



STADT WITTLICH

BEBAUUNGSPLAN
W-82-00 „CITYHOTEL“

VORENTWURF

(Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Fassung der Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom 14.05.2019 auf Seite 3 sind gelb unterlegt gekennzeichnet.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
STAND 20. MAI 2019
13 SEITEN

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO).....	4
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	5
1.4	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
1.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
1.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
1.7	Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz	9
2.1	Sachlicher Geltungsbereich.....	9
2.2	Dachform, Dachneigung und Traufhöhe.....	9
2.3	Werbeanlagen.....	9
2.4	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	9
2.5	Müllbehälter	10
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	11
3.1	Anzeige des Baubeginns.....	11
3.2	Umgang mit Oberboden	11
3.3	Erdarbeiten	11
3.4	Baugrund	11
3.5	Radonpotenzial	11
3.6	Schutz von Bäumen	11
3.7	Denkmalschutz.....	12
3.8	Altlasten	12
3.9	Abfälle.....	12
3.10	Bepflanzungen	12
3.11	Geländeveränderungen und Baugruben	12
3.12	Kampfmittel.....	13
3.13	Artenschutz	13

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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

- 1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit **SO „Hotel und Nahversorgung“** (einschließlich SO-1 und SO-2) 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:
- Fremdenbeherbergung incl. Service-Wohnen und Gastronomie
 - soziale, kulturelle und geschäftliche Veranstaltungen
 - Wellness
 - Nahversorgung mit Lebensmitteln
- 1.1.1.2 Zulässig sind:
- 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
 - im Erdgeschoss innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung SO-1 ausschließlich:**
Lebensmittel-Vollsortimenter unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche), dabei sind mindestens 85% der Verkaufsfläche für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken zu nutzen. Bis zu 8 % der Verkaufsfläche dürfen für die Sortimente Gesundheit und Körperpflege genutzt werden. Der Anteil übriger Sortimente (Randsortimente) darf maximal 7 % betragen. Für den Lebensmittel-Vollsortimenter erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Teilfläche SO-1 zulässig.
Abweichungen von der festgesetzten Nutzungsgrenze in Anpassung an die übrige Erdgeschossnutzung können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.1.1.3 Innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung SO-2 sind nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie **gastronomische Nutzungen** zulässig.
- 1.1.2 Für die in der Planzeichnung mit **MU-1 und MU-2** gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2.1 zulässig sind:
- 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.

1.1.2.2 Die in § 6a BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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“** (einschließlich SO-1 und SO-2) gekennzeichnete Fläche wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

1.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 1 nur für Gebäude: 0,8

1.2.1.2 Grundflächenzahl GRZ 2 für Gebäude und Nebenanlagen: 1,0
(Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO)

1.2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ: 3,0

1.2.1.3 Zahl der Vollgeschosse / minimal - maximal: III - IV (3-4)
Zusätzlich sind zwei Staffelgeschosse zulässig.

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

a. Erdgeschoss 4,50

b. 1. Obergeschoss 7,50

c. 2. Obergeschoss 10,50

d. 3. Obergeschoss 13,50

e. 1. Staffelgeschoss 16,50

f. 2. Staffelgeschoss 19,50

1.2.1.5 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) auf maximal 175,50 m über NHN festgesetzt.

1.2.1.6 maximale Höhen baulicher Anlagen für das Haus der Jugend / Teilfläche SO-2 in Metern über NHN (*entspricht Bestand*)

Firsthöhe 192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)

Traufhöhe 184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)

1.2.1.7 Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile können als Ausnahme zugelassen werden.

1.2.1.8 Die Attika des obersten Geschosses darf die dafür festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

1.2.2 Für die in der Planzeichnung mit **MU-1 und MU-2** gekennzeichneten Flächen wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

1.2.2.1 Grundflächenzahl: 0,8

1.2.2.1 Geschossflächenzahl: 3,0

1.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse / minimal - maximal: II - III (2-3)

1.2.2.3 maximale Firsthöhe 12,00

maximale Traufhöhe 9,50

1.2.2.4 Die Bezugshöhe ist die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses). Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) auf maximal 178,00 m über NHN festgesetzt.

- 1.2.2.5 Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach) und mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten. (vgl. Systemschnitte MU)
- 1.2.2.6 Bei einseitigen Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten. (vgl. Systemschnitte MU)
- 1.2.2.7 Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Höhe der umlaufenden Attika über dem obersten Geschoss. (vgl. Systemschnitte MU)
- 1.2.2.8 Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile können als Ausnahme zugelassen werden.

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 Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.3.2 Bauliche Verbindungen zwischen dem Hotel und dem Haus der Jugend / Teilfläche SO-2 können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.
- 1.3.3 Für die in der Planzeichnung mit **MU-1 und MU-2** gekennzeichneten Flächen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.3.5 Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind in den in der Planzeichnung mit **MU-1 und MU-2** gekennzeichneten Flächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 1.4.1 Auf der in der Planzeichnung mit **SO „Hotel und Nahversorgung“** gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Pkw-Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.5.1 Für die in der Planzeichnung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ umgrenzte Fläche wird ein Fahr-Recht zu Gunsten der Anlieger des Urbanen Gebietes MU-2 festgesetzt.
- 1.5.2 Abweichungen von den Abgrenzungen der in der Planzeichnung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ umgrenzten Flächen können in Anpassung an die weitere Projektplanung als Ausnahme zugelassen werden, sofern die erforderlichen Funktionen gewahrt bleiben.

