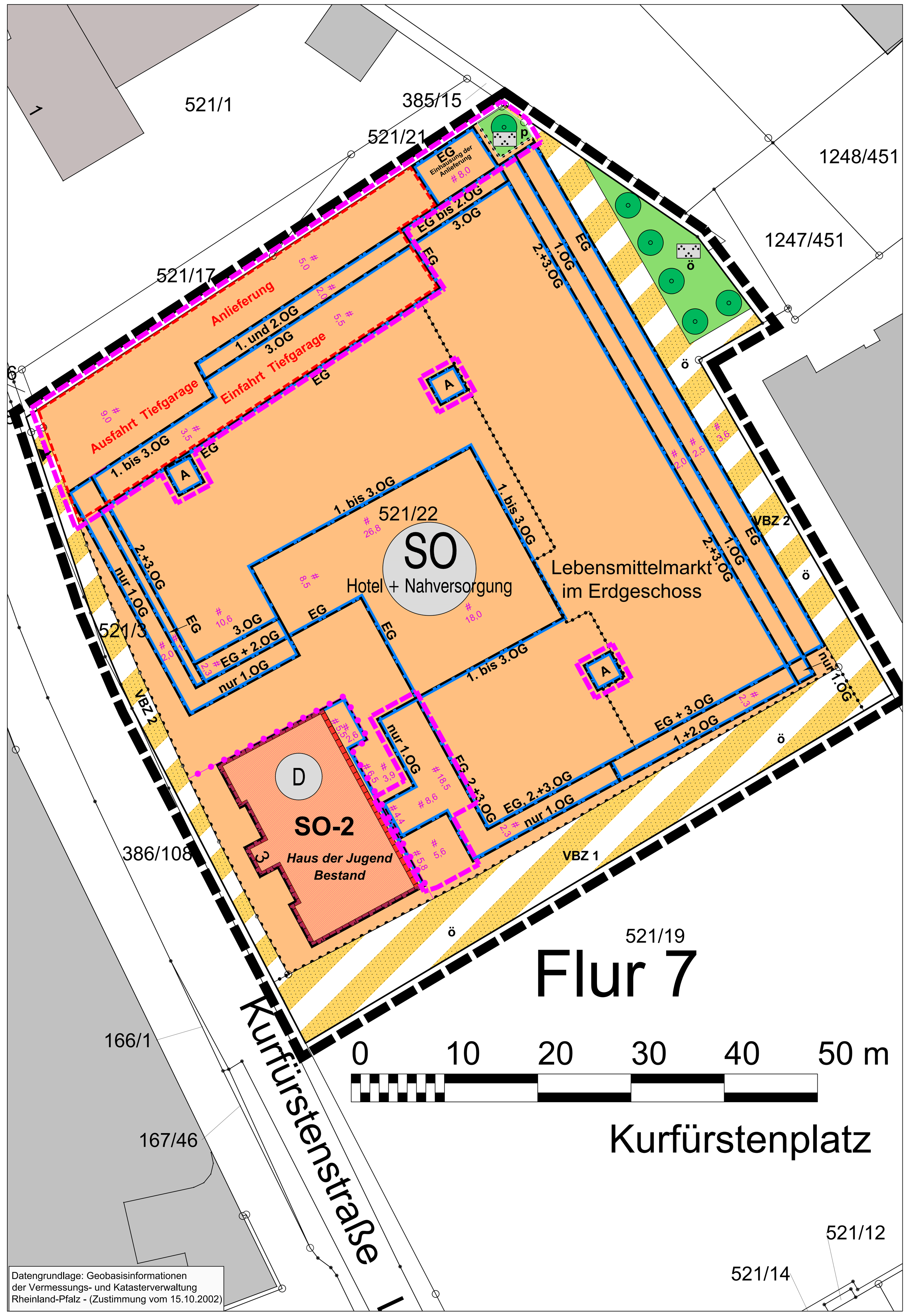
Stadt Wittlich Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"

Entwurf zur erneuten Offenlage



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Wittlich, den __________
Stadtverwaltung

Bürgermeister (DS)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" gem. § 2 (1) BauGB in einem Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 14.12.2021 hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie gem. § 4 (2) BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" beschlossen.

Wittlich, den __________
Stadtverwaltung

Bürgermeister (DS)

Dieser Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.01.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom ___________ an der Planung beteiligt.

