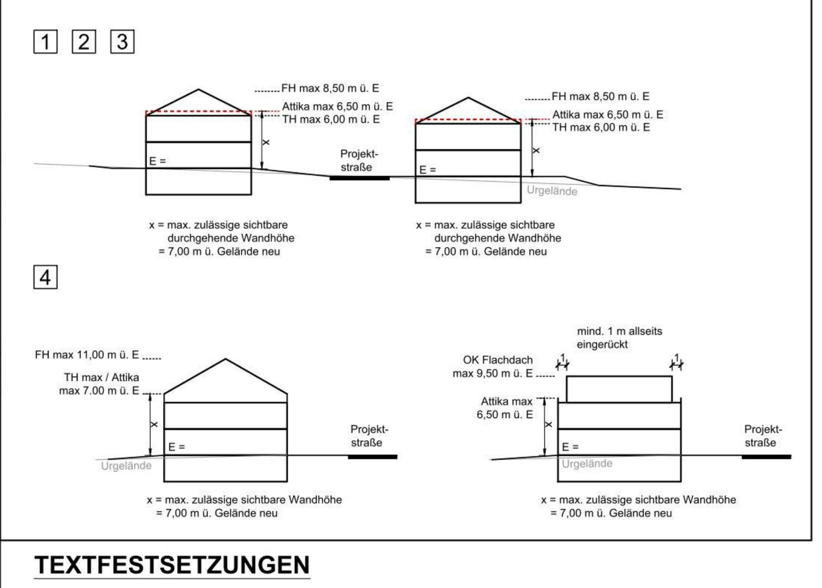
BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH
WD-05-00 "In der Spitz"

SYSTEMSCHEMASCHNITTE Maßstab 1:500



NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich		
1	WA	2WE
	II	E
	0,4	0,6
2	WA	2WE
	II	D
	0,4	0,7
3	WA	2WE
	II	E
	0,4	0,7
4	WA	6WE
	II	o
	0,4	1,0

TEXTFESTSETZUNGEN

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 - 26 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.3 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.4 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß.

2.1.2 GRZ-Überschreitungen gem. § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO sind zulässig.

2.1.3 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN gelten jeweils als Höchstgrenze.

2.2.2 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO:
Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die in den Schemaschnitten dargestellten Höchstwerte. Die First- / Traufhöhe und Attika werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Ausführung mit Flachdach gilt hierbei die festgesetzte Attikahöhe als Maximalwert.

2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte sind im Bereich von Treppenhäusern und Gebäuderücksprüngen zulässig. Geschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 LBauO (Staffelgeschoss) sind im Bereich Ziff. 1, 2, 3 oberhalb des zweiten Vollgeschoss unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.2 Im Bereich Ziff. 2 wird für die Doppelhäuser Grenzbebauung festgesetzt. Im Bereich Ziff. 3 wird auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung festgesetzt. Die Anbauverpflichtung gilt für Ziff. 2 und 3 auf einer Gebäudetiefe von mind. 10,0 m.

3.3 Garagen, Carports und sonstige Gebäude i.S.d. § 23 Abs.5 BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

3.4 Die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf im Bereich Ziff. 1, 2, 3 zu max. 70 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen wasserdurchlässig befestigt oder mit breitflächiger Versickerung versiegelt werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gem. TF B) 3 gärtnerisch anzulegen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Je Wohneinheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz Nr. 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Bereich Ziff. 1, 2 und 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Im Bereich der Ziffer 4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.

6.2 Um für die Leuchten den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

6.3 Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO im Bereich der Planstraße B bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen, Müllschränken, Stellplätzen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Dachgestaltung

1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach mit einem max. Versatz von 1,0 m sowie Flachdächer bis 4° zulässig.

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im Bereich Ziff. 1, 2 und 3 oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Dachgaube muss mind. 1,0 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand liegen.

