Schutz gegen  
schädliche Umwelteinwirkungen

# Bebauungsplan

## Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen  
Nutzung

Grundflächenzahl  
als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß

Gebäude Höhe  
als Höchstmaß

WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	o
-	-

Geschossflächenzahl  
als Höchstmaß

Bauweise

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig nach § 4 BauNVO (2) sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

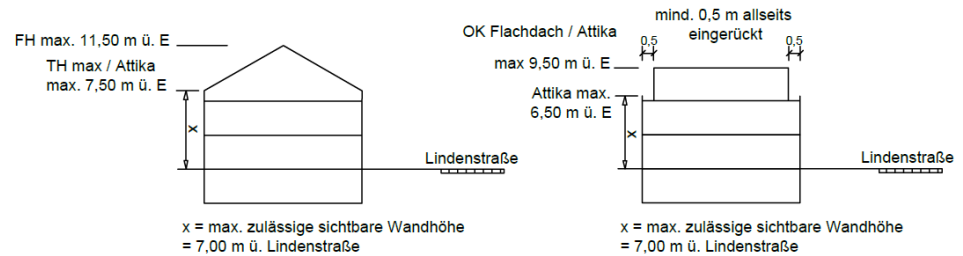
Ausgenommen von § 4 (2) 3 BauGB und damit zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind § 4 (2) BauGB

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

# Bebauungsplan



## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Änderungsbereich auf **0,4** und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse **Z = II** festgesetzt.

## Höhe der baulichen Anlagen:

Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf die Obergrenze über der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche „Lindenstraße“, gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über der Erschließungsstraße gelten jeweils als Höchstgrenze.

## Festsetzung der First- und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die in den Schemaschnitten dargestellten Höchstwerte. Die First- / Traufhöhe und Attika werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Ausführungen mit Flachdach gilt hierbei die festgesetzte Attikahöhe als Maximalwert.

Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte sind im Bereich von Treppenhäusern und Gebäuderücksprüngen zulässig.

# Bebauungsplan

## Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gebäude Höhe als Höchstmaß

WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	o
-	-

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise

### **Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **Flächen Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens **5,0 m** Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

# Bebauungsplan

## **Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen, Müllschränken, Stellplätzen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf zu max. 50 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen wasserdurchlässig befestigt oder mit breitflächiger Versickerung versiegelt werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gem. Textliche Festsetzungen gärtnerisch anzulegen.

## **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

## **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

# Bebauungsplan

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**

### **Freiflächengestaltung, Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO Rh.-Pf.)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

### **Zahl der Stellplätze und Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO Rh.-Pf.)**

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenbeherbergung beträgt die Mindestanforderung 1,0 Stellplätze, Carports oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

# Bebauungsplan

## Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VS 1: Schutz des Oberbodens

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen

### Kompensationsmaßnahmen (KM)

#### KM 1 Anteilsbepflanzung im Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und fünf Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste.

### Oberflächenbefestigung

Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, o.ä.

### Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

Sicherung der Gehölze

### Sonstiges

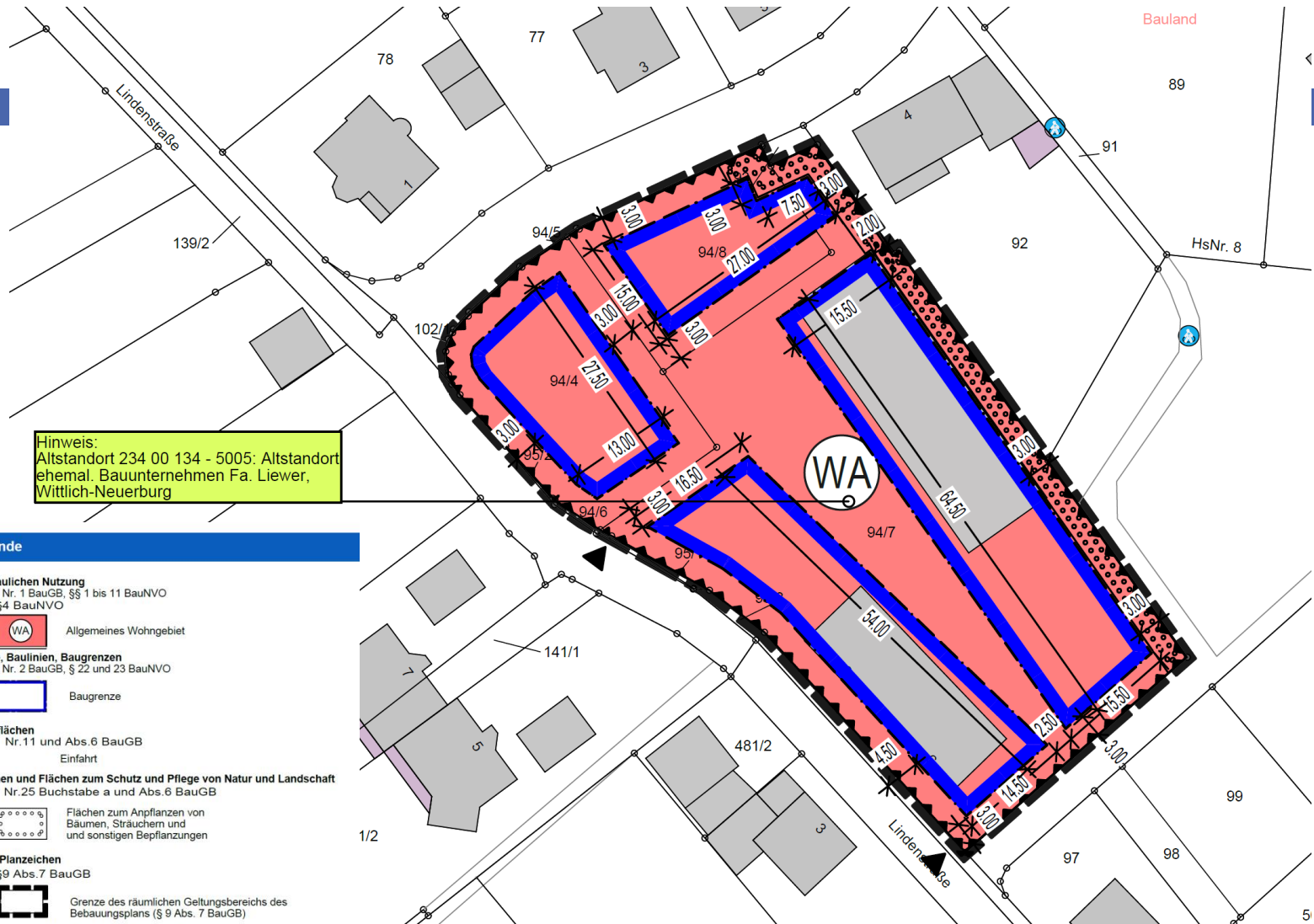
Mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in auf den Grundstücken gelegene Retentionszisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundstücksfläche betragen. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf sind an die Kanalisation anzuschließen.

Zur Herstellung von Grundstückszufahrten entlang der Hatzdorfer Straße sind Durchlässe aus duktilem Gussrohr mit einem Innendurchmesser von ca. 300 mm einzubauen. Die Anlage der Zufahrten bedarf der Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Die wasser- und abwassertechnische Erschließung von Gebäuden in 2. Baureihe endet in Übergabeschächten an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße. Nachfolgende private Leitungstrassen sich dinglich zu sichern.



# Bebauungsplan



Hinweis:  
Altstandort 234 00 134 - 5005: Altstandort  
ehemal. Bauunternehmen Fa. Liewer,  
Wittlich-Neuerburg

## Legende

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
§ 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



Baugrenze

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

▼ Einfahrt

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Nutzungsbeschränkung oder  
Vorkehrungen zum Schutz gegen  
schädliche Umwelteinwirkungen