



# **Tagesordnungspunkt 3a**

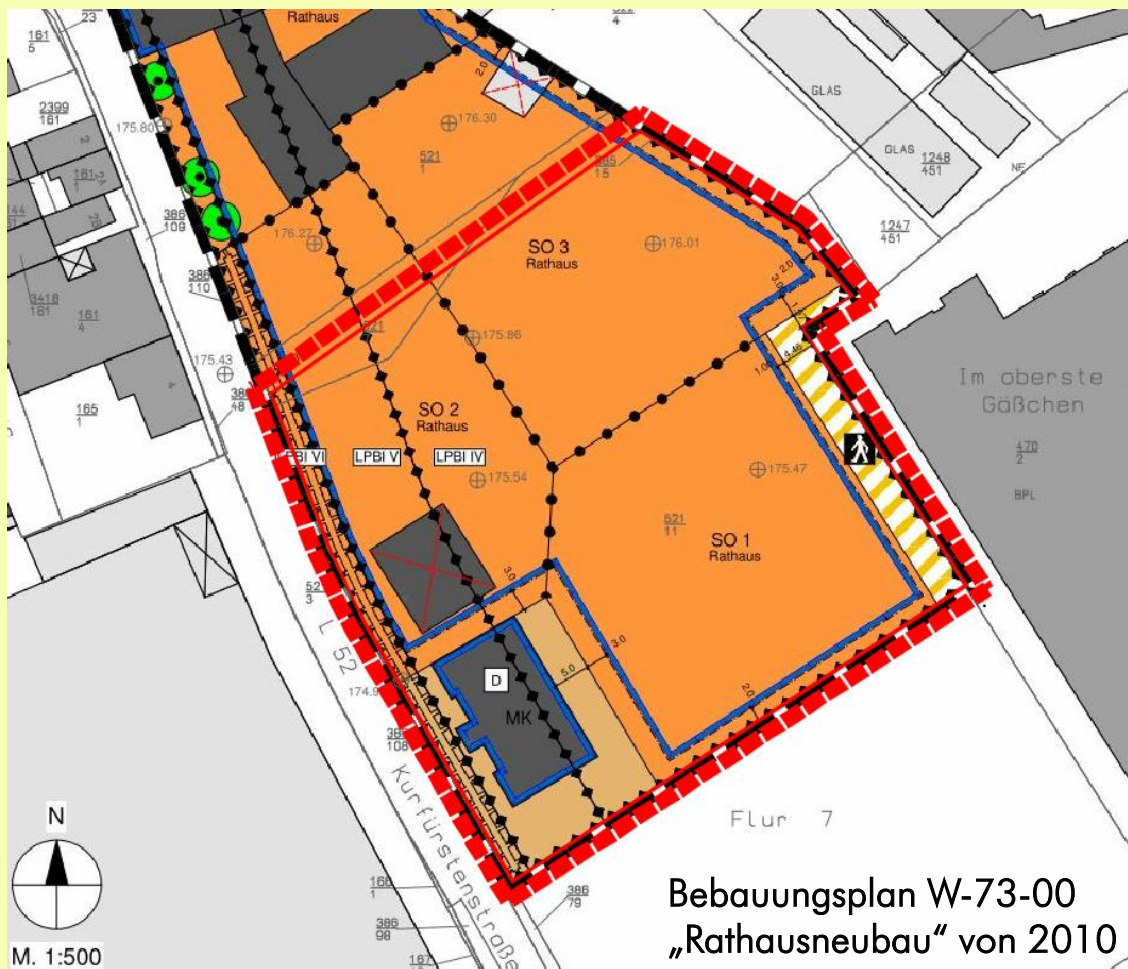
## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“**



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



derzeit rechtwirksamer Bebauungsplan



Bebauungsplan W-73-00  
„Rathausneubau“ von 2010



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Widmungsverfügung vom 21.02.2015

öffentlicher Parkplatz gemäß § 36 Landesstraßengesetz (LStrG)



zu entwidmende  
Fläche (rot schraffiert)  
ca. 4.300 qm







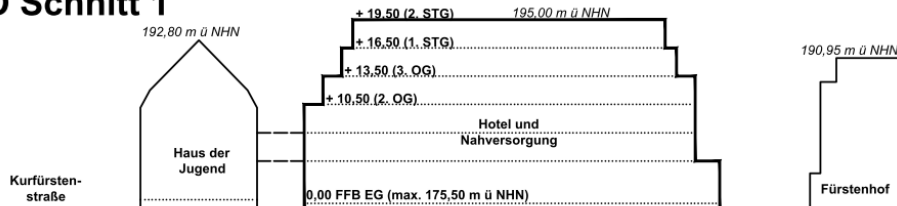
# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



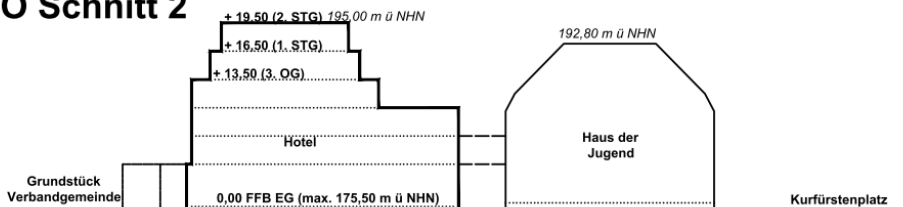
## Vorgaben zu Gebäudehöhen aus dem vormaligen Verfahren von 2019

### Schemaschnitte der zulässigen Bebauung im SO

#### SO Schnitt 1



#### SO Schnitt 2



#### SO Schnitt 3



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

Erdgeschoss	4,50
1. Obergeschoss	7,50
2. Obergeschoss	10,50
3. Obergeschoss	13,50
1. Staffelgeschoss	16,50
2. Staffelgeschoss	19,50

FFH EG maximal 175,50 m über NHN

maximale Höhen baulicher Anlagen für das Haus der Jugend / Teilfläche SO-2 (entspricht Bestand)

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

Überschreitungen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile als Ausnahme



## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Verfahrensart / Planrechtfertigung**  
(⇒ Vorhabenbezogenen Bebauungsplan)
- ⇒ Umstellung des Verfahren auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur für das Hotel und den Nahversorger
- ⇒ Anpassung des Plangebietes
- ⇒ Durchführungsvertrag mit Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens



## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Erschließung**
  - ⇒ Erschließung des Vorhabens ausschließlich von der Kurfürstenstraße
  - ⇒ Verzicht auf die Ausfahrt zum Kreisverkehr an der Burgstraße
  - ⇒ Erschließung der MU-Flächen nicht mehr planungsrelevant



## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Belange des Denkmalschutzes**
  - ⇒ Änderung der Projektplanung
  - ⇒ Reduzierung der Gebäudehöhen
  - ⇒ Denkmalschutz im Bereich der MU-Flächen nicht mehr planungsrelevant





## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Auswirkungen auf den Fürstenhof**
  - ⇒ Änderung der Projektplanung
  - ⇒ Reduzierung der Gebäudehöhen
  - ⇒ Einbindung und Anpassung an den Kurfürstenplatz (Höhe, Zugang)



## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Stellplätze / Parkplätze**
  - ⇒ Parkraumuntersuchung ist erfolgt
  - ⇒ Ergebnis: ausreichende Anzahl von Parkplätzen im Umfeld vorhanden
  - ⇒ Parkzeitbeschränkung auf dem Kurfürstenplatz
  - ⇒ eigene Stellplätze für das Vorhaben in Tiefgarage



## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Schallschutz**
  - ⇒ Anpassung an die neue Projektplanung
  - ⇒ passiver Schallschutz für die Hotelzimmer (Anforderungen an Bau-Schalldämmmaße)
  - ⇒ Berücksichtigung von Emissionen des Nahversorgers im Genehmigungsverfahren



## Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



planungsrelevante Anregungen aus dem vorherigen Verfahren von 2019

- **Auswirkungen auf andere Hotels**
  - ⇒ Nutzung des Effektes „Marken-Bindung“  
**RIMC International Hotels & Resorts GmbH**
  - ⇒ Ausrichtung auf Gäste, die das bestehende Angebot nicht nutzen
  - ⇒ Zusatzangebot „Nahversorgung“
  - ⇒ **ergänzende Bewertung:** Konzeptanalyse von Christie & Co. vom 20.04.2020



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## gutachterliche Untersuchungen

- Konzeptanalyse für das Bauvorhaben von Christie & Co.
- 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

## Verfahrensart / Verfahren nach § 13a BauGB

- Verfahren nach § 13a BauGB sind nur für nicht UVP-pflichtige Vorhaben zulässig.
- Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des UVPG ist für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von insgesamt 80 bis weniger als 200 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG erforderlich.
- **Ergebnis: keine Ausschlussgründe für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**





# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## neue Ansichten



Abb. 1: Ansicht auf das geplante Vorhaben von der Kurfürstenstraße (Stand Jan. 2021)



Abb. 2: Ansicht auf das geplante Vorhaben von der Verbandsgemeindeverwaltung  
(Stand Jan. 2021)



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## neue Ansichten

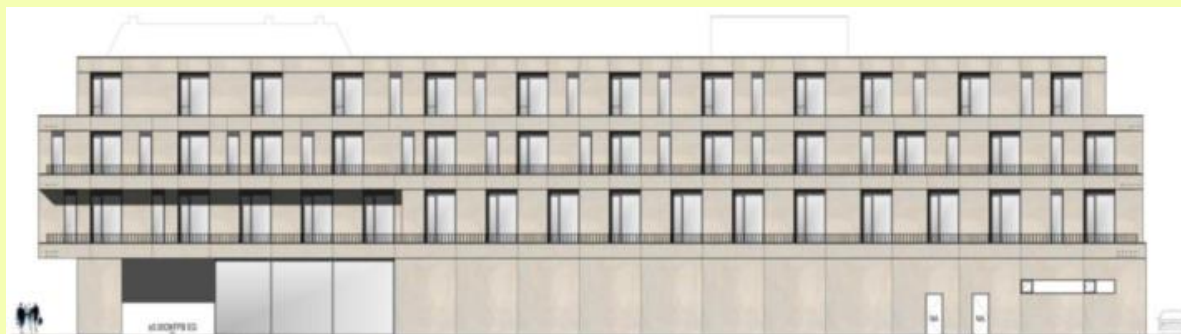


Abb. 3: Ansicht auf das geplante Vorhaben vom Fürstenhof (Stand Jan. 2021)



Abb. 4: Ansicht auf das geplante Vorhaben vom Kurfürstenplatz (Stand Jan. 2021)



www.pd-dittrich.de

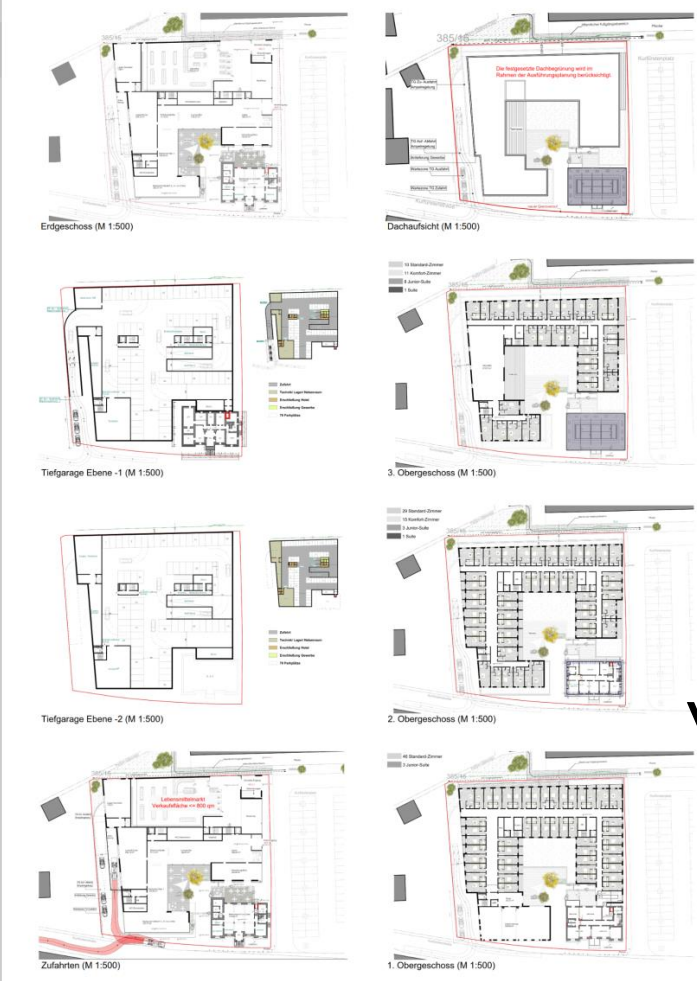
PLANUNGSBÜRO DITTRICH

# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Stadt Wittlich Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" - Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Entwurf



