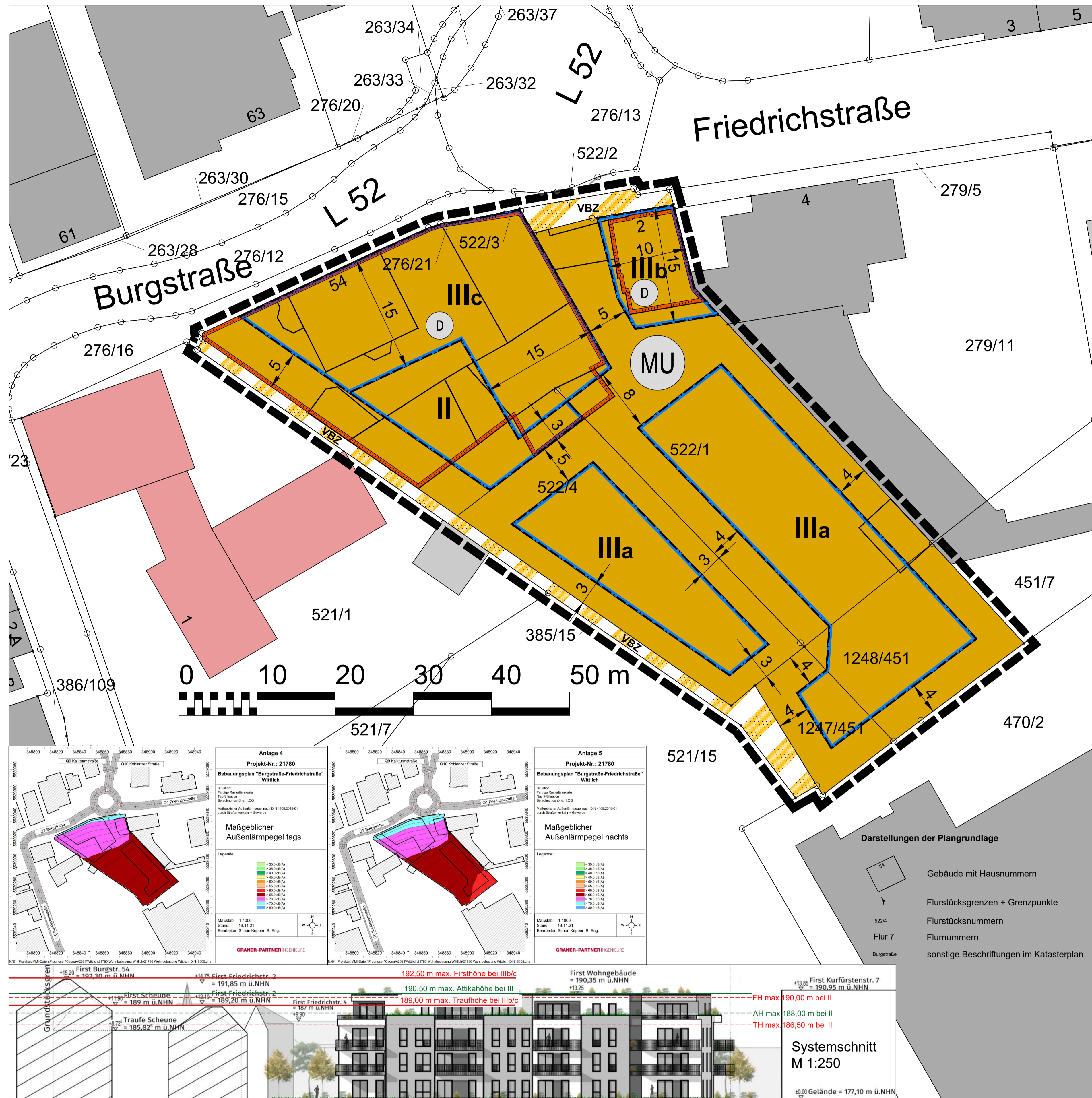


# Stadt Wittlich - Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße"

Offenlage



<p>Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.</p> <p>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.</p> <p>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 (V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" beschlossen.</p>	<p>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.</p> <p>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 (V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" beschlossen.</p>	<p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis ortsbildlich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom ... an der Planung beteiligt.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" als Satzung durch die Stadt Wittlich vom ... ist am ... im ... ortsbildlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.</p>
<p>Wittlich, den ... Stadtverwaltung</p> <p>Bürgermeister (DS)</p>	<p>Wittlich, den ... Stadtverwaltung</p> <p>Bürgermeister (DS)</p>	<p>Wittlich, den ... Stadtverwaltung</p> <p>Bürgermeister (DS)</p>

## Legende

- MU** Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
- IIIa, IIIb, IIIc** Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VBZ** öffentlicher Geh-/Fußweg
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Verkehrflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 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 Geschäftsbau-/Bürogebäude mit Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss
    - c. sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss
  - 1.1.1.2 Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- Maß 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 dem 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. Einführung 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 180,50 / 190,00
    - 1.2.2.3 maximale Höhen baulicher Anlagen in Metern über NN innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung III: Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern 189,00 / 192,50
    - 1.2.2.3 Abstände über dem obersten Geschoss zum Firstdach
  - 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 IIIa und IIIc sind im Sinne einer gestiegeneren Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
  - 1.3.3 Die Außenwände eines Vollgeschosses (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 1.5 (Dachbegrenzung) zu begrenzen.
  - 1.3.4 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Stützplätze und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Balkone und Terrassen, unterirdische Gebäude (z. B. Tiefgarage) sowie sonstige Nebenanlagen 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 2,00 m bei Balkonen (Dach-)Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 1.3.6 (Dach-)Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 1.4.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile  
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Außenräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallschallbreitung und der unterschiedlichen Raumnutzungen nach folgender Gleichung (Gleichung 6):
$$R_{w,ext} = L_a - K_{ext} - D_{min}$$
Dabei ist:
$$K_{ext} = 25 \text{ dB für Betriebsräume in Krankenhäusern und Sanatorien,}$$
$$K_{ext} = 30 \text{ dB für Außenräume in Wohnungen, Übernahmestellen in Betriebsstätten,}$$
$$K_{ext} = 35 \text{ dB für Betriebsräume und Ähnliches,}$$
