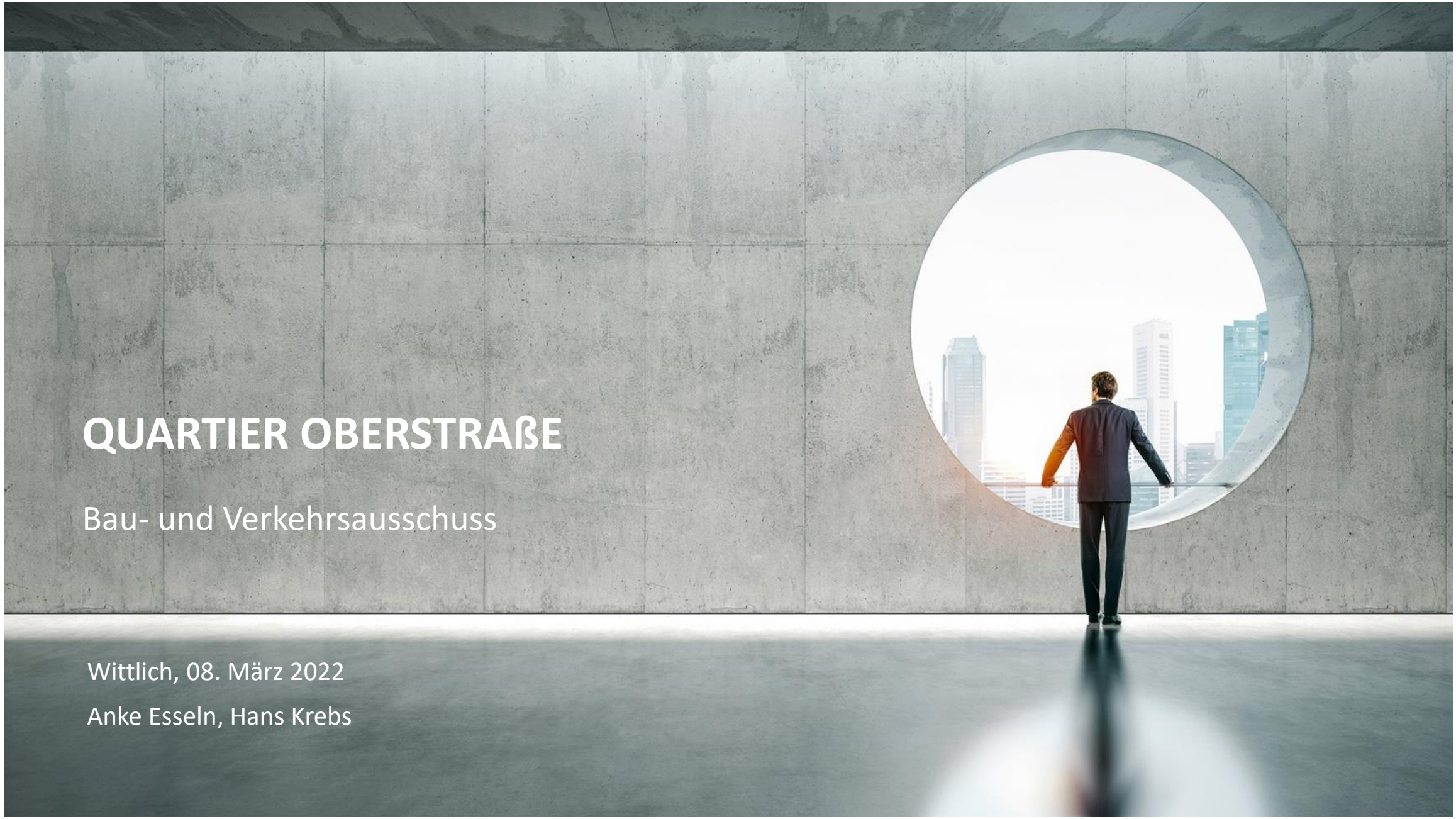


QUARTIER OBERSTRAßE

Bau- und Verkehrsausschuss

Wittlich, 08. März 2022

Anke Esseln, Hans Krebs

Quartier Oberstraße

Ausgangssituation

Grundsatzbeschluss
BVA
31.08.

Abstimmung BS, Denkmalpflege,
GDKE, ART, Stadtwerke, Anrainer, etc.
Mitte/ Ende Feb

Rücklauf Abstimmungsergebnisse +
Berücksichtigung in der Hochplanung

Prüfung der Planunterlagen durch
SV, Vorlage an die Gremien

Beschluss zur öffentlichen
Auslegung BVA
8.03.

Quartier Oberstraße

Aktualisierte Realisierungsvariante

VARIANTE SÜD/ NORD 2024

Eckdaten

Grundstück/ Fläche:
ca. 1.800 m²

Baukörper:
4 Bauteile/ 3 Häuser

Geschosse:
4 Geschosse inkl. DG
+ Tiefgarage/ Keller

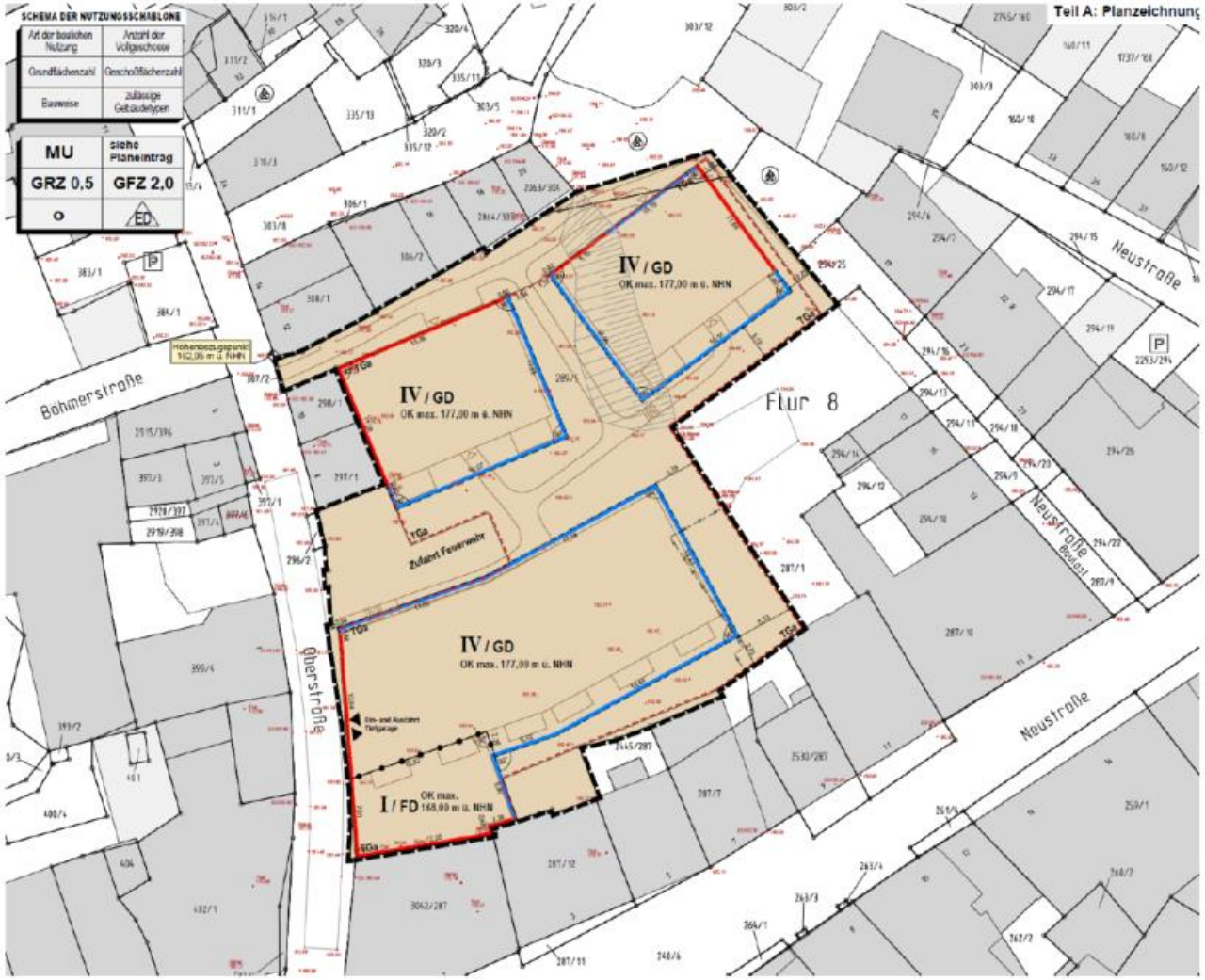
Wohnungen:
ca. 36

Stellplätze:
Ca. 48

Bewohner:
ca. 60

Quartier Oberstraße

B-Plan W-83-00 „Oberstraße“



Planzeichenerklärung

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

MU — Urbanes Gebiet

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

z.B. GRZ 0.5 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GFZ 2,0 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. — Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NHN (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa = Tiefgarage

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Abriß von Gebäuden

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO

GD — nur geneigte Dächer zulässig

FD — nur Flachdächer zulässig

Quartier Oberstraße

B-Plan W-83-00 „Oberstraße“ – Textliche Festsetzung

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Wittlich, W-83-00 „Oberstraße“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Urbanes Gebiet – MU (§ 6a BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind mit einer Substratschicht von mind. 40 cm Stärke zu begrünen.

2.3. Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 und 21a BauNVO)

Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind die Flächen von Tiefgaragen und Flächen von Nicht-Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.

2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Quartier Oberstraße

B-Plan W-83-00 „Oberstraße“ – Textliche Festsetzung

2.5. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)**

a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung angegebene Messpunkt von 162,05 m ü. NHN.

b) Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Dachoberkante (First).

c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 5 % der Dachfläche des obersten Geschosses nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Sofern eine Grenzbebauung gem. einer Baulinie zu erfolgen hat, ist kein seitlicher Grenzabstand zu berücksichtigen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben.

An Baulinien muss die Außenfassade bis zur Trauflinie, d. h. der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, abschließen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1. 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 Wartungswege 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.

Quartier Oberstraße

B-Plan W-83-00 „Oberstraße“ – Textliche Festsetzung

6.2. Im Plangebiet sind mind. 4 heimische Laubgehölze – Kleinbäume, max. Kronendurchmesser bis 7 m anzupflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

6.3. Bei Pflanzstandorten, die mit der Tiefgarage unterbaut sind, sind die Bäume in Hochbeeten anzupflanzen. Dabei ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10,00 m³, bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

6.4. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze und Plätze verwendet werden.

6.5. Zur Befestigung von Gehwegen, Hauszufahrten und –zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen davon sind die Tiefgaragenzufahrt sowie die Zuwegungen zu Gebäudeteilen, in denen sich behindertengerechte Wohnungen befinden.

6.6. Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders und streng geschützten wildlebenden Arten gemäß § 44 BNatSchG sind vor Abrissmaßnahmen Gebäude auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen und ggfls. artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes festzusetzen (siehe hierzu auch § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP). Die Umsetzung der Maßnahmen und das weitere Vorgehen hat in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Dachform

In den Bereichen, in denen in der Planzeichnung geneigte Dächer (GD) festgesetzt sind, sind nur Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer zulässig.

Eine Kombination aus geneigtem Dach im unteren Bereich und Flachdach oder flachgeneigtem Dach im oberen Bereich der Dachfläche zur Bestückung mit Photovoltailmodulen ist zulässig.

2. 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.

Quartier Oberstraße

B-Plan W-83-00 „Oberstraße“ – Textliche Festsetzung

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Schallschutz Tiefgarage

Es wird empfohlen, die Regenrinne und das Rolltor der Tiefgarage nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.

2. Pflanzliste

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen (Auflistung nicht abschließend):

Acer platanoides „Columnare“ Typ Ley 2 (Säulen Spitzahorn), Liquidambar styraciflua „Paarl“ (Amberbaum), Tilia cordata „Rancho“ (Winterlinde), Ulmus-Hybride „New Horizon“ „Resista“ (Ulmen Hybride), Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Gleditzia triacanthos H “Skyline“ (Lederhülsenbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Tilia europaea (Holländische Linde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde) Quercus robur „Fastigiata Koster“ (Säulen-Eiche Koster), Platanus hispanica „Pyramidalis“ (Schmalkronige Platane), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus crus-galli (Hahnendorn).

3. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

4. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

5. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und 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.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

Quartier Oberstraße

B-Plan W-83-00 „Oberstraße“ – Textliche Festsetzung

6. Radonpotenzial

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

7. Bodendenkmalpflegerische Belange

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.

8. Pflanzungen

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

9. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

10. Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare

Quartier Oberstraße

Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung

- Schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der **gewerblichen Nutzungen** sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.
- **Geräuscheinwirkungen der geplanten TG** an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurden ermittelt:
  - ➢ Die Planungsabsichten mit der Umgebung sind schalltechnisch verträglich. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.
  - ➢ Es wird empfohlen die Regenrinne und das Rolltor der Tiefgarage nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.
- Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der insgesamt geringeren Geräuschbelastung durch Verkehrslärm und der innerstädtischen Lage des Plangebiets wird die **Zunahme des Verkehrslärms** als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.

Quartier Oberstraße

Umweltbelange/ Artenschutz

- Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde KV Bernkastel-Wittlich werden keine erheblichen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes vorgebracht.
- Sollten Gebäude oder bauliche Anlage abgerissen werden, sind diese gem. § 24 Abs. 3 LNatSchG vor Abriss auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu überprüfen.
  - ➢ Diese Forderung ist in den Textfestsetzungen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.
- Sonstige erheblichen Wirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten sind aufgrund der vorhanden Biotopausprägung nicht zu erwarten.

Quartier Oberstraße

Nächste Schritte

März 2022 → Mai 2022

Beschluss zur öffentlichen Auslegung BVA
08.03.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung SR
17.03.

