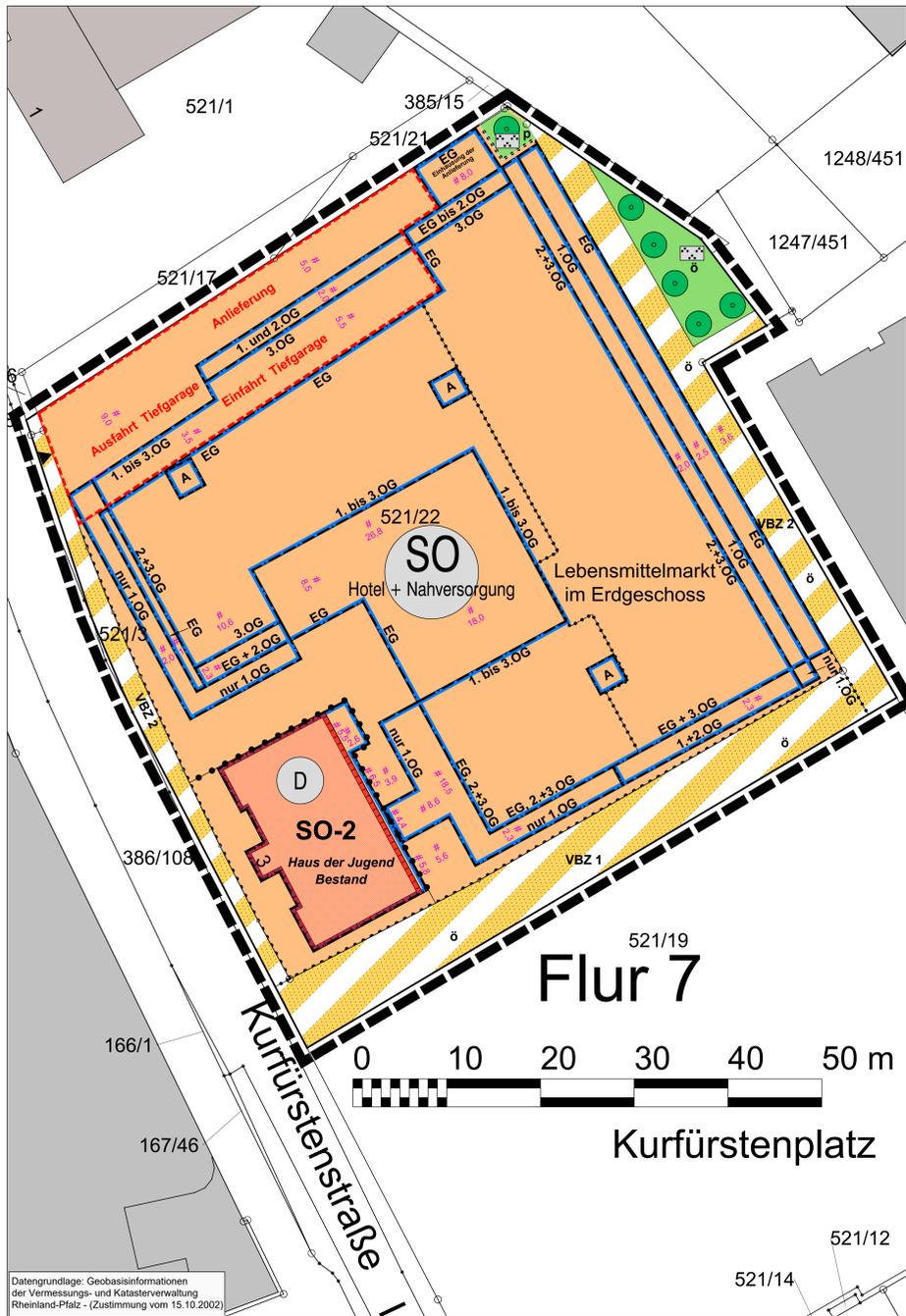


Stadt Wittlich Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"

Rechtsplan



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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" gem. § 2 (1) BauGB in einem Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 14.12.2021 hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB sowie gem. § 4 (2) BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.01.2022 bis 23.02.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.01.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) und § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 20.12.2022 an der Planung ernst beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadt Wittlich vom ... ist am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannahmes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO-1/2 Sonstiges Sondergebiet "Hotel + Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
siehe Textfestsetzungen

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

EG Erdgeschoss
1.-3.OG erstes bis drittes Obergeschoss
A Aufzug-Technik

Flächen für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage + Anlieferung Hotel und Lebensmittelmarkt

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

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
= öffentlich
VBZ 1
VBZ 2
öffentlicher Parkplatz
öffentlicher Fußgängerbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Ausnahme: Rangierbereich für Warenanlieferung)

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Grünfläche / Parkanlage
= öffentlich / p = privat

Anpflanzen von Bäumen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm Standortabweichungen bis zu 10 m sind zulässig.

sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsstabole

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse über FFH EG (als Mindest und Höchstmaß)	max. TH / FH (Trauf- / Firsthöhe) über FFH EG
max. Höhenlage des FFH EG	

