Stadt Wittlich

BEBAUUNGSPLAN
WW-20-01
„St. Paul – 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“

Textfestsetzungen
in separater Fassung

FASSUNG: **ENTWURF**
für die Verfahrensschritte gem. § 4a (3) BauGB

Stand: 04.07.2017

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner Rioler Weg 6 54340 Longuich Tel. 0160-8448446 eMail: stolz.longuich@t-online.de	Margit Högner Landschaftsarchitektin BDLA Högner Landschaftsarchitektur Weinbergstraße 14 54518 Minheim Tel. 06507 / 992288 eMail: info@hoegner-la.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Separate Fassung

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

A) 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 „**Sondergebiet" (SO)** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „generationenübergreifendes Wohnen"
Bereich Ziff. 4
Zulässig sind:

- Mehrgenerationenhäuser (Wohnanlagen, die aus einem oder mehreren Gebäuden mit mindestens zwei selbständigen Wohnungen und mindestens einer zum gemeinsamen Aufenthalt bestimmten Gemeinschaftseinrichtung bestehen)

A) 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1)2 BauGB, §§ 22 BauNVO

2.1 In den dargestellten „Erholungsgärten" dürfen je Grundstück Nebenanlagen bis max. 50 m² errichtet werden:

2.2 Darüber hinaus ist innerhalb der Bauflächen die Errichtung von Tiefgaragen ohne Vollgeschosse sowie von oberirdischen Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

A) 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.

3.1.1 Bei der Ermittlung der GRZ sind die im Plan mit E, G1 und A 1 dargestellten Grünflächen den Bauflächen zuzurechnen. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

3.1.2 Garagengeschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen in Tiefgaragen unberücksichtigt.

3.2. Die Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt. Maßgeblich sind die Angaben in den Schemaschnitten.

3.2.1 Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte.

3.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) wird gem. § 18(1) BauNVO als zulässige Obergrenze festgesetzt. Es gelten die im Plan angegebenen NN-Höhen (zwischen Extremwerten ist zu interpolieren). In Verbindung mit der Errichtung von Tiefgaragen darf die angegebene NN-Höhe um 1,5 m überschritten werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dächer:

1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe, gem. § 88(6) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer bis 45° sowie Flachdächer zulässig.
Bei Ausführung als begrüntes Dach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.

1.2. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten" Pfannen in der Farbe „anthrazit" (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) „dunkelbraun" und „dunkelrot" sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

2. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 88 (1) Nr. 3 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	***erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB***	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	*Büroräume 1) und ähnliches*
II	*30*	*30*

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.“
In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade.

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

1. Im Bereich der im B-Plan mit **W 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
   - Die Flächen dienen der Ableitung von Außengebietswasser.
   - Die zu errichtenden Muldengräben sind möglichst flach und ohne Schotterauflage anzulegen.
   - Die Gräben und Randbereiche sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer artenreichen Wiesenmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen.
2. Auf den im B-Plan mit **A 1** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Auflagen einzuhalten bzw. Maßnahmen umzusetzen:
   - Pro 10 lfm Grundstücksgrenze sind anzupflanzen
     - mind. je 1 kleiner Laubbaum 2. Ord. und 25 Laubsträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecke **oder**
     - mind. 1 hochstämmiger Obstbaum in lokaler Sorte oder 1 mittelgroßer Laubbaum als Baumreihe

     Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.
     Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
   - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
   - An der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind ausschließlich blickdurchlässige Einzäunungen zulässig.

3. Auf der im B-Plan mit **G** gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen sind folgende Auflagen einzuhalten bzw. Maßnahmen (Maßnahme **A 4**) umzusetzen und mittels qualifizierten Ausführungsplan im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen
   - Die Anlage von Fußwegen, Sitzplätzen oder Spielmöglichkeiten ist bis zu einer Gesamtfläche von 450 m² in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.
   - Auf der unbefestigten Fläche sind wenigstens 4 Stk mittelgroße Laubbäume und 50 Laubsträucher im Einzelstand oder als lockere Gruppen anzupflanzen. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.
     Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
   - Die gehölzfreien Restflächen sind als Landschaftsrasen zu entwickeln.
4. Für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen gem. der Festsetzungen D 1 bis D 3 sind vorrangig als Gehölzarten zu verwenden:
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Zierlaubbäume;
   Obstbäume lokaler Sorten
   Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) oder Laub-Ziersträucher
5. Die im B-Plan mit G 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Kleingärten / Grabeland anzulegen. Die einzelnen Parzellen sind mit blickdurchlässigem Zaun oder geschnittener Laubhecke bis zu einer max. Höhe von 1,50 m einzufrieden.
   Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Geräteschuppen, Kinderspielgeräte, o.ä.) ist auf diesen Flächen pro Gartengrundstück nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

E) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Innerhalb neu zu errichtender, oberirdischer PKW-Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum (Maßnahme **A 5**) so zu pflanzen, dass ein lichter Kronenschirm über den Stellplätzen entsteht. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m oder in Pflanzbeeten (u.U. unter Verwendung von Baumquartieren) anzuordnen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 30 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.
   Für die Bepflanzungsmaßnahme sind vorrangig als Laubbaumarten zu verwenden:
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Zierlaubbäume;

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher und grünordnerischer Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

1. Die festgesetzten Maßnahmen sind, jeweils entsprechend ihrer Lage und Anordnung gem. B-Plan, umzusetzen:

Fest-setzung	Nummer d. Maßnahme	Zeitpunkt
D) Nr. 1	W 2	unverzüglich nach Bauende der Retentionsanlagen
D) Nr. 2	A 1	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes, auf dem Grundstück, auf dem die Flächenanteile angeordnet sind
D) Nr. 3	A 4	unverzüglich nach Bauende der Gemeinschaftseinrichtung (Grünfläche)
E) Nr. 1	A 5	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Stellplatzanlage

2. Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet

Fest-setzung	Nummer d. Maßnahme	Zeitpunkt
D) Nr. 1	W 2	zu 100 % den Retentionsanlagen
D) Nr. 2	A 1	zu 100 % den Baugrundstücken, auf denen die Flächen liegen
D) Nr. 3	A 4	zu 100 % den Baugrundstücken, denen die Gemeinschaftseinrichtung (Grünfläche) zugeordnet ist
E) Nr. 1	A 5	zu 100 % den jeweiligen Stellplatzanlagen

3. Die rechtliche Sicherung der Flächen und der umzusetzenden Maßnahmen kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

Hinweise

Darstellung der aus der Ursprungsplanung 2012 unverändert übernommenen Kompensationsverpflichtungen

1. Auf Gem. Bausendorf, Flur 22, Flurstücke 114, 115, 116, 119, 121 wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A 2 festgesetzt. Es die Entwicklung extensiv genutzter Streuobstwiesen im Mosaik mit Magerrasen und Hecken / Gebüschen vorgesehen. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten. Die rechtliche Sicherung der Fläche und der umzusetzenden Maßnahme kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.
   Die Sicherheitsbestimmungen des Energiekonzerns im Bereich der 2x35 m Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung sind zu berücksichtigen. Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist mit dem Betreiber abzustimmen.
2. Auf Gem. Dorf, Fl. 5, Flst 69 tw. wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A 3 festgesetzt. Entlang der Feldhecke ist ein 3 m breiter Streifen als Saum einzusäen und max. einmal im Jahr nach dem 15. Sept. zu mähen. Die Nutzung ist auf Dauer zu erhalten. Zur Absicherung gegenüber der "Einvernahme" durch die benachbarte Nutzung wird die Abtrennung durch eine "Ackerfurche" festgesetzt. Die rechtliche Sicherung der Fläche und der umzusetzenden Maßnahme kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen geeigneten rechtlichen Vorgang erfolgen.

Grünordnung

3. Bei allen Pflanzungen sollte der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" beachtet werden.

Bodenschutz / Altlasten

4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
5. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
6. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
7. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte „CEPS (NATO-Pipeline)“. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen ist dieser Leitungsrest durch den Grundstückseigentümer unter fachlicher Begleitung des Bundeswehr –Dienstleistungszentrums Zweibrücken zu entfernen.

Denkmalschutz

8. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, 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 (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).
9. Im westlichen Randbereich der Planung gibt es Hinweise auf eine römische Siedlungsstelle (Dorf 4), deren genaue Lage und Ausdehnung unbekannt ist. Daher ist folgendes zu beachten:
   a) Vor Beginn der Bauarbeiten sollten über das Baugebiet zwei Baggerschnitte von je etwa 150 m Länge von Westen nach Osten in den Hauptbauachsen durchgeführt werden. Nach Oberbodenabtrag mit glattem, breitem Baggerlöffel in Anwesenheit eines Vertreters der Landesarchäologie Trier lässt sich verbindlich feststellen, ob überhaupt und ggf. in welchen Teilflächen weitere archäologische Untersuchungen notwendig sind.
   b) Bei Funden ist der Landesarchäologie Trier nach Oberbodenabtrag für archäologische Untersuchungen ein Zeitraum von 10 Arbeitswochen (Mo-Fr) einzuräumen.
   c) Für notwendige archäologische Untersuchungen ist eine Beteiligung des Maßnahmenträgers gemäß § 21 (3) DSchG vorzusehen.

   Auf die Anzeige- und Erhaltungspflichten nach §§ 17, 18 DSchG wird hingewiesen.

Ressourcenschutz

10. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
    Tiefere Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme sind nur unter bestimmten Auflagen möglich; eine Prüfung bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung ist erforderlich.
11. Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Wohnfrieden

12. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter den gesetzlichen Richtwerten liegen, jedoch u.U. zu gewissen Einschränkungen benachbarter Nutzungen führen können.

Gesundheitsvorsorge - Radon

13. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
    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 Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
    - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
    - Abgeschlossene Treppenhäuser.

Sonstiges

14. Der Investor verpflichtet sich schuldrechtlich, jedes Grundstück im künftigen Sondergebiet „Generationenübergreifendes Wohnen“ mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu belasten, die folgenden Inhalt hat: „Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist gegenüber der Stadt Wittlich verpflichtet, das belastete Grundstück nur mit Wohnanlagen zu bebauen, die aus einem oder mehreren Gebäuden mit mindestens zwei selbständigen Wohnungen und mindestens einer zum gemeinsamen Aufenthalt bestimmten Gemeinschaftseinrichtung bestehen.“

Wittlich, den .....

Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....

Hans Hansen