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

1.6.1 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 Nr. 1.6.6 (Tag) und Nr. 1.6.7 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

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

$K_{Raumart} = 35$ 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-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_R nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

1.6.2 Grundrissorientierung

Aufgrund der in Teilbereichen prognostizierten Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die Nutzung der Tiefgaragenausfahrt sind an den unter Nr. 1.6.8 mit gelber Farbmarkierung gekennzeichneten Bereichen innerhalb der MU1 und MU2 Gebiete keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zulässig. An den zur Burgstraße zugewandten Fassadenbereichen im MU1 und MU2 sind Schlafräume zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.6.3 Außenwohnbereiche

Für einen Außenbereich 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 Außenbereich ein Beurteilungspegel gemäß RLS 90 tagsüber von < 62 dB(A) erreicht wird.

1.6.4 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Einzimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel gemäß RLS 90 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.

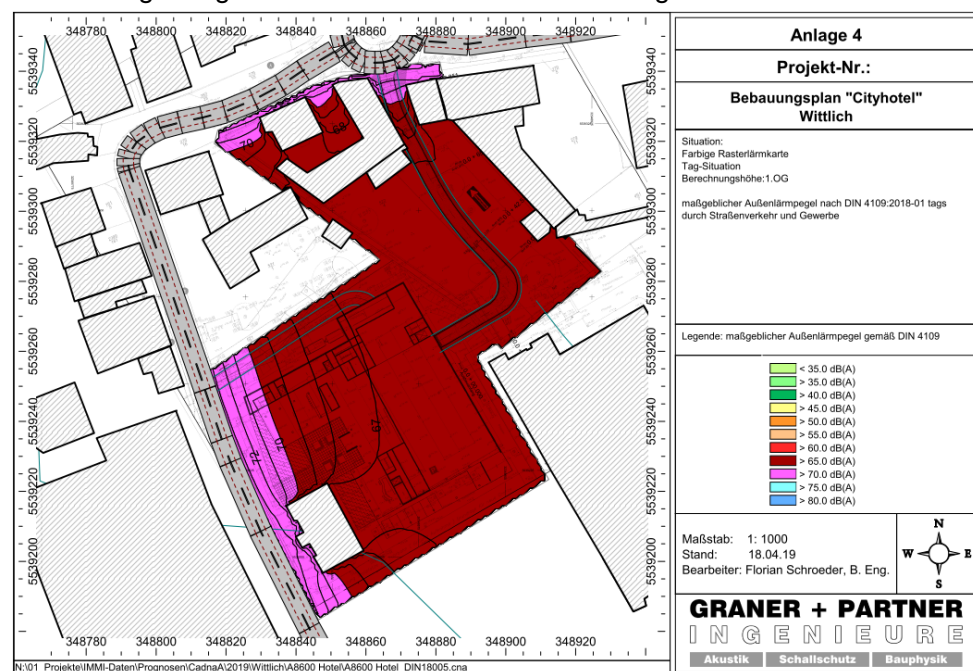
1.6.5 Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

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.

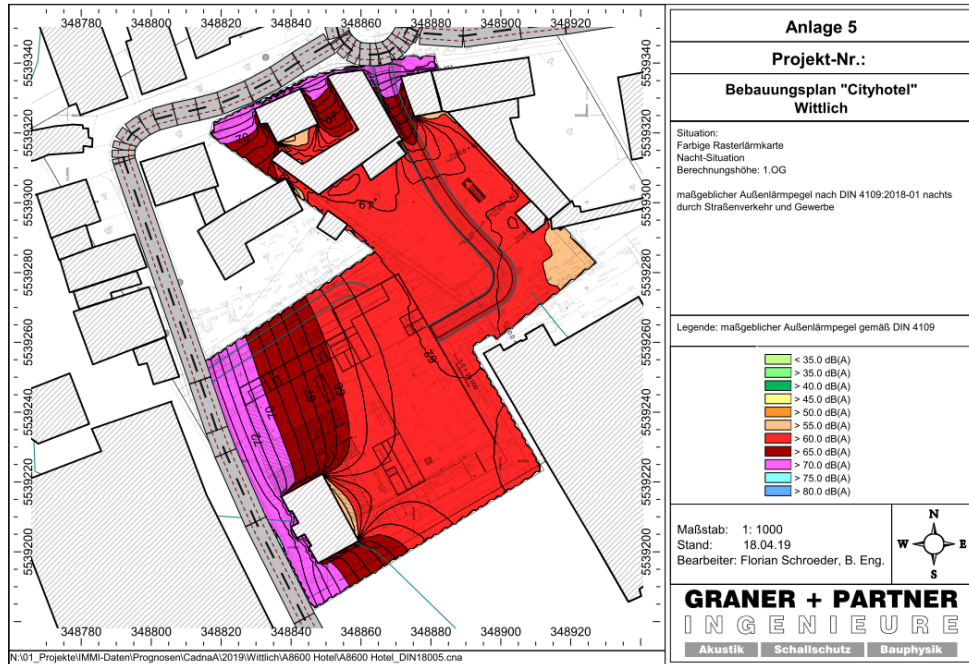
Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