1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig.
Glänzende Eindeckungsmaterialien (z.B. Edelengoben) sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

2. Fassadengestaltung
Als Fassade sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Fassadenplatten, Verkleidungen in Holz, Holzmassivbau, Holzskelettbau mit Putzflächen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 10 (4) LBauO)
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

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

1. Oberflächenbefestigung
Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, o.ä.

2. Aufschüttungen / Abgrabungen

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m mit Terrassen anzulegen.

2.2 Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
- Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
- Stützmauern, die durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind.
  Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

3. Gestaltung der Retentionsanlagen (W 1)
Auf den im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Rückhalteanlagen folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen sind:
- Die Sohle und die Böschungen der Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischen Begleitplan sind - mit Ausnahme der geschotterten Fahrwege innerhalb der Becken - nach Fertigstellung des Planums und Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
- Die im B-Plan gekennzeichneten Standorte für die Anpflanzung von Laubbäumen können entsprechend der Ausführungsplanung der Becken im Detail noch angepasst werden. Die grundsätzliche Lage (entlang des Weges, auf den Dämmen zwischen den Becken) und die Anzahl sind jedoch einzuhalten.
  Es sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden, die Arten sind aus u.g. Artenliste auszuwählen.
- Die im B-Plan gekennzeichnete Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen kann entsprechend der Ausführungsplanung an den Verlauf der Beckenböschungen noch angepasst werden. Die grundsätzliche Lage (am südlichen Rand entlang des Wirtschaftsweges) des Gehölzstreifens ist jedoch einzuhalten.
  Folgende Rahmenbedingungen sind zu beachten:
  - Entlang des Weges ist ein 3 m breiter Saum durch freie Sukzession zu entwickeln und mind. 1 m jährlich Mitte Juni zu mähen oder zu mulchen.
  - Dem Saum folgend ist ein 3-4 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, auf dem je 200 m² Fläche je ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher standortgerechter Arten in einer Mischung aus Einzelstand, lockerer Gruppen und oder geschlossenen Heckensegmente anzupflanzen ist. Die gehölzfreien Zwischenräume bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.
- Es sind standortgerechte Laubarten zu verwenden:
  Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling);
  Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
  Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
  Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laubbaum, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.
  Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.
- Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4. Gestaltung der Retentionsmulden (W 2)
Im Bereich der im Bebauungsplan mit **W 2** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Die Flächen dienen der Ableitung von Außengebietswasser bzw. Starkregenereignissen.
- Die Gräben und Randbereiche sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer artenreichen Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
- Bei einer Doppelnutzung von Ableitung und Betriebsweg kann die Fläche auch als Schotterrasen ausgebildet sein.

D) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

1. Gehölzerhalt
Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind während Bauarbeiten entsprechend der einschlägigen DIN-Normen gegen Verlust oder Beeinträchtigung im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

2. Bepflanzung der Baugrundstücke
Pro Baugrundstück sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes alternativ mind. ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum, ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten oder 10 Laubsträucher standortgerechter Arten anzupflanzen (Standorte frei wählbar). Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

3. Bepflanzung der Parkplätze
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Parkplätze mind. ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

4. Sicherung der Gehölze
Für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze gilt
- Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.
- Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. Gehölzrodung / Artenschutz
Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

2. Bepflanzungen
a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.
c) Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
e) Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume (1. Ord.)
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Ginko biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Mittel- bis kleinkronige Bäume (2. Ord.)
Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Tafelobstbäume
Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

Wand- bzw. Mauerbegrünung
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

3. Gestaltung unbebauten Grundstücksflächen
Im Sinne des Klima- und Insektenschutzes sollten bei der Gestaltung der zu begrünenden Flächen um die Gebäude flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) nur soweit verwendet werden, dass der Charakter einer begrünten Fläche durch einen deutlich überwiegenden Anteil an Pflanzen gewahrt bleibt.
Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Folien als wurzeldichte Grundlage sollte verzichtet werden.

