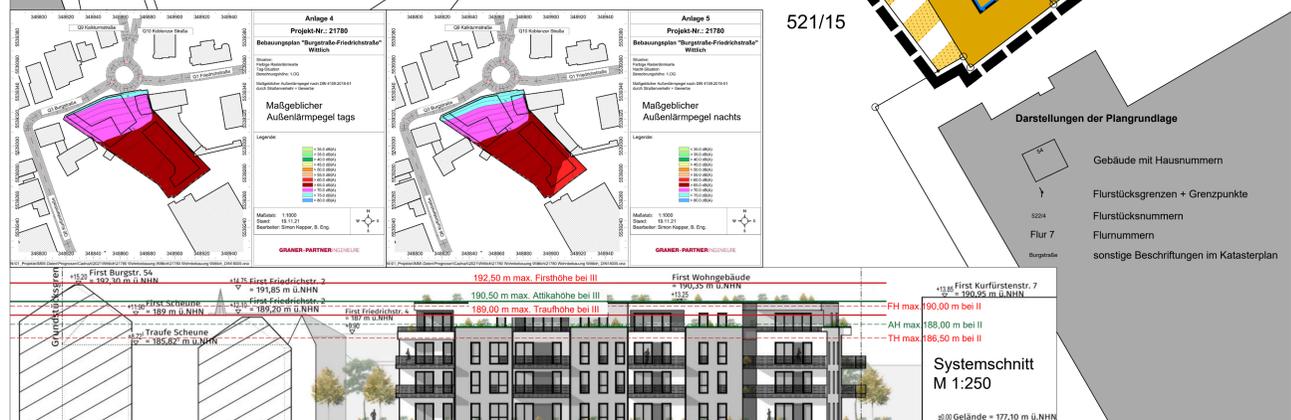
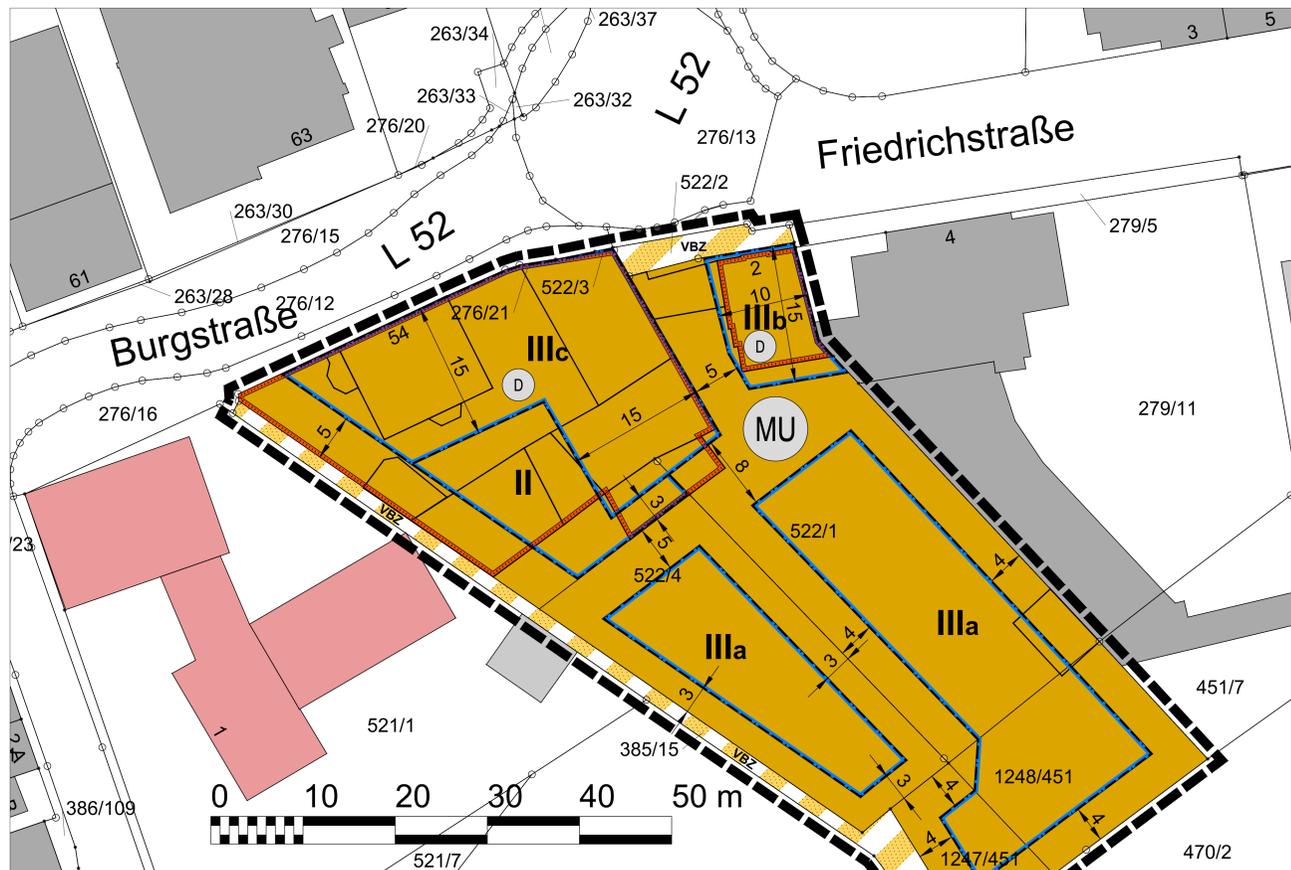