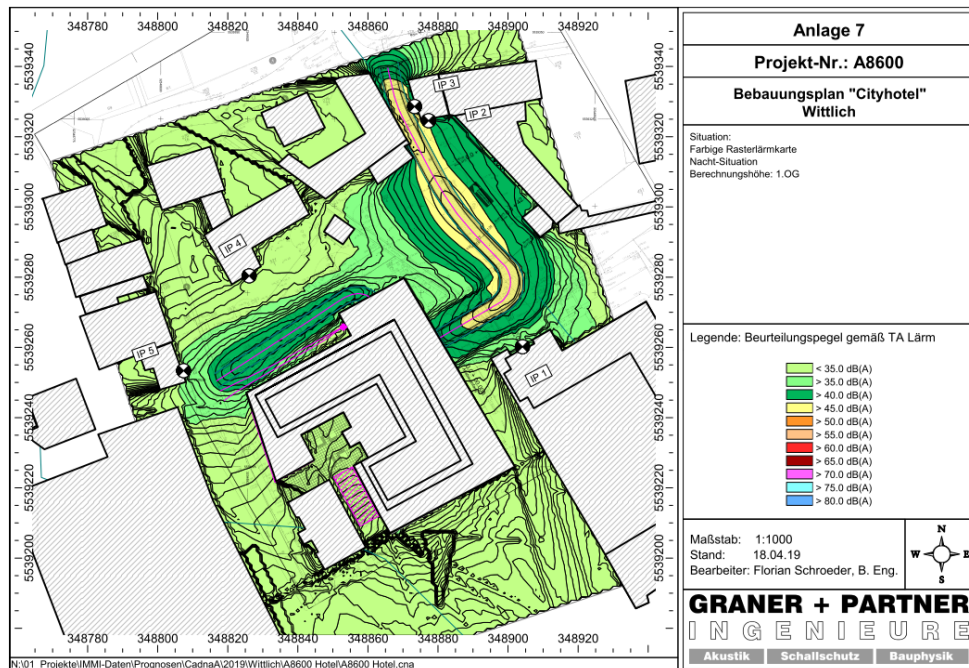
1.6.6 maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 4 (Tag) des Schalltechnischen Prognosegutachtens von Graner + Partner Ingenieure vom 18.04.2019



1.6.7 maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 5 (Nacht) des Schalltechnischen Prognosegutachtens von Graner + Partner Ingenieure vom 18.04.2019



1.6.8 Anlage 7 des Schalltechnischen Prognosegutachtens von Graner + Partner Ingenieure vom 18.04.2019



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

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

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 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, z.B. durch Mansarddachartige Außenwände des Staffelgeschosses, können als Ausnahme zugelassen werden.

2.2.1.2 Beim Haus der Jugend / Teilfläche SO-2 darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert werden.

2.2.2 Für die in der Planzeichnung mit **MU-1 und MU-2** gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

2.2.2.1 Es sind alle Dachformen zulässig, sofern die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- oder Attikahöhe eingehalten werden.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

2.3.2 Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlagen mit einer Fläche von 12 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.

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 mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.

2.4.3 Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien (z.B. Kies oder Schotter) ist maximal bis zu einem Flächenanteil von 1/3 zulässig.

2.5 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken 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 abzupflanzen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes W-82-00 „Cityhotel“ der Stadt Wittlich.

Wittlich, den
Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau –

Im Auftrag

.....
Hans Hansen

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

3.1 Anzeige des Baubeginns

Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Hierzu soll die Planung der technischen Erschließung frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

3.2 Umgang mit Oberboden

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.

3.3 Erdarbeiten

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist 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 Neubauvorhaben oder größere An- 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 lokal hohem (> 100 kBq/m³) 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/m³ 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

3.6 Schutz von Bäumen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

3.7 Denkmalschutz

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.

3.8 Altlasten

Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.

3.9 Abfälle

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.

3.10 Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

3.11 Geländeveränderungen und Baugruben

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.

3.12 Kampfmittel

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst, Koblenz-Rübenach hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes W-73-00 mitgeteilt, dass nach der Prüfung anhand von Luftaufnahmen nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet Kampfmittelreste vorzufinden sind. Deshalb sollten die Erdarbeiten mit größtmöglicher Vorsicht ausgeführt werden. Eine Vorab-Untersuchung des Geländes von einer geeigneten Fachfirma ist freigestellt, die Kosten hat jedoch der Auftraggeber zu übernehmen.

3.13 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. (Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.)

Gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.