Offenlage

Apr/ Mai 2022

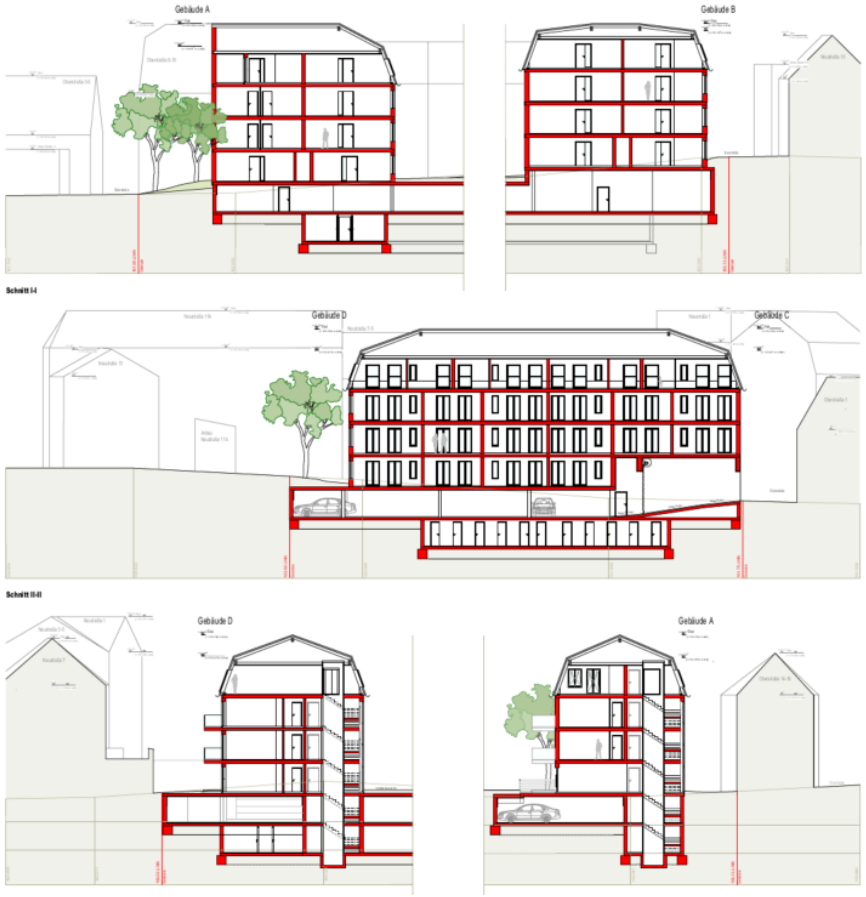
krebs
p b v

Quartier Oberstraße

Realisierungsvariante

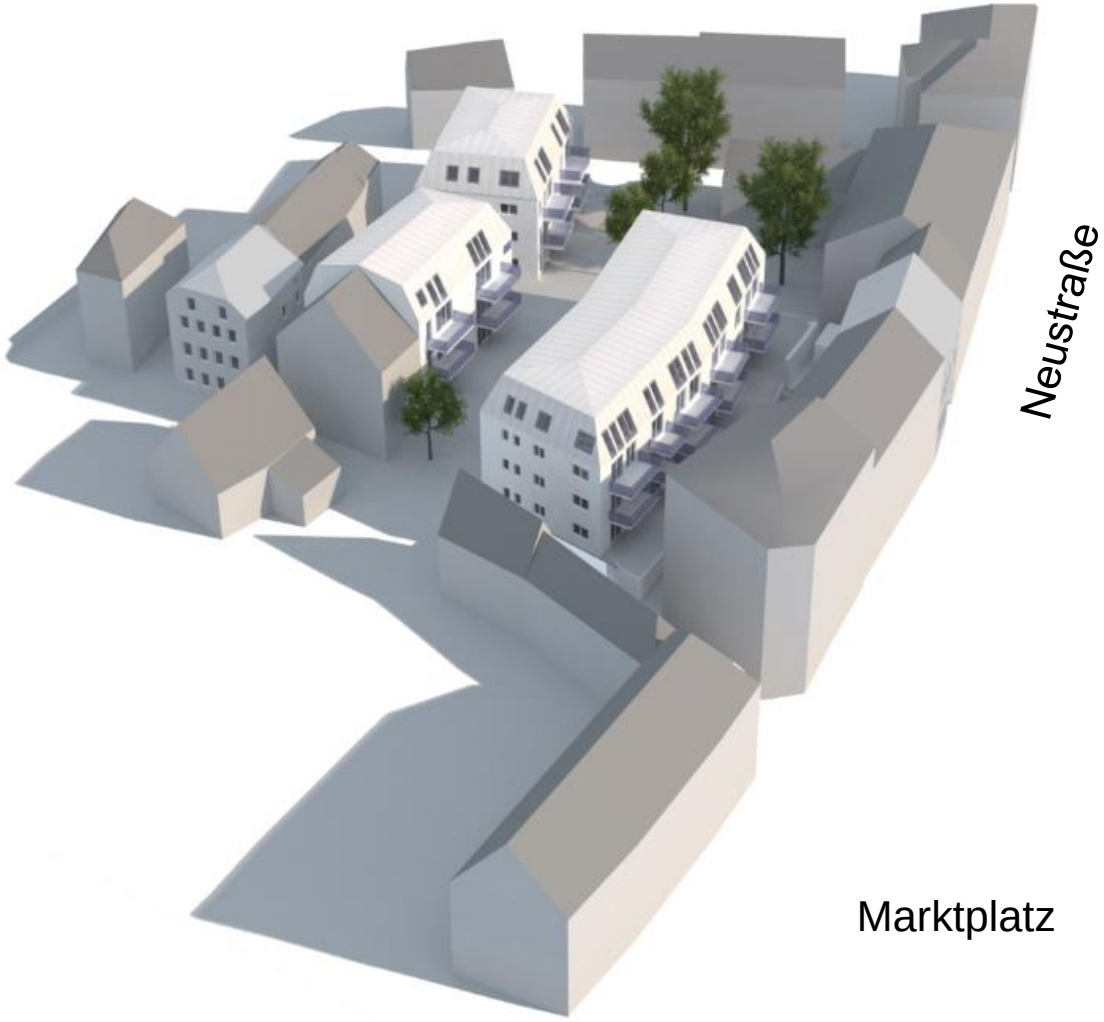
GRUNDRISSVARIANTE UG

SCHNITTE



Quartier Oberstraße

Realisierungsvariante



Perspektive 1 – Ost-Ansicht

Quartier Oberstraße

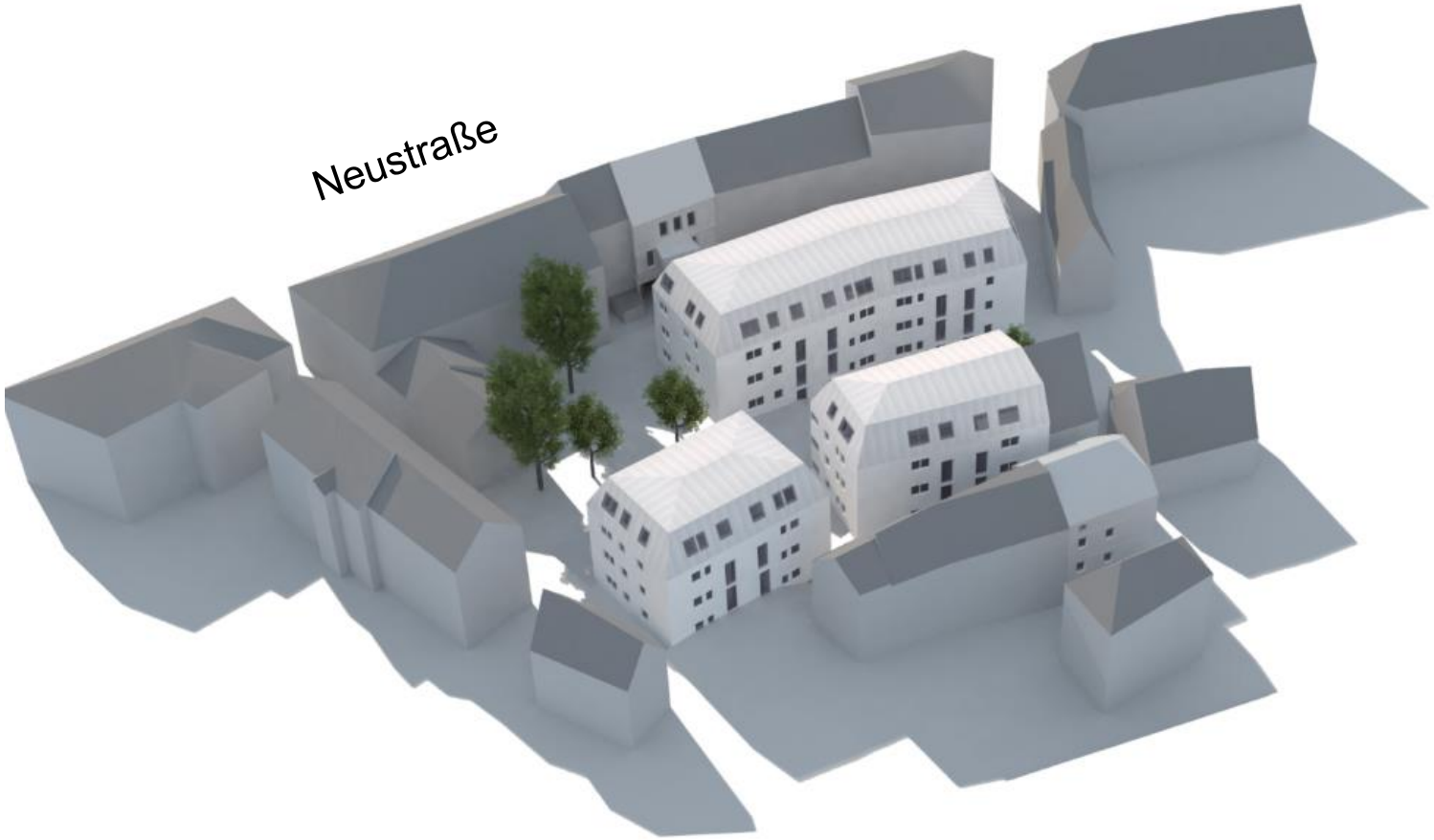
Realisierungsvariante

Marktplatz

Perspektive 2 – West-Ansicht

Quartier Oberstraße

Realisierungsvariante



Perspektive 3 – Nord-Ansicht

Quartier Oberstraße

Projektteam

Projektentwicklung: Laura + Hans Krebs GbR – Laura + Hans Krebs

Objektplanung: Kraaz Architekten und Ingenieure – Helmut Kraaz

Stadtplanung: B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung mbH – Thomas Lang/ Anke Esseln

TGA: Kieffer Construction Services sarl – Tom Kieffer

Tragwerksplanung: Ingenieurbüro Andreas Bayer – Planung und Statik – Andreas Bayer