4. Gesundheitsschutz
Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.
Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.
Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen

5. Bodenschutz / Altlasten
a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
c) 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 zu informieren.
d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Oberflächenwasserbehandlung
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Stadt in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Der gedrosselte Ablauf sowie der Überlauf solcher Anlagen sind an den Grundstücksanschluss für Regenwasser anzuschließen.

7. Schmutzwasserableitung
Der Grundstückseigentümer hat auf seine Kosten eine Abwasserhebeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist.

8. Grundwasserschutz
a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen.
b) Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.

9. Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen
Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nichts Anderes geregelt ist.
Da bei Starkregenereignissen der Abfluss des Niederschlagswassers auch oberhalb der Rückstauebene (über das Gelände) erfolgen kann, wird empfohlen, Gebäudeöffnungen soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen.

10. Immissionen
a) Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Feldflur bzw. Betriebsstätten kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen bzw. Spritzmittelabdrift kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
b) Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren, aber immissionsrechtlich zulässigen Lärmbelästigungen kommen.

11. Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

12. Ressourcenschutz
a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen.
Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll oder an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen.
b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

13. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

14. Abfall- und Recyclingabfuhr
Bewohner von Hausgrundstücken, die an Straßen ohne Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Abfall- und Recyclingabfuhr liegen, müssen die Müllbehälter / Sperrmüll an den nächst gelegenen, anfahrbaren Abfuhrstandort bringen.

15. Lärmschutz
Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches sind nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich	Erläuterung			Erläuterung
1	Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	2WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
	Zahl der Vollgeschosse	II	E	nur Einzelhäuser zulässig
	Grundflächenzahl	0,4	0,6	Geschossflächenzahl
2	Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	2WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
	Zahl der Vollgeschosse	II	D	nur Doppelhäuser zulässig
	Grundflächenzahl	0,4	0,7	Geschossflächenzahl
3	Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	2WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
	Zahl der Vollgeschosse	II	E	nur Einzelhäuser zulässig
	Grundflächenzahl	0,4	0,7	Geschossflächenzahl
4	Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	6WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
	Zahl der Vollgeschosse	II	o	offene Bauweise
	Grundflächenzahl	0,4	1,0	Geschossflächenzahl

allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO — WA

Bereichsbezeichnung — 1 - 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz — P

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Nummerierung der Maßnahmen — W 1 - W 2

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "WD-03-00 Im Giehren"

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Müll — Müll

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien (üNHN) / Vermessung
Stra-Tec, Wittlich, Sept. 2018 — 131

festgesetzte Erdgeschoss-Fußboden-Höhen in Metern üNHN — E=

Retentionsanlagen
gemäß ETB (Stra-Tec, WIttlich, November 2019)
(Konkretisierung im Rahmen des Wasserrechtsantrags)

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl., S. 112)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)
6. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
10. Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 469)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)
16. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Stadtrat **Wittlich** hat am __.__.____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 3 (2) BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 3 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Der Stadtrat hat am __.__.____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ ausgelegen. Diese wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2), § 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauGB)

Der Stadtrat hat am __.__.____ die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 (2), § 3 (2), § 4 (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Katastervermerk

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichen- verordnung.
(Stand der Planunterlage: **Juli 2019**)

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Stadtrat am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wittlich , den ____________

Bürgermeister

Verfasser:
Dipl.- Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Weberbach 46
54290 Trier
0651 99144274 stolz-hp@t-online.de

högner
högner landschaftsarchitektur
54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hoegner-la.de

Stand:
Stadtratsitzung 21/11/2019,
Bearbeitung: 21/01/2020
Fassung für die Verfahrensschritte gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

STADTVERWALTUNG WITTLICH
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG

____

HANS HANSEN

Maßstab 1:1.000
Wittlich, den ________________

Gemarkung Dorf

Datengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, Stand von Juli 2019

WD-05-00 "In der Spitz"