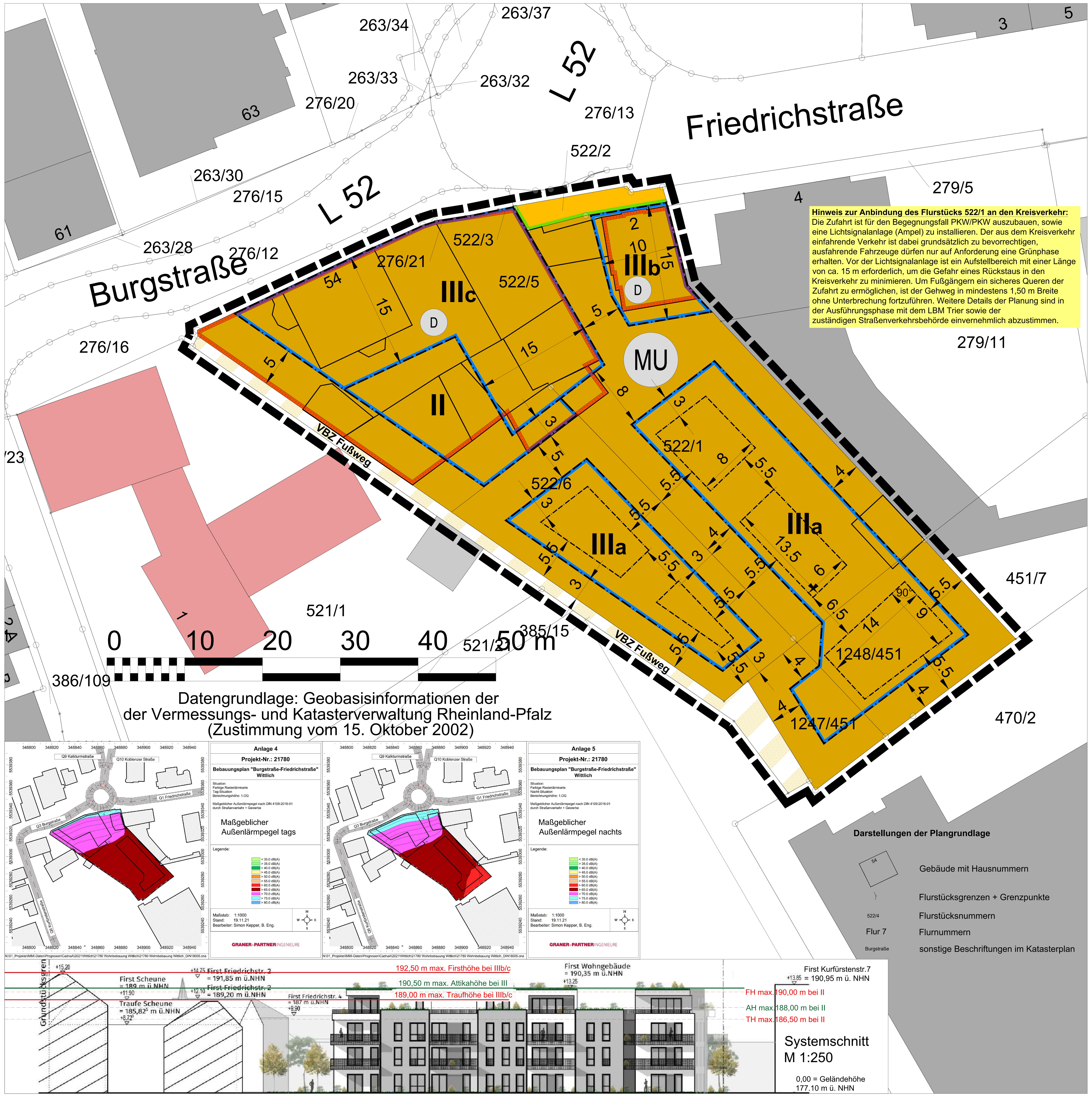
Stadt Wittlich - Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße"

Rechtsplan



Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Wittlich, den __________ Stadtverwaltung in Vertretung ---------------- Erste Beigeordnete (DS)	**Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2021 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 14.12.2021 hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4a Abs. 2 BauGB (i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB), die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" beschlossen.** Wittlich, den __________ Stadtverwaltung in Vertretung ---------------- Erste Beigeordnete (DS)	**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 31.01.2022 bis 07.03.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.01.2022 mit dem Hinweis ortsüblich 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 25.01.2022 an der Planung beteiligt.** Wittlich, den __________ Stadtverwaltung in Vertretung ---------------- Erste Beigeordnete (DS)
Der Stadtrat der Stadt Willich hat am 14.07.2022 den Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Wittlich, den __________ Stadtverwaltung in Vertretung ---------------- Erste Beigeordnete (DS)	**Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Beabauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.** Wittlich, den __________ Stadtverwaltung in Vertretung ---------------- Erste Beigeordnete (DS)	**Der Beschluss des Bebauungsplanes W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" als Satzung durch die Stadt Wittlich vom 14.07.2022 ist am __________ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.** Wittlich, den __________ Stadtverwaltung in Vertretung ---------------- Erste Beigeordnete (DS)

Legende

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

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

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- II / III, a - c: Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei / drei) – siehe Textliche Festsetzungen
- gesonderte Baugrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen IIIa für ein 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss)

Verkehrflächen und Anschluss an Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (Gehweg innerhalb des Straßenraums)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung gemäß Beschriftung in der Planzeichnung)
- VBZ: öffentlicher Fußweg

sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D: Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Textfestsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 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. Gebäude, die gleichzeitig dem Wohnen sowie Geschäfts- und/oder Büronutzungen dienen, wobei Büro- und/oder Geschäftsnutzungen nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig sind
c. Gebäude, die über a und b hinaus auch sonstige Gewerbebetriebe dienen, wobei sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind

1.1.1.2 Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2 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/sobald dies gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 NHN	
	innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung II:	
	Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern	186,50 / 190,00
	Attikahöhe über dem obersten Geschoss bei Flachdach	188,00
	innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung III:	
	Traufhöhe / Firsthöhe bei geneigten Dächern	189,00 / 192,50
	Attikahöhe über dem obersten Geschoss 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.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 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 bauordnungsrechtlichen 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 seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.3.3 Die Außenwände eines Staffelgeschosse (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 (Dachbegrünung) zu begrünen.

In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.

1.3.4 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Balkone und Terrassen, unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgarage) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, **sofern/sobald dies gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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

1.3.6 (Dach-)Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 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 Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 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 Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 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 bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Grundrissorientierung
An den im Nahbereich unmittelbar zur Friedrichstraße/Burgstraße zugewandten Baufenstern sind Schlafräume zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche
Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel gemäß RLS 19 tagsüber von < 62 dB(A) erreicht wird.

Belüftung von Schlafräumen
Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel gemäß RLS 19 nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren
Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

1.5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind, **sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen**, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager- , Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) sowie Dachterrassen; wobei Dachterrassen auf dem Dach des obersten Geschosses bzw. der obersten Dachebene ausgeschlossen sind. Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb dieser Anlagen ebenfalls zu begrünen sind.

1.6 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

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Dachform

2.2.1 Für die überbaubaren Flächen mit den Kennzeichnungen II, IIIb und IIIc wird keine Dachform festgesetzt. Bei geneigten Dächer sind 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**.

2.2.2 Für die überbaubaren Flächen mit den Kennzeichnungen IIIa wird als Dachform ein Flachdach (Dachneigung bis max. 5°) verbindlich festgesetzt. Das Dach ist nach den Vorgaben der Festsetzung 1.5 zu begrünen.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden, **soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen**. Die Zulässigkeit der Werbeanlagen bezieht sich dabei ausschließlich auf die Geschossebene des Erdgeschosses.

2.3.2 Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlagen mit einer Fläche von 2 qm zulässig.

2.3.3 Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt.

2.3.4 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

2.4.1 Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen.

2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen.

2.4.3 Eine Gestaltung zu begrünender 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 von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

Hinweise

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 Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Hierzu soll die Planung der technischen Erschließung frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

3.2 Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3.3 Erdarbeiten

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 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 (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben 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 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration 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 radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Da der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorsorgenden Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen - eine Überprüfung der potenziellen Durchlässigkeit eines Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden 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 Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, 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:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1. m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (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 zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon©lfuslp.de) kontaktiert werden.

3.6 Schutz von Bäumen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

3.7 Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gilt grundsätzlich eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde nach §§ 16-19 DSchG RLP.

3.8 Altlasten

Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.

3.9 Abfälle

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

3.10 Bepflanzungen

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

3.11 Geländeveränderungen und Baugruben

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherrn bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 - Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 - Baugruben und Gräben und der DIN 4084 - Baugrund-Geländebruchberechnungen, zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Träger der Bauleitplanung bzw. vom Bauherrn vorzunehmen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

3.12 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 vorzufinden sind. Deshalb sollten die Erdarbeiten mit größtmöglicher Vorsicht ausgeführt werden. Eine Vorab-Untersuchung des Geländes von einer geeigneten Fachfirma ist freigestellt, die Kosten hat jedoch der Auftraggeber zu übernehmen.

3.13 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. (Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen 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 denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen 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.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der §§ 44 ff BNatSchG sind zu beachten. Diese Bestimmungen umfassen den Schutz der Individuen der besonders geschützten Arten einschließlich ihrer Entwicklungsformen, außerdem den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und verbieten die erhebliche Störung der Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Vor Beginn der Bauphase ist durch eine fachlich versierte Person sicherzustellen, dass die i.V. genannten artenschutzrechtlichen Belange nicht tangiert werden. Ggf. ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

3.14 Denkmalschutz

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

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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. 3908) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neubekanntmachung 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

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 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. 283,295) geändert

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) 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 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21) 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 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) geändert

Landesstraßengesetz 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 (DSchG) vom 23. März 1978 (GBBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert durch Artikel 3

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 Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes 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"

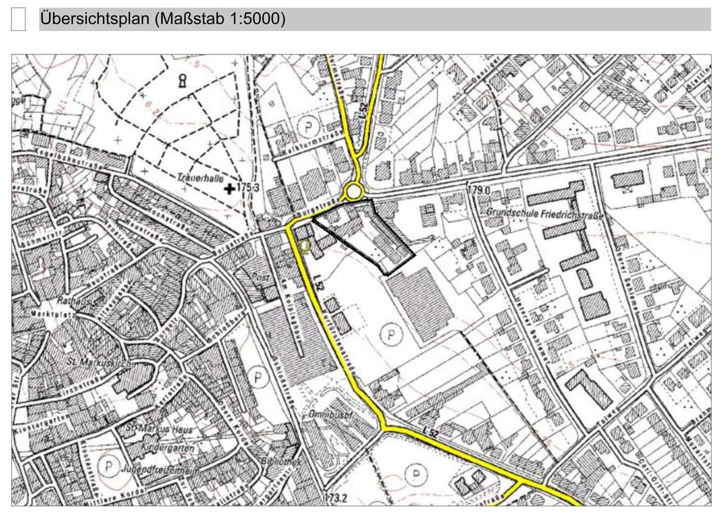
Rechtsplan
(Satzungsbeschluss)

PLANUNGSBÜRO DITTRICH
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied

Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99
www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich

SHE Wittlich GmbH & Co. KG	Auftraggeber
155-21	Projektnummer
Walter Pott	Bearbeitung
15.07.2022	Stand
1:250	Maßstab
A 0	Plangröße

Anlagen

- Begründung
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 19.11.2021
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie vom 22.11.2021

Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)