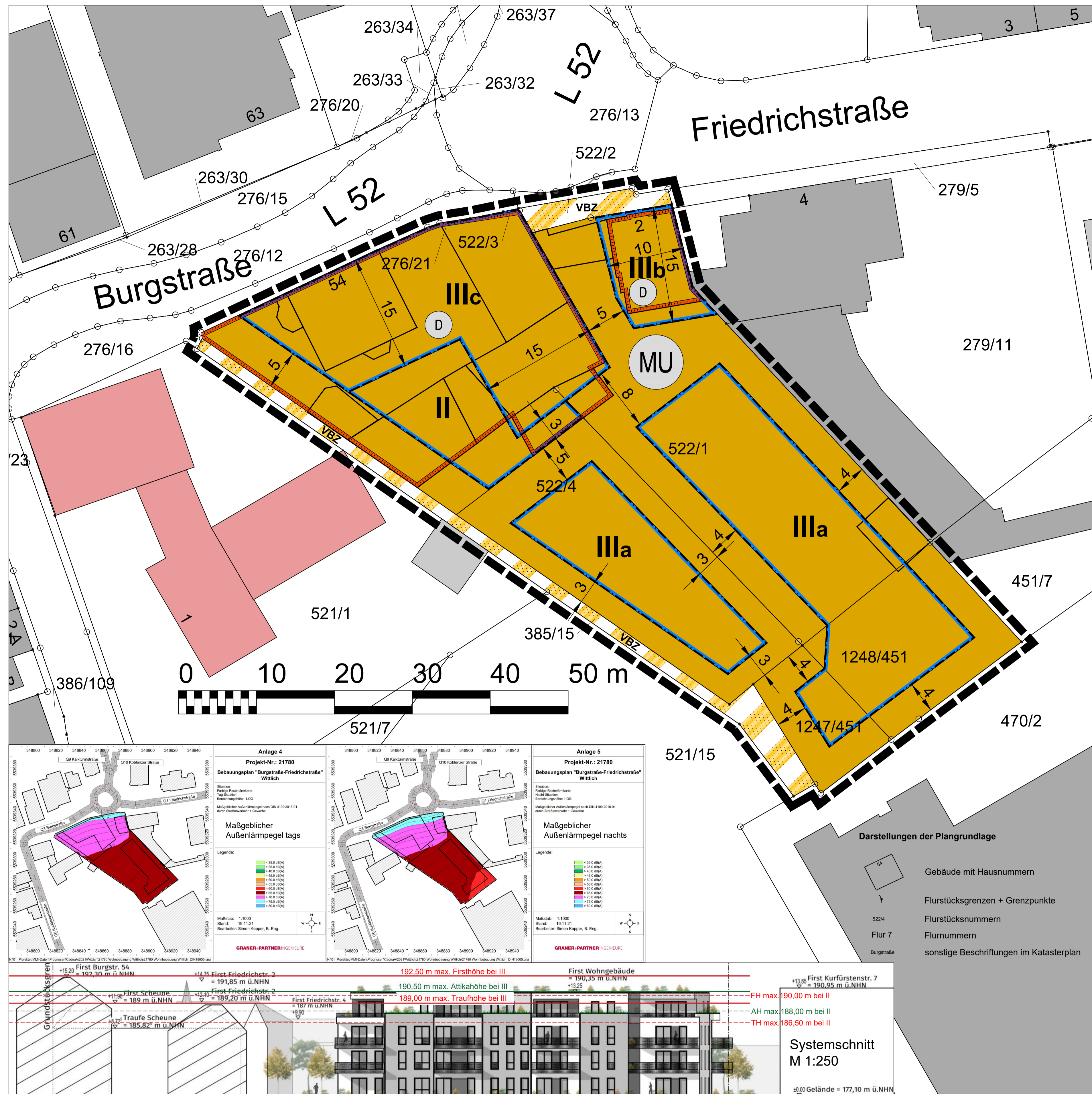


Stadt Wittlich - Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße"

Offenlage



Es wird beschneigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" gem. § 2(1) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

In seiner Sitzung vom ... hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (IV, mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am ... den Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 19 BauGB als Satzung.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am ... den Beschluss des Bebauungsplanes W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" als Satzung durch die Stadt Wittlich vom ... im ... gem. § 19 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Legende