Stadt Wittlich - Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße"

Offenlage



Es wird bescheinigt, 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)

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
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** zulässig sind:
a. Wohngebäude
b. Wohn- und Geschäfts-Gebäude mit Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss
c. sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss
- 1.1.2** Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 6a BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein und ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)**
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:
- 1.2.1** Grundflächenzahl: 0,8
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. Eintragung in der Planzeichnung): maximal 2/3
1.2.3 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
Abstände über dem obersten Geschosse bei Flachdach innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung II: Traufhöhe/Firsthöhe bei geneigten Dächern: 190,00 / 192,50
Abstände über dem obersten Geschosse bei Flachdach: 190,50
- 1.2.4** Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sowie aufgeständerte Photovoltaikmodule können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.3 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 Gebäudelänge 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 Staffelschosses (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 (Dachbegrenzung) zu begrenzen.
- 1.3.4** Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Stützplätze und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Balkone und Terrassen, unterschiedliche Gebäudehöhen (z.B. Tiefgaragen) 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).
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.4.1** Schallschirm-Maße der Außenbauteile
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Außenbalkonen sind die Anforderungen der Luftschallschirmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Innenaufbau - Teil 1 "Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten erzielbaren Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des möglichen Außenlärmpegels $L_{A,ext}$ gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallabstrahlung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):
 $R_{w,ext} = L_{A,ext} - K_{w,ext}$ Dabei:
 $L_{A,ext}$ = 25 dB für Betriebslärm in Kneipenbetrieben und Sanitärräumen;
 $K_{w,ext}$ = 30 dB für Außenbalkone in Wohnungen, Übernachtungsraum in Beherbergungsbetrieben, Unterirdische und Ähnliches;
 $K_{w,ext}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_{A} = der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).
Die erforderlichen gesamten erzielbaren Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gebildeten gesamten Außenfläche eines Raumes S_{ext} zur Grundfläche des Raumes S_{Raum} nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_{RA} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- 3.1 Anzeige des Baubeginns**
Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsstellen so frühzeitig mitzuteilen, mindestens jedoch 1 Monat vor Baubeginn anzuzeigen. Hierzu soll die Planung der technischen Erschließung frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsstellen abgestimmt werden.
- 3.2 Umgang mit Oberboden**
Gemäß § 203 BauGB ist Mutterboden in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Verweigerung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenanreicherung.
- 3.3 Erarbeiten**
Die DIN 18 300 "Erarbeiten" ist zu berücksichtigen. Bei alten Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19732 zu berücksichtigen.
- 3.4 Baugrund**
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.
- 3.5 Radonpotenzial**
In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 Bq/m³) mit lokal höherem (> 100 Bq/m³) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinsprotektoren festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchdringung der anstehenden geologischen Begrenzungen zu lassen. Die deutsche Bundeskarte für Strahlenschutz (BSF) empfiehlt Neubauten vornehmlich so zu planen, dass eine Raumkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
• Durchgehende Bodenplatte statt Straßeneinfahrt
• Mechanische Lüftung im Unterraum (z.B. unter dem Gebäude)
• Eventuell radonfreie Folie unter der Bodenplatte bringen
• Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrik, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten ebenfalls oberhalb verlegen
• Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
• Abgeschlossene Treppenhäuser
Da der Aufbau von Radon aus dem Boden mitunter stark variieren kann, kann ein mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorgeschriebenen Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen - eine Überprüfung der potenziellen Durchdringung eines Baus für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme.
Studien des LfL haben ergeben, dass für Messungen im Gesteinsbereich unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungsbedingungen wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugeschäftsmitte im mehreren Stufen, mindestens drei, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
• Bestimmung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
• radonreine, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodentypische Aufnahme des Bohrgutes;
• fachgerechte Einbau und Bergen der Dosimeter;
• Auswertung der Messergebnisse, der Bohrprotokolle sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonwegwirkungsäquivalente;
• Kartierung der Ortsdosimetrie (gamma);
• Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen/Ansprüche im betroffenen Baugrundgebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LfL. Informationen zum Thema Radonrisiko von Neubauten und Radonmessungen können dem "Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (RadonHelp.de) kontaktiert werden.

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.
Bauabstandsverordnung 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 1990 (BGBl. 1991 I S. 50), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
Bundesnaturschutzgesetz (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.
Bundesfernstraßengesetz (FSFG) 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 13. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert.
Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung 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.
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) 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
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied
Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

Stad Wittlich
Bebauungsplan W-85-00
"Burgstraße-Friedrichstraße"
Entwurf zur Offenlage

Projekt
SHE Wittlich GmbH & Co. KG
155-21
Walter Pott
10.12.2021
1:250
A 0

Anfragen
• Begründung
• Schriftliches Prognosegutachten von Gruner + Partner Ingenieure vom 19.11.2021
• Anterspruchliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie vom 22.11.2021

Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

- 2.1 Sachlicher Geltungsbereich**
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.
- 2.2 Dachformen**
Es wird keine Dachform festgesetzt. Bei geneigten Dächern ist die unter 1.2.2.3 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten, bei Flachdächern die festgesetzten Abstände über dem obersten Geschoss, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**.
- 2.3 Werbepläne**
Werbepläne 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.
- 2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und befenstert 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.
- 2.5 Müllbehälter**
2.5.1 Private bewegliche Müllbehälter sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie vom öffentlichen Fußweg aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzufächern.