

# Stadt Wittlich



## Bebauungsplan W-27-01

*„Ohling – Schweiz“*

*1. Änderung*

## Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

14. Oktober 2020

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Fläche für den Gemeinbedarf .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
1.4.	Unterirdische Versorgungsleitungen .....	3
1.5.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	4
1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.7.	Leitungsrechte .....	4
1.8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	4
1.9.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.10.	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen .....	4
<b>2.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>5</b>

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Gebietsart festgesetzt:

#### **Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung „Altenzentrum / Hospiz“**

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Altenzentrum / Hospiz“ entsprechen. Hierzu gehören auch Aufenthalts- und Veranstaltungsräumlichkeiten für Senioren, Wohn- und Betreuungsplätze, Pflegeunterkünfte sowie Dienstleistungen aus dem Betreuungs- / Pflege- und Versorgungsbereich.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Maximum festgesetzt.

### 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 1.4. Unterirdische Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden unterirdische Leitungen und Kanäle festgesetzt, die zu erhalten bzw. in die gewählte Trasse zu verlegen sind.

**1.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

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

*Wird im Verfahren bei Bedarf ergänzt.*

**1.7. Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Leitungsträger (Stadtwerke Wittlich, Westnetz GmbH, Stadtwerke Trier) festgesetzt.

**1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Wird im Verfahren bei Bedarf ergänzt.*

**1.9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

*Wird im Verfahren bei Bedarf ergänzt.*

**1.10. Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen**  
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB)

*Wird im Verfahren bei Bedarf ergänzt.*

## 2. Hinweise

### [1] Erde / Baugrund

- a) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- b) Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.

### [2] Boden / Altlasten

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

---

**Stadtverwaltung Wittlich**  
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
HANS HANSEN

Wittlich, den