- MU** Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
- IIIa, IIIb, IIIc** überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- VBZ** Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- II/III a-c** Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei / drei) sowie Textliche Festsetzungen
- Verkehrflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung gemäß Beschriftung in der Planzeichnung)**
- VBZ** öffentlicher Geh-/Fußweg
- sonstige Festsetzungen**
- nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Textfestsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit MU gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
 - 1.1.1.1 zulässig sind:
 - a. Wohngebäude
 - b. Wohn- und Geschäfts-Gebäude mit Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss
 - c. sonstige Gewerbetriebe nur im Erdgeschoss
 - 1.1.1.2 Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandels werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 6a BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind ausgeschlossen.
- Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)**
 - 1.2.1 Für die in der Planzeichnung mit MU gekennzeichneten Flächen wird, sofern dies mit den **Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist**, als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:
 - 1.2.2.1 Grundflächenzahl: 0,8
 - 1.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. Eintragung in der Planzeichnung): maximal 2/3
 - 1.2.2.3 maximale Höhen baulicher Anlagen in Metern über NN innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung II: Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern: 190,50 / 190,00; Attikahöhe über dem obersten Geschosse bei Flachdach: 190,00 / 192,50; Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern: 190,00 / 190,50; Attikahöhe über dem obersten Geschosse bei Flachdach: 190,50
 - 1.2.2.4 Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sowie aufgeständerte Photovoltaikmodule können als Ausnahme zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)**
 - 1.3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, **den Anforderungen des Denkmalschutzes** und allgemeinen baurechtlichen Vorschriften.
 - 1.3.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung IIIb und IIIc sind im Sinne einer geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
 - 1.3.3 Die Außenwände eines Staffelsgeschosses (kein Vollgeschoss) oberhalb des 3. Vollgeschosses innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung IIIa müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zu parallel verlaufenden Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten. Dabei sind zudem mindestens 50 % der Flachdachfläche des darunter liegenden Vollgeschosses gemäß den Vorgaben unter 1.3 (Dachneigung) zu begründen.
 - 1.3.4 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Stützplätze und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Balkone und Terrassen, unterschiedliche Gebäudehöhen (z.B. Turlager) sowie sonstige Nebenbauten im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, **sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist**.
 - 1.3.5 Bei der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung IIIa sind folgende Mindestabstände zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einzuhalten: 2,00 m bei Terrassen und 2,50 m bei Balkonen (Dach-Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig).
 - 1.3.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.4.1 Schallschutzwand-Abstände

Hinweise

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- Anzeige des Baubeginns**
 - 3.1 Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsstellen so frühzeitig mitzuteilen, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Hierzu soll die Planung der technischen Erschließung frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsstellen abgestimmt werden.
- Umgang mit Oberboden**
 - 3.2 Gemäß § 20 BauGB ist Mutterboden in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Verweigerung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenanreicherung.
- Erdarbeiten**
 - 3.3 Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Bei alten Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18731 und der DIN 18732 zu berücksichtigen.
- Baugrund**
 - 3.4 Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (z. B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Radonpotenzial**
 - 3.5 In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 Bq/m³) mit lokal höherem (> 100 Bq/m³) Radonpotenzial in und über einzelnen Geschossdecken festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchdringung der anstehenden bodenschichtigen Begleitlagen zu lassen. Die deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten vor Vorhaben so zu planen, dass eine Raumkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Private Maßnahmen können sein:
 - Durchgehende Bodenplatte statt Staffeldfundament
 - Mechanische Lüftung im Untergau (unter dem Gebäude)
 - Eventuell radonfreie Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrik, TV, Erdsonnen etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten ebenfalls oberhalb verlegen
 - Dichte Türen zwischen Keller/Etage und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bund**
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
 - Baumittelverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3781), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert
 - Planungsrechtverordnung vom 18. Dezember 1998 (BGBl. 1991 I S. 50), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
 - Planenschutzgesetz (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 2021 (BGBl. I S. 3008) geändert
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neufassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
 - Bundesfernstrahlenschutzgesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- Land**
 - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,296) geändert
 - Landesbaurecht für Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2021 (GVBl. S. 528) geändert
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) geändert
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) geändert
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert
 - Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert
 - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert durch Artikel 5
 - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes, LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) geändert
 - Nachbarrechtsgesetz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

STADTVERWALTUNG WITTLICH - FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG

HANS HANSEN

Wittlich, den ...

Projekt

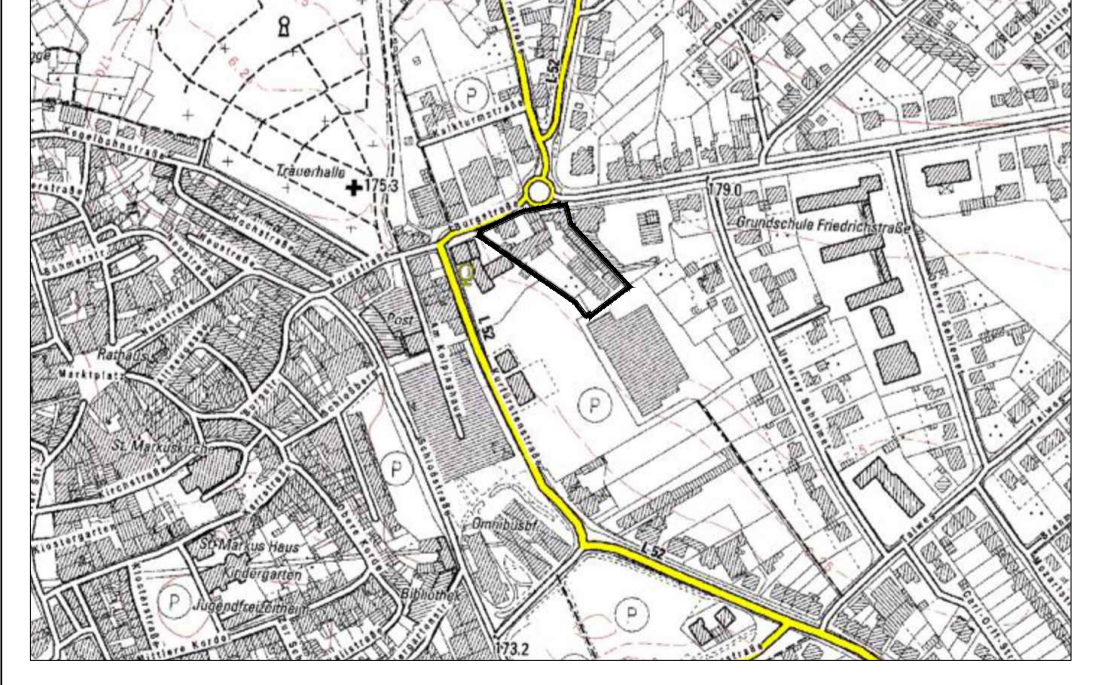
PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Stad Wittlich
Bebauungsplan W-85-00
"Burgstraße-Friedrichstraße"

Bahnstraße 1
53577 Neustadt/Wied
Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

Entwurf zur Offenlage

<input type="checkbox"/>	SHE Wittlich GmbH & Co. KG	Auftraggeber
<input type="checkbox"/>	155-21	Projektnummer
<input type="checkbox"/>	Walter Pott	Bearbeitung
<input type="checkbox"/>	10.12.2021	Stand
<input type="checkbox"/>	1:250	Maßstab
<input type="checkbox"/>	A 0	Plangröße
<input type="checkbox"/>	Anlagen	
<input type="checkbox"/>	Begründung	
<input type="checkbox"/>	Schalltechnisches Prognosegutachten von Gruner + Partner Ingenieure vom 19.11.2021	
<input type="checkbox"/>	Architektonische Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie vom 22.11.2021	
<input type="checkbox"/>	Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)	



2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbaurecht Rheinland-Pfalz

- Sachlicher Geltungsbereich**
 - 2.1 Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandhaltungsgararbeiten für bauliche Anlagen, Errichtungen, Aushilfsbauten und Grundstücksflächen, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**. Den Vorschriften unterliegen neben den baurechtlich vorgeschriebenen Vorhaben nach § 61 BauO auch sämtliche genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 62 BauO.
- Dachformen**
 - 2.2 Es wird keine Dachform festgesetzt. Bei geneigten Dächern ist die unter 1.2.2.3 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten, bei Flachdächern die festgesetzten Attikahöhen über dem obersten Geschoss, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**.
- Werbeanlagen**
 - 2.3 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stelle der Leistung errichtet werden, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**.
 - 2.3.2 Je Fläche der Leistung ist nur eine Werbeanlage mit einer Fläche von 2 qm zulässig.
 - 2.3.3 Die Gesamtansichtfläche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtfläche einer Fassade begrenzt.
 - 2.3.4 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**
 - 2.4 Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und fächerförmig zu begrünen sowie dauerhaft zu pflanzen.
 - 2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder Befriedungen aus standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.
 - 2.4.3 Eine Gestaltung zu begrünende Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien ist nicht zulässig.
- Müllbehälter**
 - 2.5 Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzufangen.