



Stadt Wittlich

Bebauungsplan W-70-00 'Fürstenhof' Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen
Satzung
Stand: Februar 2008

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA).....	3
1.2 MISCHGEBIETE (MI)	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL	4
2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	4
2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	4
3 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER	5
4 BAUWEISE.....	5
5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	5
6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN	5
7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	6
8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....	6
9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE VON WERBEANLAGEN	7
3 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN	8
TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.....	9
TEIL D PFLANZENLISTE.....	11

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen sind für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1 ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. m. §§ 1 Abs. 2 Nr.3, Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 MISCHGBIETE (MI)

(§ 6 BauNVO i. V. m. §§ 1 Abs. 2 Nr. 6, Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 u. 21a BauNVO)

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt. Die Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen erfolgt gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO durch die Angabe von Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die **Wandhöhe (WH)** wird definiert als der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche des 'Unteren Sehlemet' als Bezugspunkt, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, und der Höhenlage der Attika bei Flachdächern bzw. der Höhenlage der Trauflinie bei geneigten Dächern. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die **Gebäudehöhe (GH)** wird definiert als der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche des 'Unteren Sehlemet' als Bezugspunkt, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, und der Höhenlage der Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern. Bei Flachdächern ist die Überschreitung der Wandhöhe (WH) durch die Gebäudehöhe (GH) unzulässig.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Mischgebiete (MI)

Die **Wandhöhe (WH)** wird bei Flachdächern definiert als die Höhenlage der Attika in m ü. NN und bei geneigten Dächern als die Trauflinie in m ü. NN. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die **Gebäudehöhe (GH)** wird bei Flachdächern definiert als die Höhenlage der Attika in m ü. NN und bei geneigten Dächern als die Oberkante der Dachkonstruktion in m ü. NN.

Für die zur Straße 'Unterer Sehlemet' orientierte Fassade ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung eine Wandhöhe der äußeren Wand (WH a) von 187,35 m ü. NN m als Höchstmaß festgesetzt und für die um mindestens 2,0 m gegenüber der äußeren Wand zurückgesetzte innere Wand ist eine Wandhöhe (WH i) von 190,55 m ü. NN m als Höchstmaß festgesetzt. Die Wandhöhe der äußeren Wand (WH a) darf um die gemäß § 38 Abs. 3 LBauO erforderlichen Umwehrungen (z. B. Absturzsicherungen und Geländer) überschritten werden.

Die Gebäudehöhe (GH) ist gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

Für Treppenhäuser ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe (GH) von 192,75 m ü. NN als Höchstmaß zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) im MI 3 darf um die gemäß § 38 Abs. 3 LBauO erforderlichen Umwehrungen (z. B. Absturzsicherungen und Geländer) überschritten werden.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

3 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) ist entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Fertigfußbodenhöhe (OK FFB).

4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Mischgebiete (MI)

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer geschlossenen Bauweise innerhalb der Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO und Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 und 2 bestimmt.

6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i .V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich + Notweg' dient dem Nutzungszweck von Fußgängern und Radfahrern. Sie darf ausnahmsweise als Notdurchfahrt von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen befahren werden.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)****Innere Durchgrünung im Mischgebiet (MI)**

Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 8 heimische und standortgerechte Allee- oder Laubbäume, beispielsweise aus der anliegenden Pflanzenliste (Teil D), zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten baulicher Anlagen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 6 LBauO)

Dachgestaltung im Mischgebiet (MI)

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°.

Zulässig sind Dachbegrünungen, Flachdacheindeckungen und Eindeckungen mit nicht hochglänzendem oder patiniertem zink-, titan- und kupferfarbenem Blech sowie Glasdächer.

Mindestens 50 % der Dachflächen sind zu begrünen.

Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist eine Werbeanlage pro Nutzungseinheit zulässig.

Werbeanlagen sind auf die Proportionen des Gebäudes wie folgt abzustimmen.

Die Werbeanlagen dürfen maximal 2% der jeweiligen Fassadenfläche, mindestens jedoch 2 m² und maximal 8 m² einnehmen. Schriften sind horizontal anzuordnen und dürfen lediglich am oberen Abschluss des Erdgeschosses zwischen der Oberkante der Fenster des Erdgeschosses und der Unterkante der Obergeschossfenster angebracht werden. Sie haben von den o. g. Begrenzungen (Fenstern) sowie von Gliederungselementen der Fassade einen Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sind unzulässig.

Ausgenommen sind Transparente, die Hinweise auf Sonderveranstaltungen, Feste etc. geben, die nur für kurze Zeit angebracht werden.

3 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 i. V. m. Abs. 6 LBauO)

Gestaltung der Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine, Rasengittersteine) zu befestigen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrten zu den Stellplätzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

Freiflächengestaltungspläne im Mischgebiet (MI)

Die Pflanzungen auf den Grundstücken sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Dieser ist mit den Bauunterlagen im Bauantragsverfahren und im Erschließungsvertrag einzureichen.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen' (EAE 85) anzuwenden.
2. Gemäß §§ 26 und 27 Landesstraßengesetz sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich von Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen von Sichthindernissen, wie z. B. Bebauung, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen sowie nicht fest mit dem Grundstück verbundenen sonstigen Einrichtungen, freizuhalten.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
5. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
9. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen wird auf die VDE-Bestimmungen und das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.
10. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren. Auf den 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren', Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen, 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.
11. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPflG) sind zu beachten. Zutage kommende Funde (Bodendenkmäler, wie z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) sind gem. § 17 DSchPflG unverzüglich der Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege zu melden.
12. Zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten und Wegen werden teildurchlässige Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotter, Kies, Splitt, Sand, Holzpflaster, Rindenmulch) empfohlen.
13. Es wird empfohlen, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z. B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, naturnahen Kleingewässern oder breitflächig zu versickern und/ oder zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche gegeben. Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes

- Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung in Zisternen aufzufangen. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
14. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
 15. Es wird darauf hingewiesen, dass der Müll am Parkplatz 'Oberstadt' für die öffentliche Abfallentsorgung bereitzustellen ist.
 16. Für die Gestaltung von privaten gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen wird auf die Abstandsbedingungen aus der 'Parkplatzlärmstudie', Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Heft 89, Augsburg, 5. Auflage 2006 hingewiesen. Private gemeinschaftliche Stellplatzanlagen, die im Nachtzeitraum genutzt werden, sollten aus schalltechnischer Sicht mindestens 28 m vom nächsten Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet entfernt sein.

TEIL D PFLANZENLISTE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen, beispielsweise die folgenden Arten:

Alleebäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 16 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Erecta'	-	Winter-Linde 'Erecta'
Tilia cordata 'Rancho'	-	Kleinkronige Winter-Linde
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	-	Straßen-Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Acer platanoides 'Cleveland'	-	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke

Laubbäume zur 'Inneren Durchgrünung':

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher zur 'Inneren Durchgrünung':

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Crataegus laevigata	-	Zweiggrifflicher Weißdorn
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	-	Hasel
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Rosa canina	-	Hundrose
Crataegus monogyna-	-	Eingrifflicher Weißdorn