Ansicht West / von der Kurfürstenstraße (M 1:250)



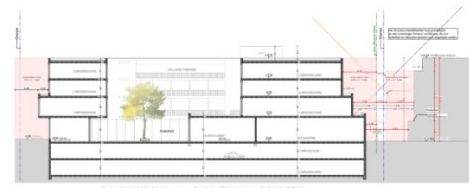
Ansicht Nord (M 1:250)



Ansicht Ost / vom Fürstenhof (M 1:250)



Ansicht Süd / vom Kurfürstenplatz (M 1:250)



Schnitt 1 Kürfürstenstraße bis Fürstenhof (M 1:250)

**Hinweise**

Die in den Zeichnungen enthaltenen Einzelblätter und Detailzeichnungen, insbesondere die Grundrisse, sind nicht verbindlich. Die dargestellte Planung entspricht dem Planungsstand vom Januar 2021.

**Rechtsgrundlagen**

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

**Bund**

Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 2017 (BGBl. I S. 4147) geändert.

Bauordnungsverordnung 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. 1622) geändert.

Planungsrecht von 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 51), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1622) geändert.

Bauordnungsverordnung (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2017 (BGBl. I S. 2663) geändert.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neufassung vom 11. Mai 2017 (BGBl. I S. 1747), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4052) geändert.

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bodenverunreinigungen und durch Bodenschäden) (S. 302), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 305) geändert.

Bundeshaftpflichtgesetz (BfHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2007 (BGBl. I S. 1092), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (OWHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juni 2020 (BGBl. I S. 2011) geändert.

Gesetz über die Umwelthaftpflichtversicherung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2017 (BGBl. I S. 541), zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2021 (BGBl. I S. 4143) geändert.

**Land**

Landesbauordnung (LBO) vom 10. April 2010 (GVBl. S. 41), zuletzt durch § 54 des Gesetzes vom 08. Oktober 2019 (GVBl. S. 293,05) geändert.

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 26. November 1998 (GVBl. S. 96), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543) geändert.

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1984 (GVBl. S. 15), zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 17.12.2019 (GVBl. S. 375) geändert.

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatschG) vom 08. Oktober 2016 (GVBl. S. 275), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543) geändert.

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 125), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543) geändert.

Landesplanungsgesetz für Rheinland-Pfalz (LPlanG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543) geändert.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchMG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 105), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543) geändert durch Artikel 2.

Landesbauordnungsgesetz Rheinland-Pfalz (Landesbauordnungsgesetz - LBauO) in der Fassung vom 22. Juli 2006, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2021 (GVBl. S. 543) geändert.

Nachbauordnung Rheinland-Pfalz vom 10. Juni 1975 (GVBl. S. 169), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 208).

STADTVERWALTUNG WITTLICH  
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -  
WITTLICH

BAUEREI  
WITTLICH

Projekt  
Stadt Wittlich  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan W-84-00  
"Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan  
(Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH  
Neuwiedstraße 1  
53177 Neuwied

<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Ansicht
<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Grundriss
<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Schnitt
<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Ansicht
<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Schnitt
<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Ansicht
<input type="checkbox"/> 1/24 Maßstab 1:400	Schnitt