$$L_a$$
 der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-1 (Januar 2018).  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenlärmpegel eines Raumes  $S_2$  zur Grundfläche des Raumes  $S_0$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor  $K_{R}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Längsachse orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenlärmpegel eines Raumes  $S_2$  zur Grundfläche des Raumes  $S_0$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor  $K_{R}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Längsachse orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.  
Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorläufe (z. B. verglasten Loggien, Winter-Erkerbalkone) zu gewährleisten, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallbegrenzung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem Wohnungszugewiesenen Außenbereich ein Beurteilungspegel gemäß RL 519 (tag/night) von  $\leq 62 \text{ dB(A)}$  erreicht wird.  
Baugrenzen (auch Kinderzimmer sowie Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen an einer Fassade mit einer Baugrenzhöhe gemäß RL 519 nach von  $\leq 46 \text{ dB(A)}$  oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, die durch bauliche Maßnahmen ein ausreichendes Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schallschirme mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu installieren, die einen ausreichenden Luftaustausch während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmmaßnahmen müssen auch bei Aufhebung des Mindestschallschutzes eingehalten werden. Auf der schallschirmenden Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorläufe) ein Innenraumpegel bei höchstzulässigen Frequenzen von  $32 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit nicht überschritten wird.  
Reduktion im Baugrenzhöheverfahren  
Es können Ausnahmen von den genannten Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugrenzhöheverfahren fachtechnisch nachgewiesen werden kann, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgestimmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.  
Hinweis: Nachweis im Baugrenzhöheverfahren ist der fachgerichtliche Nachweis zur Einhaltung der vorgehenden Baugrenzhöheverfahren ist der fachgerichtliche Nachweis zur Einhaltung der vorgehenden Festsetzungen zum Lärmabwurf zu erbringen.
- Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Flachdächer und fachgerechte Dächer bis 15° sind, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, zu begründen. Die Begründung ist demnach zu unterbreiten und bei Abgang gleichzeitig zu erstellen. Zu verneinen ist insbesondere eine extensive Begründung des Belanges "Magen - Trocknerassen und Sedimente mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrenzung abgenommen sind Flächen für erdtechnische bautechnische Konstruktionen (Kaltgerüste, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungsweg sowie Abständerflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachüberbautungen (Abbaubehälter) sowie Dachterrassen, wobei Dachterrassen auf dem Dach des obersten Geschosses bzw. der obersten Dachbegrenzung sind. Zusätzlich zur geneigt festgesetzten Dachbegrenzung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wenn die Flächen innerhalb der Maßstäbe öffentlich zu begründen sind.
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

- Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Erleichterungen, Kitz-Stützplätze und Grundstücksflächen gemäß Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Vorschriften unterliegen neben dem Baugrenzhöheverfahren nach § 61 (LbAO) auch sämtlichen genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LbAO.
- Dächer**
  - 2.2.1 Für die überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung II, IIIb und IIIc wird keine Dachform festgelegt. Bei geneigten Dächern sind die unter 1.2.2.3 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten, bei Flachdächern die festgesetzten Anhöhen über dem obersten Geschoss, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.
  - 2.2.2 Für die überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung IIIa wird als Dachform ein Flachdach (Dachneigung bis max. 5°) verbindlich festgesetzt. Das Dach ist nach den Vorgaben der Festsetzung 1.5 zu begründen.
- Werbeanlagen**
  - 2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stelle der Leistung errichtet werden, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.
  - 2.3.2 Je Stelle der Leistung ist nur eine Werbeanlage mit einer Fläche von 2 qm zulässig.
  - 2.3.3 Die Gesamtschaltfläche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 qm der Ansichtfläche einer Fassade begrenzt.
  - 2.3.4 Leuchtbildern mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**
  - 2.4.1 Die nicht überbaute / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgemäÙer zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie demnach zu pflegen.
  - 2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen-, Wiesflächen oder Bebauungsflächen aus standortgerechten Laubbäumen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.
  - 2.4.3 Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien ist nicht zulässig.
- Müllbehälter**
  - 2.5.1 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 abzusperren.

## Hinweise

### 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- Anzeige des Baubeginns**

Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsgebiet ist den Versorgungsstellen so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Hierzu soll die Planung der technischen Erschließung frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsstellen abgestimmt werden.
  - 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 18195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenanreicherung.
  - Erdarbeiten**

Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Bei alten Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19271 und der DIN 19194 zu berücksichtigen.
  - 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 DIN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
  - Radonpotential**

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 Bq/m³) mit lokal höherem (> 100 Bq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinsarten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsarten hinsichtlich der Radonkonzentration zu lassen. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Radonkonzentration 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 radonfreie Folie unter die Bodenplatte bringen
    - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrik, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten ebenfalls oberhalb verlegen
    - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
    - Abgeschlossene TreppenhäuserDa der Aufbau von Radon aus dem Boden zunehmend stark variiert kann, kann mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anwesenheit von Radon nachgewiesen werden. Die jeweilige lokale Situation erfordert eine Überprüfung der potenziellen Durchlässigkeit eines Bauteils für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme.  
Studien des LfL haben ergeben, dass für Messungen im Gesteinsboden 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 Wetterveränderungen wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer baugefälligen im mehreren Stellen, 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 Punkte enthalten:
    - Bestimmung der Fläche und Ausmaß der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
    - radonreichte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodentypische Aufnahme des Bohrgutes;
    - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
    - Auswertung der Messergebnisse; der Bohrergang sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonwegleistung;
    - Kartierung der Ortsdosimetrie (gamm);
    - 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 zur Geologie im betroffenen Baugrund 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 (Radon/Hilf.de) kontaktiert werden.
- Schutz von Bäumen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 020 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
- Denkmalschutz**

Erde- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DMSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingetragene Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zuzugewandene Funde (z. B. Mauern, Erdbauarbeiten, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) oder Röhren, alle Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden. Sollten von Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen Waggelmaße, Blöcke, alle erdtechnischen oder ähnlichen Fundamente festgestellt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Berncastell-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Verstärkung der oben genannten Fundamente bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Altlasten**

Der Erfassungsbericht von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baugrenzhöheverfahren ist zu berücksichtigen.
- Sofortige**

Baufällige Baumaßnahmen (z. B. Baustoffe, Hausmüll etc.) angefallen werden oder sich sonstige unumkehrbare Hinweise (z. B. geologische / visuelle Aufregungen) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenmüll- und Baustoffmüllmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und sachgerecht zu entsorgen bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle z. B. schaltstoffbelasteter Endanbau sind im Sonderabfallmanagement Geschäftsbereich Rheinland-Pfalz (SAM) GmbH zur Entsorgung anzubringen.
- Bepflanzungen**

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Nachbarschaftsgesetzes für Rheinland-Pfalz "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten. Die Abstände von Bepflanzungen zu anderen / vorhandenen Leistungen sind gemäß den VGE-Bestimmungen und dem „Merkmale oder Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ anzubringen.
- Geländeveränderungen und Baugruben**

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrunds dürfen unabhängig vom Zustand der Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherren bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 - Baugruben und Gräben und der DIN 4084 - Baugruben-Geländeüberbauungen, zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von Träger der Bauplanung bzw. vom Bauherren vorzunehmen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.
- Kampfmittel**

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst, Koblenz-Rübenach hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes W-73-00 mitgeteilt, dass nach der Prüfung anhand von Luftaufnahmen nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet Kampfmittelreste vorhanden sind. Deshalb sollten die Erdarbeiten mit größtmöglicher Vorsicht ausgeführt werden. Eine Vorab-Untersuchung des Geländes von einer geeigneten Fachfirma ist empfehlenswert, die Kosten hat jedoch der Auftraggeber zu übernehmen.
- Artenschutz**

Zur Vermeidung eines VerstoÙes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernungen von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln mit dem Zeitraum vom 1. März bis zum 31. September erfolgen. Die Durchführung erforderlicher Rodungsmaßnahmen muss aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehr zeitigem Frühjahr liegen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.  
Gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei deren Errichtung werden, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorhandensein dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
- Denkmalschutz**

Feldarbeiten des Plangebietes bzw. der vorhandenen Bebauung unterliegen gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DMSchG und Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DMSchG). Alle baulichen Veränderungen in diesem Bereich einschließlich der Umgebungsbebauung sind vorab einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bund**
  - Baugesetz (BauG) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
  - Baumzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert
  - Planungsrecht (Planungsrecht) 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 1 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
  - BundesfernstraÙengesetz (FSG) 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. 2985), zuletzt durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert
  - Gesetz über die Umweltschadstoffbelastung 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 (LbAO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert
  - LandesstraÙengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert
  - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DMSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert durch Artikel 3
  - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (Landesbodenschutzgesetz - LBöSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) geändert
  - Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz 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**

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

Entwurf zur Offenlage

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

<input type="checkbox"/> SHE Wittlich GmbH & Co. KG	<b>Auftraggeber</b>
<input type="checkbox"/> 155-21	<b>Projektnummer</b>
<input type="checkbox"/> Walter Pott	<b>Bearbeitung</b>
<input type="checkbox"/> 15.12.2021	<b>Stand</b>
<input type="checkbox"/> 1:250	<b>Maßstab</b>
<input type="checkbox"/> A 0	<b>Plangröße</b>
<b>Anlagen</b>	
<input type="checkbox"/> Begründung	
<input type="checkbox"/> Schallschutzliches Prognosegutachten von Gruner + Partner Ingenieure vom 19.11.2021	
<input type="checkbox"/> Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie vom 22.11.2021	
<input type="checkbox"/> Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)	