Wittlich, den __________
Stadtverwaltung

Bürgermeister (DS)

Der Stadtrat der Stadt Willich hat am ___________ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Wittlich, den __________
Stadtverwaltung

Bürgermeister (DS)

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Beabauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Wittlich, den __________
Stadtverwaltung

Bürgermeister (DS)

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadt Wittlich vom ____________ ist am ___________ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Wittlich, den __________
Stadtverwaltung

Bürgermeister (DS)

Legende

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

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

Sonstiges Sondergebiet "Hotel + Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

SO-1/2 — 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
A — Aufzug-Technik

Flächen für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage + Anlieferung Hotel und Lebensmittelmarkt

Verkehrflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ö = öffentlich

VBZ 1 — öffentlicher Parkplatz
VBZ 2 — öffentlicher Fußgängerbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
(Ausnahme: Rangierbereich für Warenanlieferung)

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Grünfläche / Parkanlage
ö = öffentlich / p = privat

Anpflanzen von Bäumen
standortgerechte Laubbäume als Hochstamm
Standortabweichungen bis zu 10 m sind zulässig.

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"

GRZ 1: 0,8 / GRZ 2: 1,0	GFZ 3,0
III-IV	TH / FH (differenzierte Höhenbeschränkungen siehe Textfestsetzungen)
FFB EG max. 175,50 m über NHN	

nachrichtliche Übernahme

denkmalgeschütztes Gebäude

sonstige Darstellungen der Plangrundlage

Gebäude mit Hausnummern

Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
Flurnummern
Flurstücksnummern
sonstige Beschriftungen im Katasterplan

(Flur 7, 521/3, Kurfürstenplatz)

Änderungen der Planzeichnung / Baugrenzen zur erneuten Offenlage

Ergänzung der Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen zur erneuten Offenlage

Anlagen

Dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- Begründung
- Konzeptanalyse für das Bauvorhaben von Christie & Co. mit Update vom August 2022
- Verkehrsuntersuchung von IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH
- Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel
- Geotechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure
- Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure

Textfestsetzungen

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“** 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:

a. Fremdenbeherbergung incl. Gastronomie
b. soziale, kulturelle und geschäftliche Veranstaltungen
c. Wellness
d. Nahversorgung mit Lebensmitteln

1.1.1.2 Zulässig sind:

a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des UVPG unterliegen
b. Schank- und Speisewirtschaften
c. Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke
d. im Erdgeschoss innerhalb der dafür abgrenzten Fläche:
ausschließlich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche)
Für den Lebensmittelmarkt erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche zulässig.
Abweichungen von der festgesetzten Nutzungsgrenze in Anpassung an die übrige Erdgeschossnutzung können als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.2 Für die in der Planzeichnung mit **SO-2 Haus der Jugend** gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen.

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“** 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: *(Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO)*	1,0
1.2.1.3	Geschossflächenzahl GFZ:	3,0
1.2.1.4	Zahl der Vollgeschosse / minimal - maximal:	III - IV (3-4)

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

a. Erdgeschoss	5,00	(max.180,00 m über NHN)
b. 1. Obergeschoss	9,00	(max.184,00 m über NHN)
c. 2. Obergeschoss	12,50	(max.187,50 m über NHN)
d. 3. Obergeschoss	16,00	(max.191,00 m über NHN)

e. Die Höhe der Attika über der jeweiligen Geschossdecke darf maximal 0,65 cm betragen. Brüstungen/Absturzsicherungen bis zum 2. Obergeschoss dürfen die zulässige Deckenhöhe des darunter liegenden Geschosses um bis zu 1,10 m überschreiten.

f. Technische Anlagen (z.B. Aufzugschacht) über der Decke des obersten Geschosses mit einer Grundfläche von in der Summe maximal 50 qm dürfen die Deckenhöhe von 16,00 m um bis zu 3,00 m überschreiten.

1.2.1.6 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für das neue Gebäude auf maximal 175,00 m über NHN festgesetzt.

1.2.2 Für die in der Planzeichnung mit **SO-2 Haus der Jugend** gekennzeichnete Fläche wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN wie folgt festgelegt (entspricht Bestand):