1/24 Maßstab 1:400

## Vorhaben- und Erschließungsplan

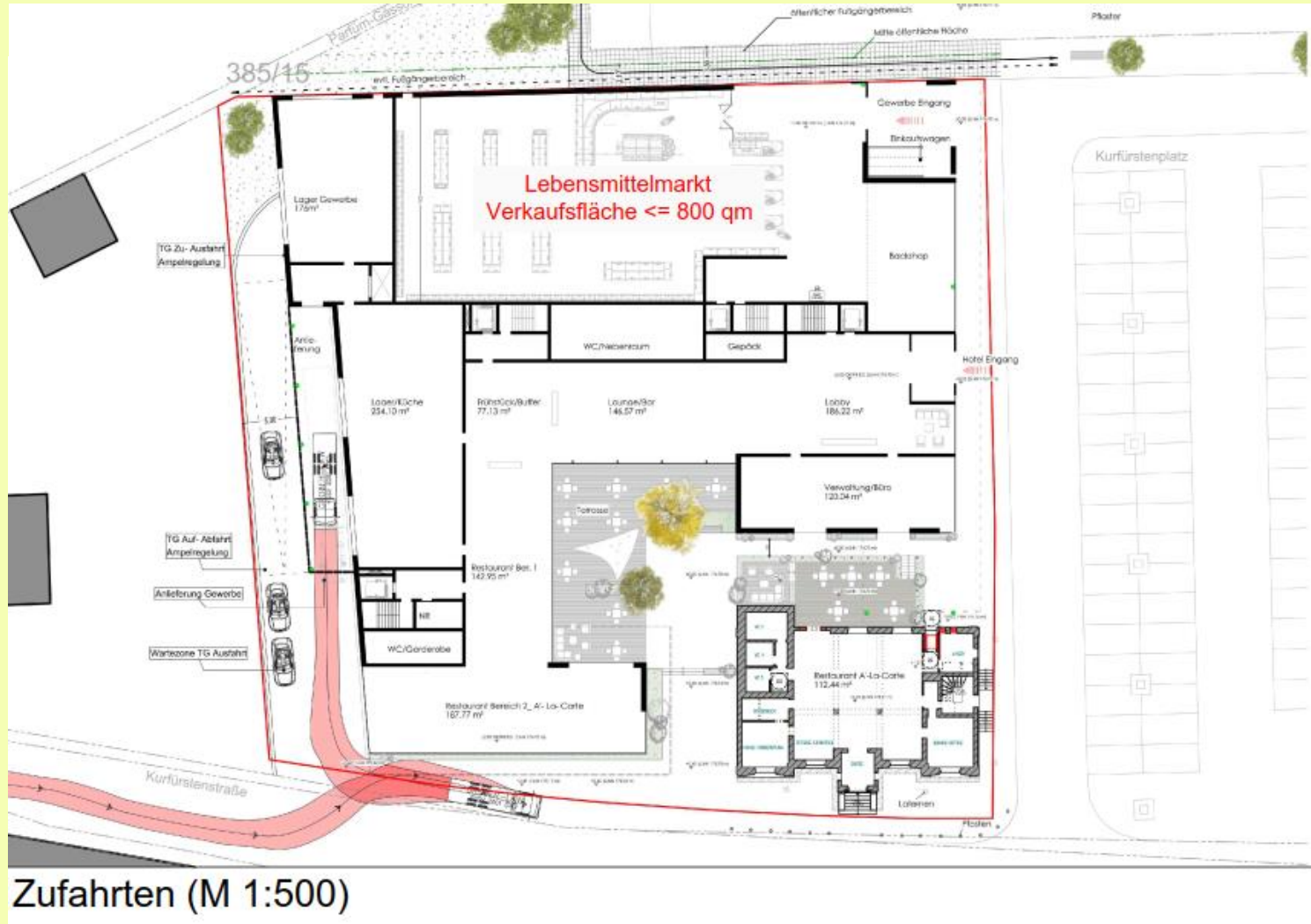




# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



**VEP**

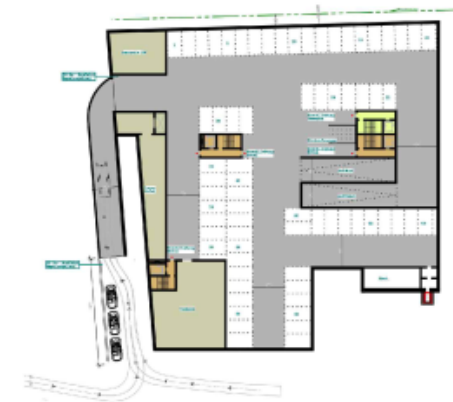
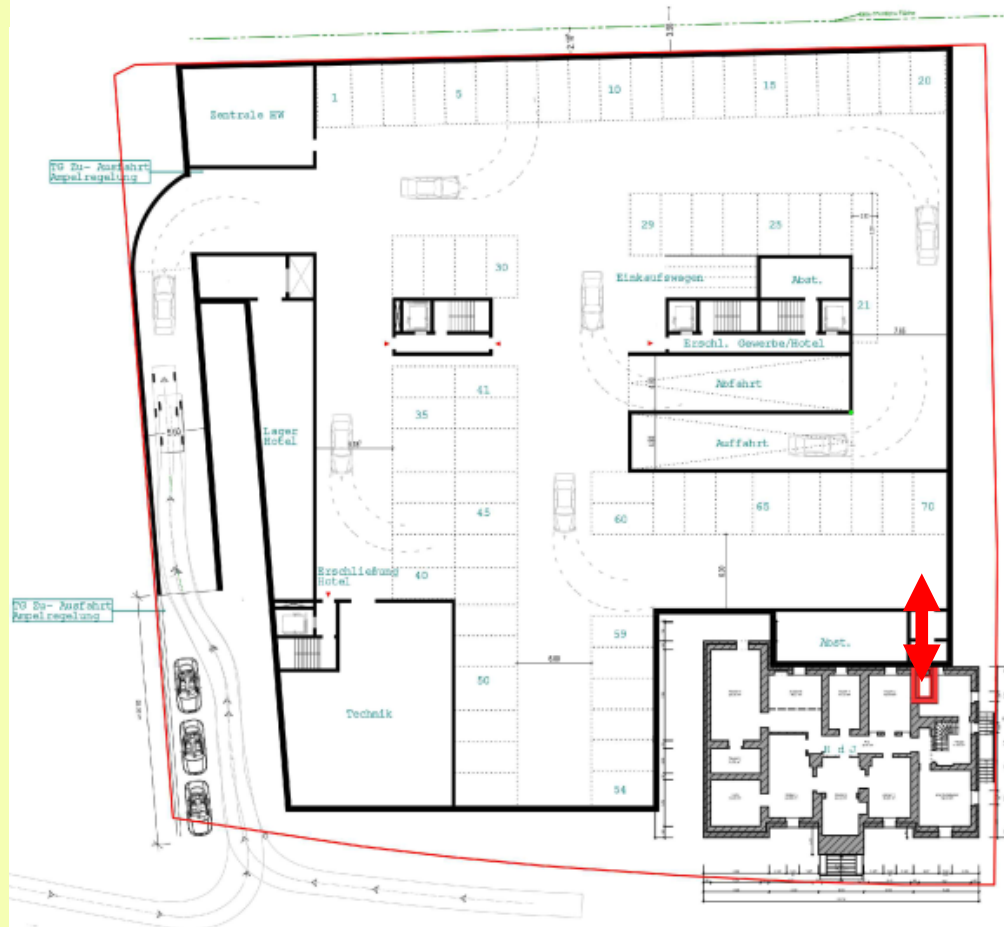




# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## VEP



- Zufahrt
- Technik/ Lager/ Nebenraum
- Erschließung Hotel
- Erschließung Gewerbe
- 70 Parkplätze

Tiefgarage Ebene -1 (M 1:500)

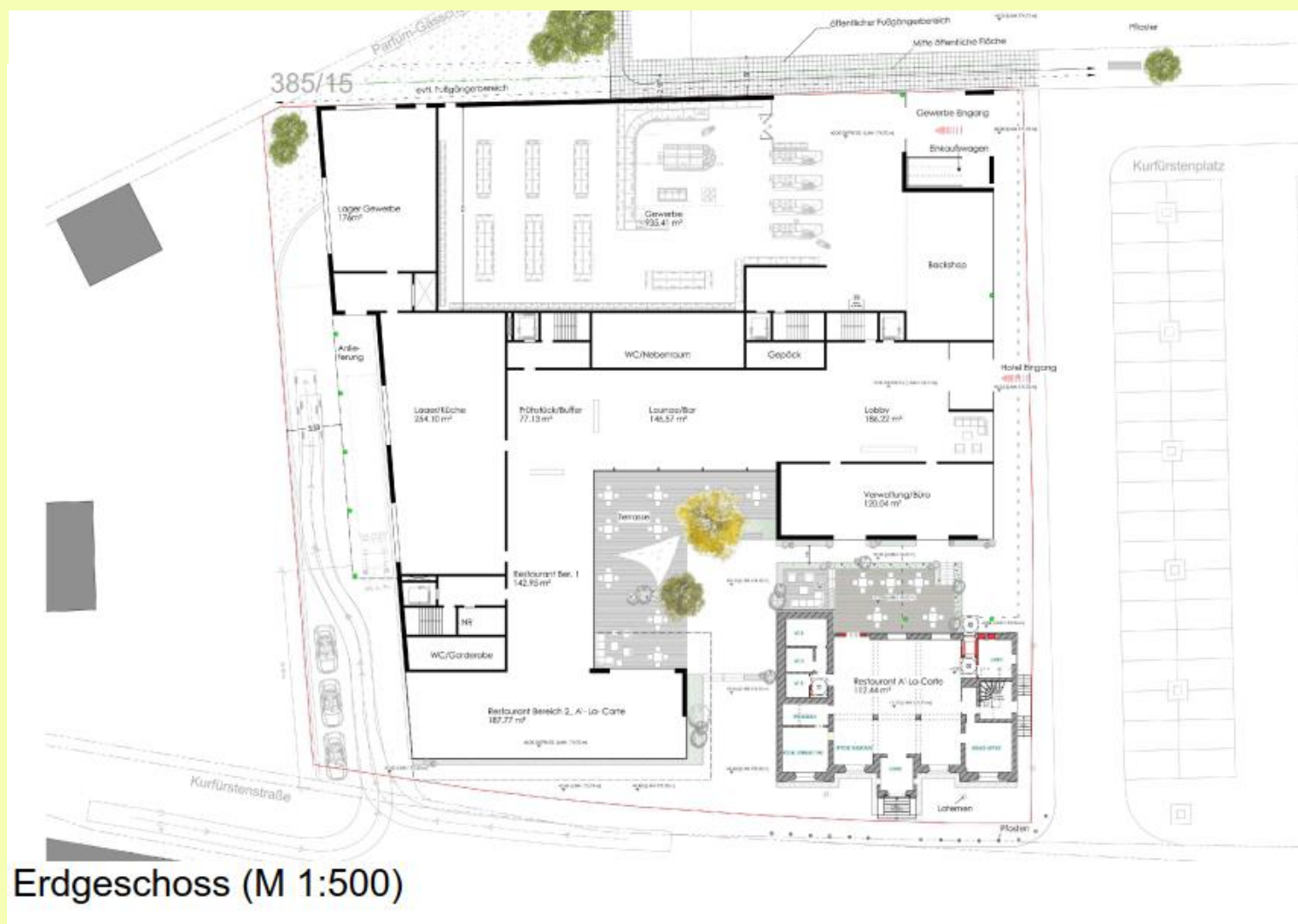




# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



VEP





www.pd-dittrich.de

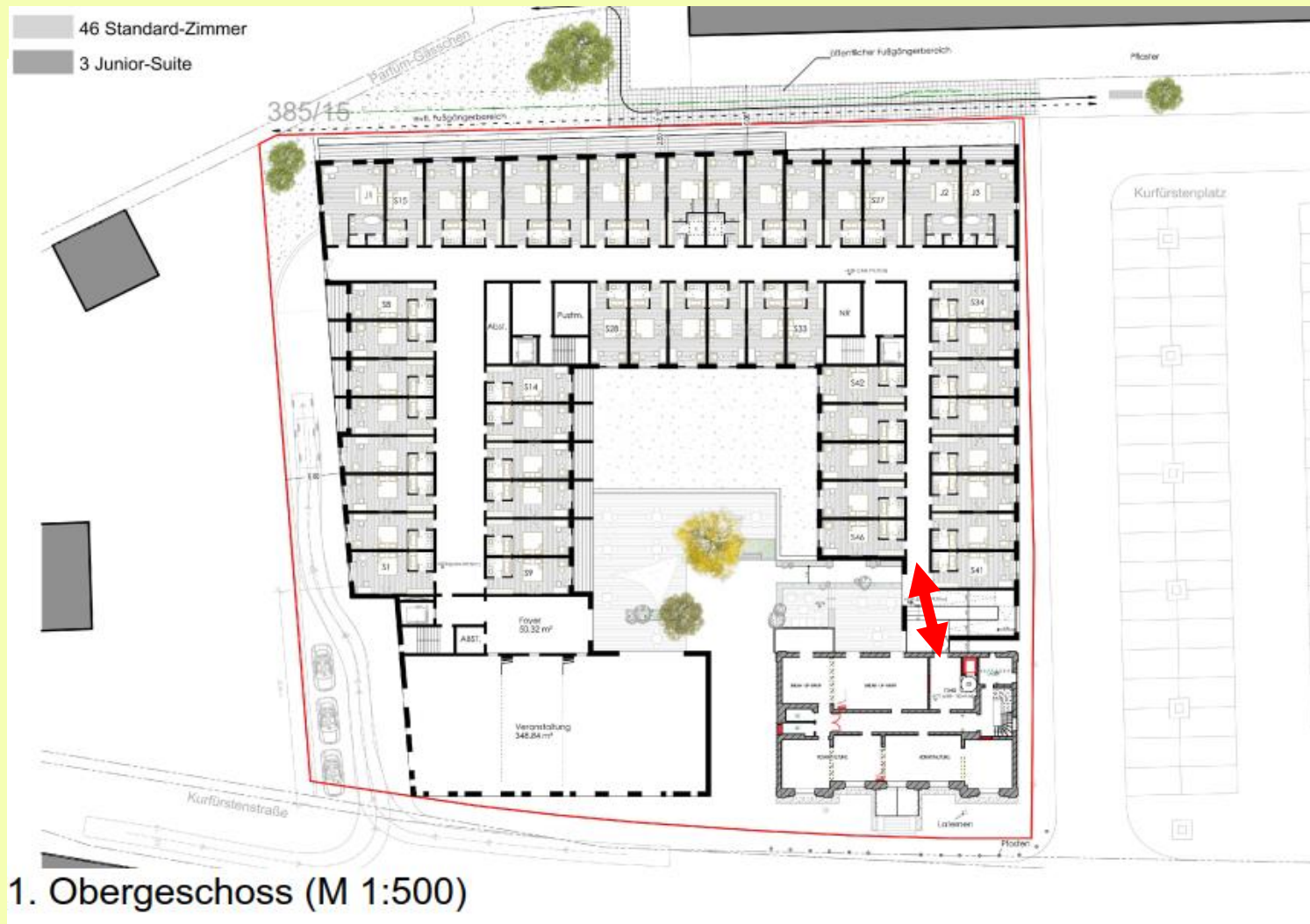
PLANUNGSBÜRO DITTRICH

# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



VEP

- 46 Standard-Zimmer
- 3 Junior-Suite



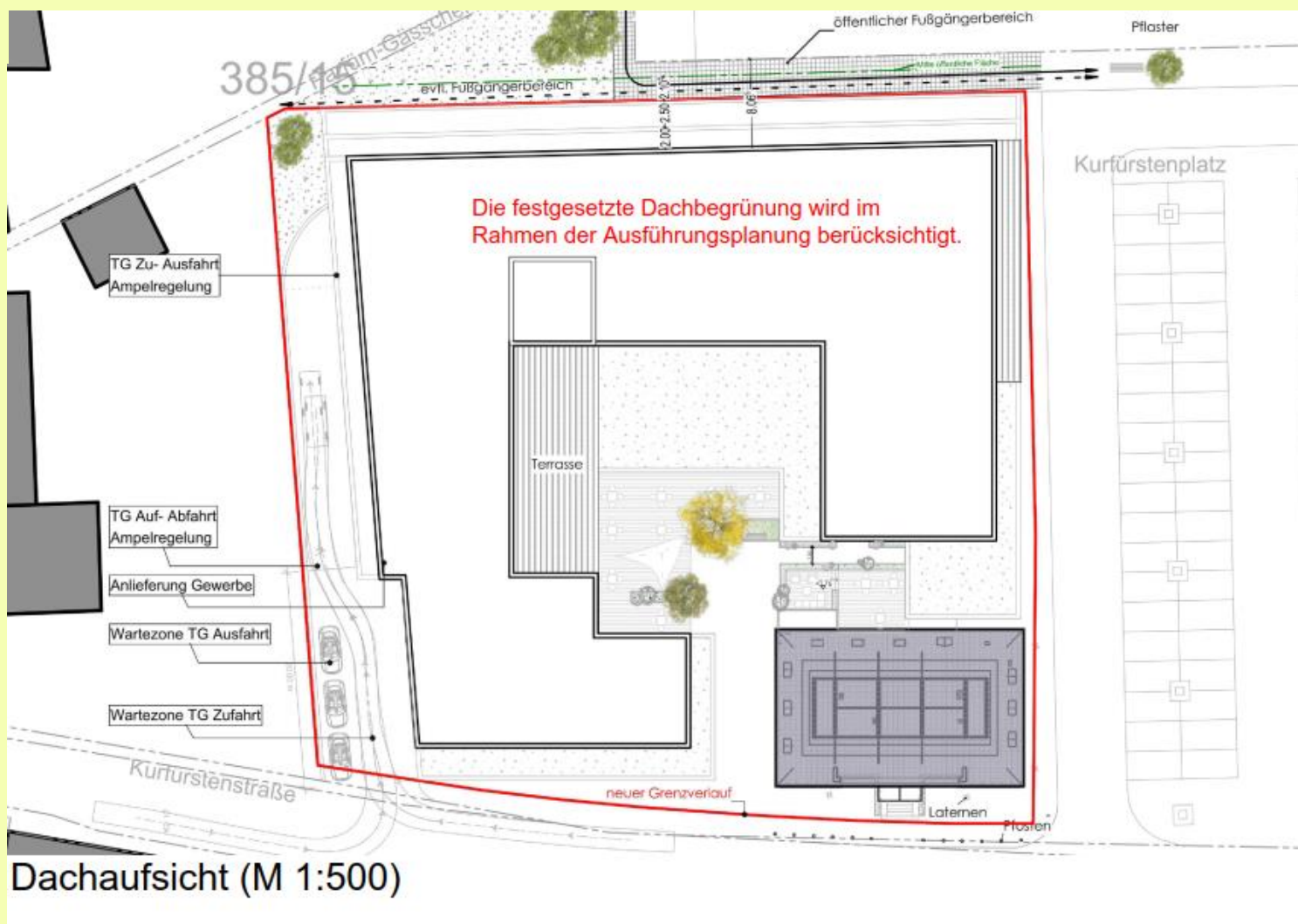
1. Obergeschoss (M 1:500)



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



VEP





# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## VEP

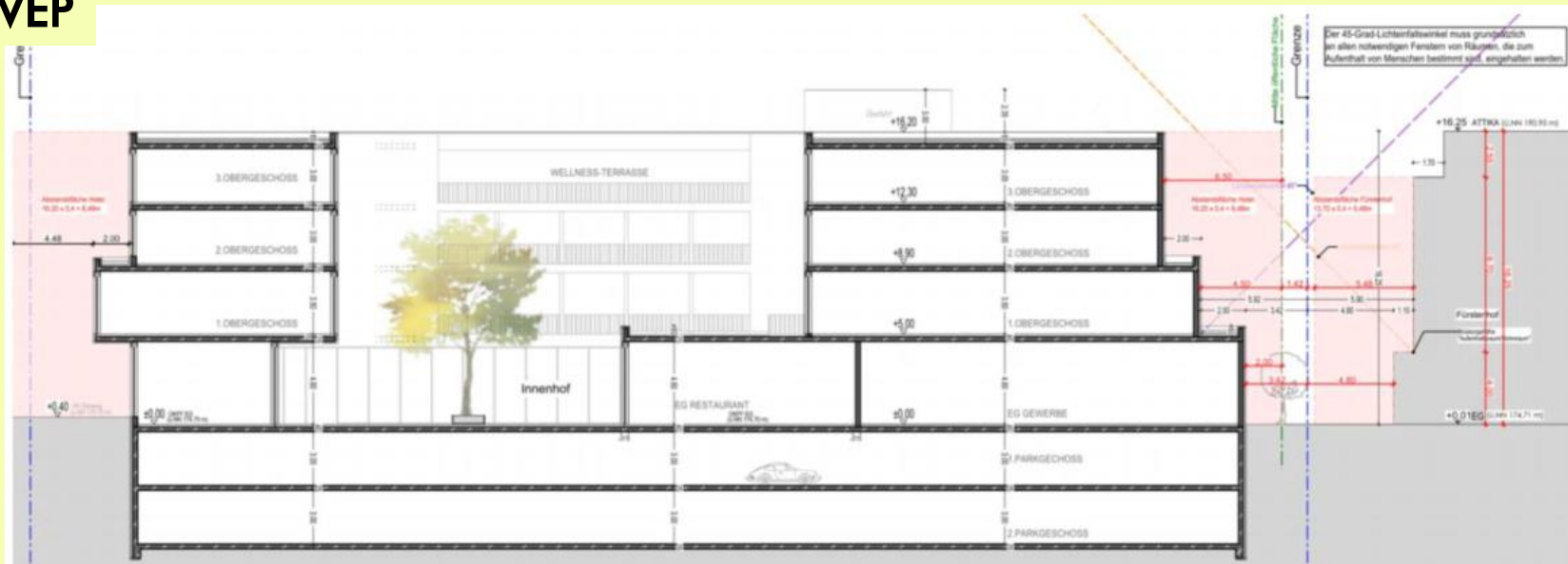


Abb. 5: Gebäudeschnitt (Stand Jan. 2021)





# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## VEP

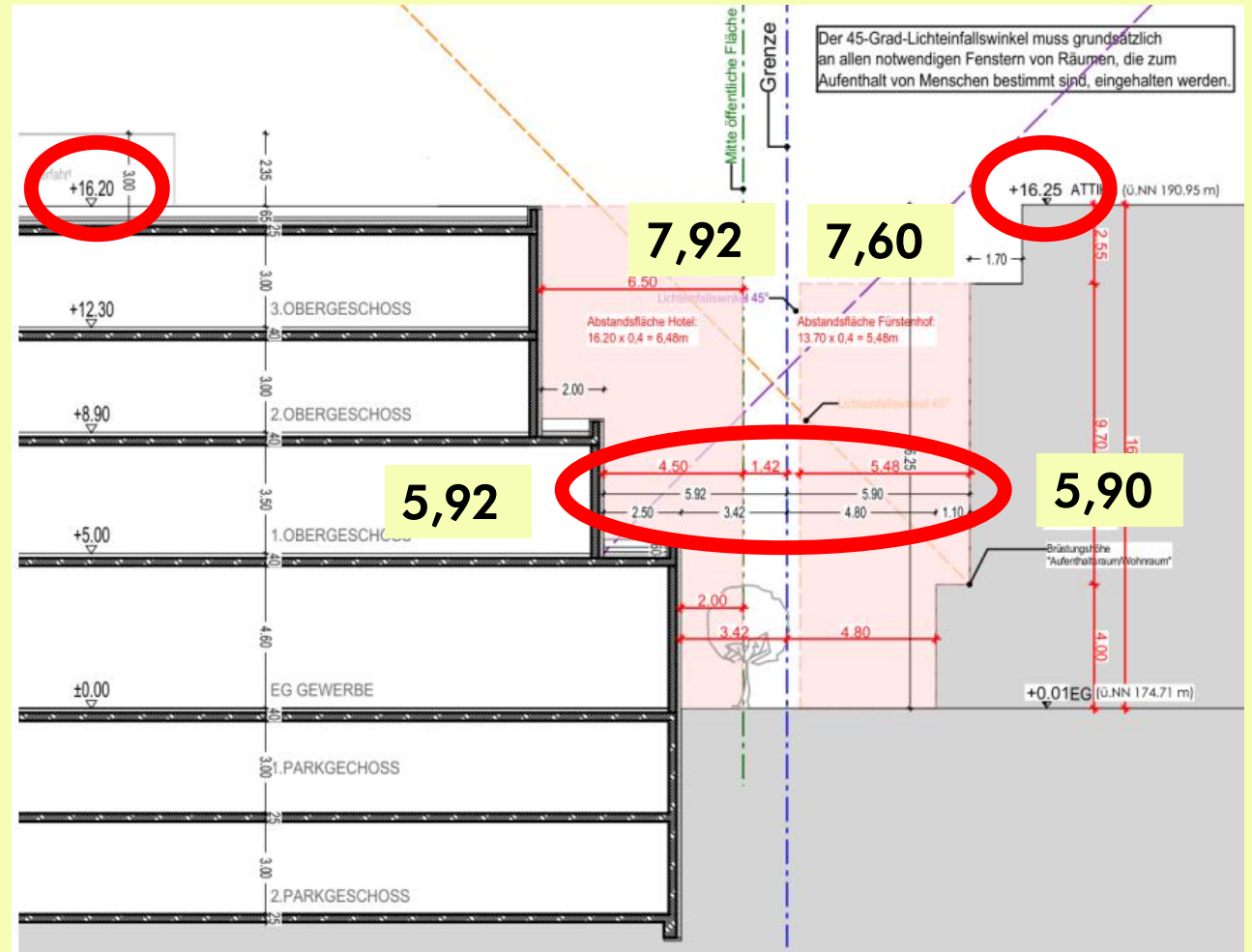


Abb. 17: Systemschnitt zur Verschattung/Belichtung des Fürstenhofes (Stand Jan. 2021)



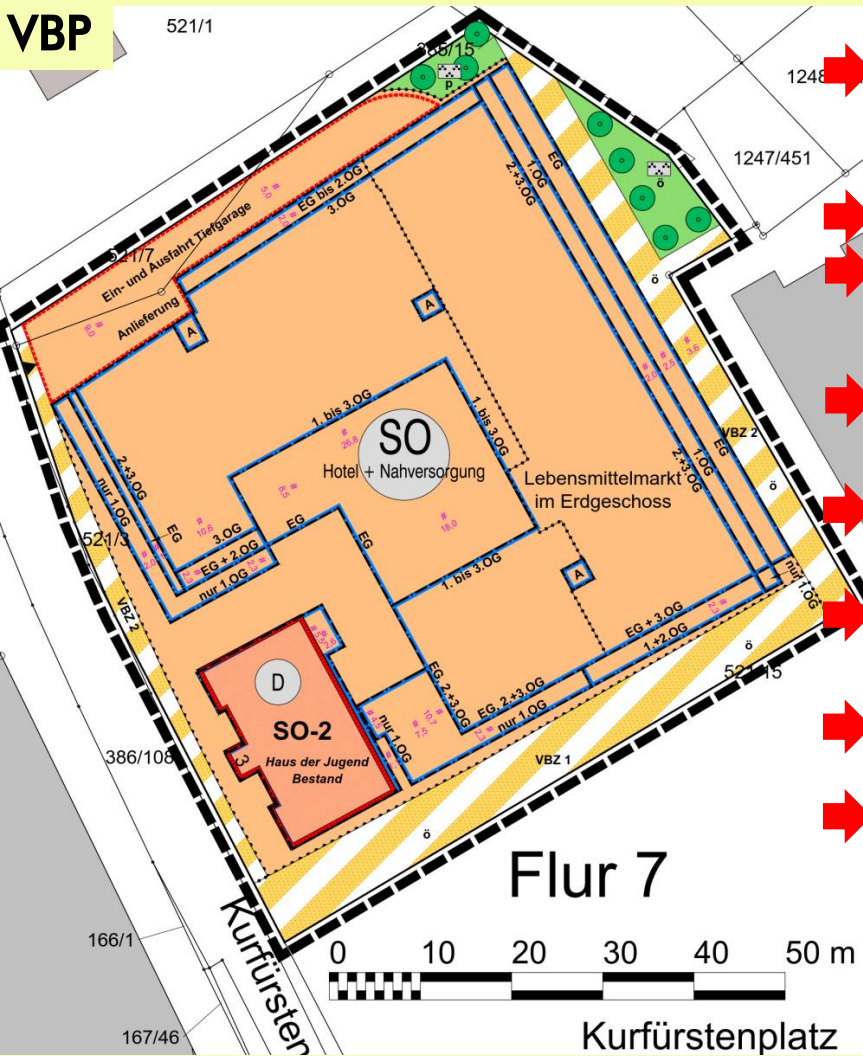




www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



### 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
- 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.

### nachrichtliche Übernahme

- denkmalgeschütztes Gebäude

### sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB





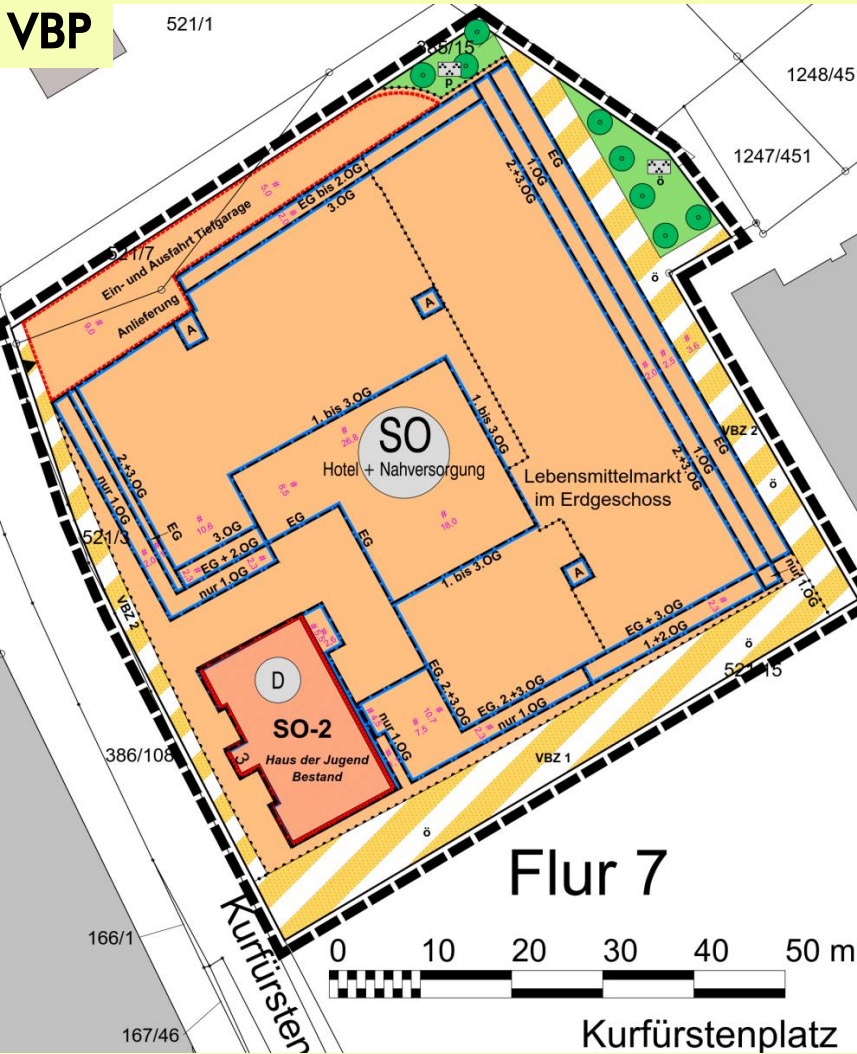
www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00

### „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



#### 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

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		5.360	100
Bauflächen	SO	4.394	82
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Parkplatzflächen	422	8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Gehwegflächen	386	7
Grünflächen öffentlich		110	2
Grünflächen privat		48	1



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Festsetzungen

- 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:
- Fremdenbeherbergung incl. Gastronomie
  - soziale, kulturelle und geschäftliche Veranstaltungen
  - Wellness
  - Nahversorgung mit Lebensmitteln
- 1.1.1.2 Zulässig sind:
- 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
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke
  - 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.*
- 1.1.1.3 Innerhalb der Baufläche des Hauses der Jugend sind nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen zulässig.



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Festsetzungen

1.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)	
1.2.1	Für die in der Planzeichnung mit <b>SO „Hotel und Nahversorgung“</b> 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 Geschosse / 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 25 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.	
1.2.1.7	maximale Höhen baulicher Anlagen für das Haus der Jugend 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)





# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



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



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## 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  $L_a$  (Tag) und (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

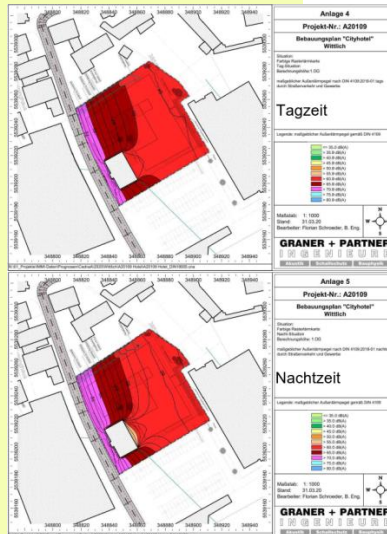
Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  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.





# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Festsetzungen

### 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 geltenden 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.

(vgl. Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 31.03.2020, Seiten 20-27)



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Festsetzungen

- 1.5 Dachbegrünung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind 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).
- 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) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## 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. 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.





# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## 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 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 abzapflanzen.



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## 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



# Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



## Textteile



STADT WITTLICH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
W-84-00 „CITYHOTEL MIT LEBENSMITTELMARKT“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
GEMÄß § 13A BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
STAND 2. DEZEMBER 2021  
ENTWURF/OFFENLAGE  
10 SEITEN



STADT WITTLICH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
W-84-00 „CITYHOTEL MIT LEBENSMITTELMARKT“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
GEMÄß § 13A BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB

BEGRÜNDUNG  
STAND 2. DEZEMBER 2021  
ENTWURF/OFFENLAGE  
48 SEITEN





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 09.12.2021)  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00  
„Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**