



**Stadt Wittlich**

**Bebauungsplan W-81-00**  
**„Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“**

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 13. September 2017**

**Entwurf**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	4
1.5	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen .....	5
1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	5
1.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	5
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ...</b>	<b>7</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	7
2.2	Werbeanlagen .....	7
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	7
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Wittlicher Sortimentsliste .....</b>	<b>9</b>
4.1	Nahversorgungsrelevante Sortimente .....	9
4.2	Zentrenrelevante Sortimente .....	9
4.3	Nicht zentrenrelevante Sortimente .....	10
<b>5</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien .....</b>	<b>11</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

**SO<sub>EKZ</sub> = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“**

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ **SO<sub>EKZ</sub>** ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von **6.250 m<sup>2</sup>** zulässig.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ **SO<sub>EKZ</sub>** sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungseinrichtungen<sup>1</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Bestandteil eines Einkaufszentrums zulässig.

Das Kernsortiment beschränkt sich gemäß der Wittlicher Sortimentsliste<sup>2</sup> auf folgende Warengruppen mit den jeweiligen maximalen Verkaufsflächenanteilen:<sup>3</sup>

(a)	Nahrungs- und Genussmittel	4.000 m <sup>2</sup>
(b)	Gesundheits- und Körperpflege	450 m <sup>2</sup>
(c)	Bekleidung	400 m <sup>2</sup>
(d)	Bücher / Schreibwaren	200 m <sup>2</sup>
(e)	Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	200 m <sup>2</sup>
(f)	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	150 m <sup>2</sup>
(g)	Schuhe / Lederwaren	150 m <sup>2</sup>
(h)	Informationstechnologie	50 m <sup>2</sup>
(i)	Sport / Camping	200 m <sup>2</sup>
(j)	Glas / Porzellan / Keramik	350 m <sup>2</sup>
(k)	Telekommunikation	50 m <sup>2</sup>
(l)	Baby- / Kinderartikel	150 m <sup>2</sup>

Ebenfalls zulässig im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Wittlicher Sortimentsliste auf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zulässig sind Aktionswaren, worunter solche Artikel zu verstehen sind, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine nur untergeordnete Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind auf bis zu 625 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sonstige Sortimente zulässig, die nicht zu dem festgesetzten Kernsortiment zählen, wobei das Angebot eines einzelnen Sortimentes auf maximal 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt ist.

<sup>1</sup> Unter einzelhandelsnahen Dienstleistungen sind die Einrichtungen zu verstehen, die regelmäßig im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen in Erscheinung treten, wie z.B. Versicherungen, Post- / Paketdienstleister, Reisebüros, Schlüsseldienste, Schuhmacher, Toto-Lotto-Stellen oder Einrichtungen von Banken und Sparkassen.

<sup>2</sup> Die Wittlicher Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich ist dem Anhang zu diesen Festsetzungen unter Punkt 4 zu entnehmen.

<sup>3</sup> Die Summe der einzelnen Verkaufsflächenanteile überschreitet rein rechnerisch aus Gründen der Variabilität der Ausstattung des Einkaufszentrums die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche, führt jedoch nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählt die Verkehrsfläche der Mall im Einkaufszentrum, einschließlich der diese begrenzenden Eingangsbereiche sowie die vom Kunden betretbaren Flächen in den Schank- und Speisewirtschaften, den Dienstleistungsbetrieben und den sonstigen zulässigen Nutzungen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt [1] (PKW-Zufahrt). Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit 12,00 m bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen ist ausnahmsweise zulässig.

Gebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Gebäudehöhe (GH)
SO <sub>EKZ</sub>	0,8	12,00 m

## 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO<sub>EKZ</sub> zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

## 1.5 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan (vgl. Planzeichnung) werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten ([1] PKW-Zufahrt und [2] LKW-Zufahrt) zum Geltungsbereich von den erschließenden Straßen zulässig sind. In den übrigen Bereichen sind keine Anschlüsse zulässig.

## 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintragung ① in der Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nachbargrundstücke 50/8 und 50/15 festgesetzt.

Gemäß Eintragung ② in der Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers Westnetz GmbH für die vorhandene 20-kV-Leitung und den Trafo festgesetzt.

## 1.7 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Randliche Eingrünung

In den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind je 200 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 3 Sträucher zu pflanzen. Die nicht von Gehölzen bestandenen Flächen sind extensiv zu pflegen. Anzupflanzende Sträucher sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bibernell-Rose	-	Rosa pimpinellifolia
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crateagus monogyna
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Sommerflieder	-	Buddleja davidii
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Die Sträucher sind als Solitärsträucher, 3 mal verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm zu pflanzen. . Abgängige Exemplare sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### Baumpflanzungen

An den durch das Planzeichen „Anpflanzen Bäume“ festgesetzten Standorten ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in jeder Richtung um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Die Bäume sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Birke	-	Betula pendula
Espe	-	Populus termula
Feldahorn	-	Acer campestre
Französischer Ahorn	-	Acer monspessulanum
Gemeine Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Gemeine Mehlbeere	-	Sorbus aria

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Speierling	-	Sorbus torminalis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Birne	-	Pyrus pyraster

Die Bäume sind in der Mindest-Pflanzgröße 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang oder als mehrstämmige Solitäre, 3 mal verpflanzt, Höhe 350 bis 400 cm zu pflanzen. Abgängige Exemplare sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

### 1.7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Vegetationsbestände sind durch nachhaltige Pflege und durch Sicherungsmaßnahmen im Bestand zu erhalten. Pflanzungen dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

## 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.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Je sichtbar in Erscheinung tretende Fassade ist eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von 5 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt.

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

An der Zufahrt [1] (PKW-Zufahrt) zum Grundstück darf eine Werbeanlage / Werbestele mit einer Ansichtsfläche von maximal 5,00 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 6,00 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße mit Hinweisen auf im Gebiet vorhandene Betriebe aufgestellt werden.

Zusätzlich ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 25,00 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt [1] (PKW-Zufahrt) mit Hinweisen auf im Gebiet vorhandene Betriebe zulässig, sofern der Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen hiervon nicht negativ beeinflusst wird

### 2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.



### 3 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

#### Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

(§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 50 gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten und baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entlang der B 50 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung bauliche Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der obersten Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 50 sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) abzustimmen und im Einvernehmen vorzunehmen.



## 4 Wittlicher Sortimentsliste

### 4.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

### 4.2 Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und -zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby- / Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

### 4.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polster-auflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Spielwaren Hobbys	Musikinstrumente	Musikinstrumente und Zubehör
Sport / Camping	Sportgroßgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich – Fortschreibung 2014, Stand der Beschlussfassung vom 28.04.2015)

## 5 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
5. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) mit lokal hohem (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential 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/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
  - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden.  
Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
8. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
9. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B.

- schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
10. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
  11. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
  12. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.
  13. Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherrn bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 - Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 - Baugruben und Gräben und der DIN 4084 - Baugrund-Geländebruchberechnungen, zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Träger der Bauleitplanung bzw. vom Bauherrn vorzunehmen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.
  14. 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 Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
  15. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet ist bei Kabel Deutschland dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand anzufordern.
  16. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
  17. Konkrete Baumaßnahmen sind mit der Westnetz GmbH hinsichtlich der benötigten Versorgungsleistung abzustimmen. Je nach Bedarf können Anpassungen am Versorgungsnetz erforderlich werden.