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

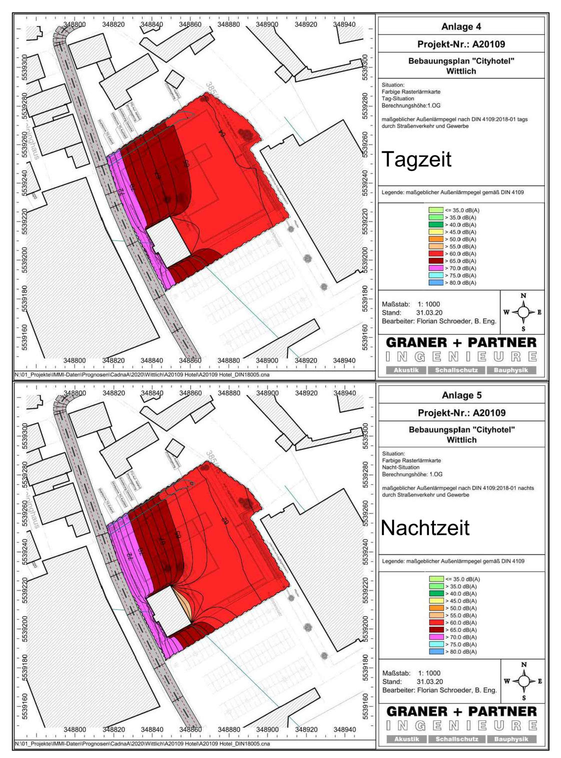
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können als Ausnahme zugelassen werden.~~

1.3.2 Bauliche Verbindungen zwischen dem Hotel und dem Haus der Jugend können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Außenlärmpegel



Textfestsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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 (Tag) und (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 SS zur Grundfläche des Raumes SG 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.

Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-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.

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.

1.4.2 Schutzmaßnahmen bei Schallquellen

Die Verträglichkeit von mit dem Vorhaben verbundenen Schallquellen (Verkehr/ Erschließung und technische Anlagen wie Lüftungseinrichtungen, Kühlaggregate u.a.) bezogen auf umliegende Schutz bedürftige Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Einhaltung der geltenenden Richtwerte nach TA-Lärm ist bezogen auf alle relevanten Immissionsorte zu prüfen und es sind ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen zu treffen und in der Baugenehmigung festzulegen, mit denen die Einhaltung der Richtwerte nach LA-Lärm sichergestellt wird.

Dazu gehört insbesondere die Einhausung der Warenanlieferung gemäß Kapitel 8.5.2 (Seite 25) des Schalltechnischen Prognosegutachtens. Die Warenanlieferung ist nach Norden und Osten einschließlich Überdachung mit einer Schalldämmung von $DL_R \geq 25$ dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1) und Schallabsorption $DL_a > 8$ dB (entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lsw06, Tabelle 1) einzuhausen.

(vgl. Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 03.11.2022, Seiten 24/25)

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. DDie 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 Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Anlagen 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.

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 können als Ausnahme zugelassen werden.

2.2.1.2 Beim Haus der Jugend darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert 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 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 oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

Hinweise

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. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 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

Da der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorsorgenden Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen - eine Überprüfung der potenziellen Durchlässigkeit eines Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1. m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon©lfuslp.de) kontaktiert werden.

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 sehr zeitigem 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.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert

Land

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295) geändert

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert

Gemeindeordnung für Rheinland_Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21) geändert

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) geändert

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) geändert

Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GBBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert durch Artikel 3

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes, LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) geändert

Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

STADTVERWALTUNG WITTLICH
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG

HANS HANSEN

Wittlich, den

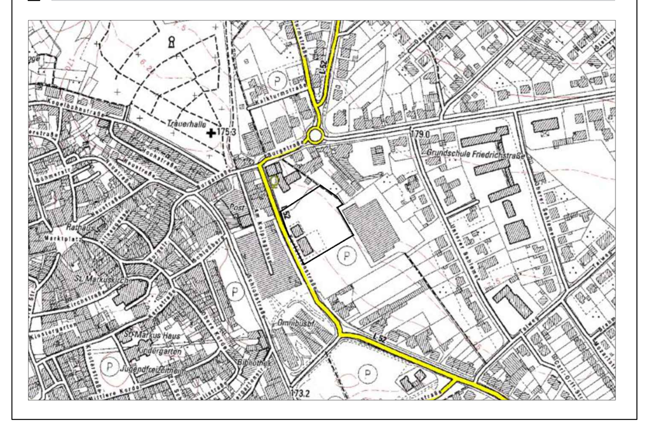
Projekt

PLANUNGSBÜRO DITTRICH
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied

Stadt Wittlich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00
"Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"

zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein sparater Vorhaben- und Erschließungsplan

SHE Wittlich GmbH & Co. KG	Auftraggeber
239 / 18	Projektnummer
Walter Pott	Bearbeitung
8. November 2022	Stand
1:250	Maßstab
Übergröße 1336 x 820 mm	Plangröße

Die Änderungen der Planzeichnung, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind in der Planzeichung in Magenta gestrichelt umrahmt oder als Magentafarbene Linie (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) dargestellt. Änderung der Legende oder der Textlichen Festsetzungen, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind in roter Schrift und gelb hinterlegt gekennzeichnet.

Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)