GRZ 1: nur für Gebäude für Gebäude + Nebenanlagen
GRZ 2: Erdgeschoss + unteres Vollgeschoss
EG: Fertigtübodenhöhe in Meter über NNH
FFB: Traufhöhe = Attikahöhe bei Flachdach
TH: Traufhöhe = Attikahöhe bei Flachdach

SO "Hotel + Nahversorgung"

GRZ	GFZ
GRZ 1: 0,8 / GRZ 2: 1,0	GFZ 3,0
III-IV (differenzierte Höhenbeschränkungen siehe Textfestsetzungen)	
FFB EG max. 175,50 m über NNH	

nachrichtliche Übernahme

denkmalgeschütztes Gebäude

sonstige Darstellungen der Plangrundlage

Gebäude mit Hausnummern

Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
Flurstücknummern
Flurstücknummern

Anlagen

Dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- Begründung
- Konzeptanalyse für das Bauvorhaben von Christie & Co. mit Update vom August 2022
- Verkehrsuntersuchung von IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH
- Artenschutzrechtlichen Vorgehen vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Muckschel
- Geotechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure
- Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadt Wittlich vom ... ist am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Textfestsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.1.1 Für die in der Planzeichnung mit SO "Hotel und Nahversorgung" gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung festgesetzt:

- Fremdenbeherbergung inkl. Gastronomie
- soziale, kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen
- Wellness
- Nahversorgung mit Lebensmittel

1.1.1.2 Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des LVPG unterliegen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Bänke für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke
- in Erdgeschoss innerhalb der dafür abgrenzten Fläche: ausschließlich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächenzahl (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfäche) Für den Lebensmittelmarkt erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Nutzungsgrenze in Anpassung an die übrige Erdgeschossnutzung können als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.2 Für die in der Planzeichnung mit SO-2 Haus der Jugend gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)

1.2.1 Für die in der Planzeichnung mit SO "Hotel und Nahversorgung" gekennzeichnete Fläche wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ z für Gebäude	0,8
Grundflächenzahl GRZ z für Gebäude und Nebenanlagen (Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO)	1,0
Geschossflächenzahl GFZ	3,0

1.2.1.4 Zahl der Vollgeschosse / minimal - maximal: III - IV (3-4)

1.2.1.5 maximale Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Decke/Dach) in Metern über FFH EG (Fertigtübodenhöhe des unteren Vollgeschosses) für neue Bauvorhaben

a. Erdgeschoss	5,00 (max. 180,00 m über NNH)
b. 1. Obergeschoss	9,00 (max. 184,00 m über NNH)
c. 2. Obergeschoss	12,50 (max. 187,50 m über NNH)
d. 3. Obergeschoss	16,00 (max. 191,00 m über NNH)

e. Die Höhe der Attika über der jeweiligen Geschosdecke darf maximal 0,65 cm betragen. Brüstungen/Abzursicherungen bis zum 2. Obergeschoss dürfen die zulässige Deckenhöhe des darunter liegenden Geschosses um bis zu 1,10 m überschreiten.

f. Technische Anlagen (z.B. Aufzugschacht) über der Decke des obersten Geschosses mit einer Grundfläche von in der Summe maximal 50 qm dürfen die Deckenhöhe von 16,00 m um bis zu 3,00 m überschreiten.

1.2.1.6 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die FFH EG (Fertigtübodenhöhe des unteren Vollgeschosses) für das neue Gebäude auf maximal 175,50 m über NNH festgesetzt.

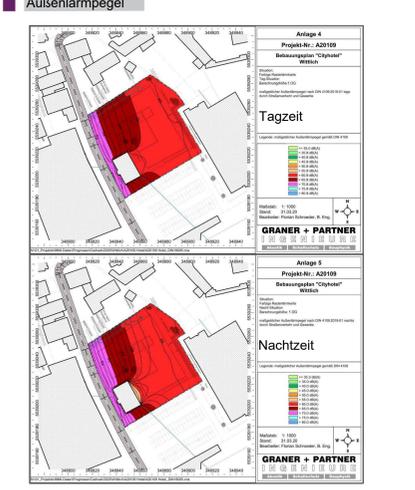
1.2.2 Für die in der Planzeichnung mit SO-2 Haus der Jugend gekennzeichnete Fläche wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen über NNH wie folgt festgelegt (entspricht Bestand):

Firsthöhe	192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)
Traufhöhe	184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Für die in der Planzeichnung mit SO "Hotel und Nahversorgung" gekennzeichnete Fläche wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.2 Bauliche Verbindungen zwischen dem Hotel und dem Haus der Jugend können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.



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, Einliehungen, Kitz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBO.

2.2 Dachform

2.2.1 Für die in der Planzeichnung mit SO "Hotel und Nahversorgung" gekennzeichnete Fläche gelten folgende Festsetzungen:

2.2.1.1 Für das Hauptdach oberhalb des obersten Geschosses wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ist auf mindestens 90 % der tatsächlich bebauten Flächen einzuhalten. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

2.2.1.2 Beim Haus der Jugend darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert werden.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stelle der Leistung errichtet werden.

2.3.2 Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage mit einer Fläche von 12 qm zulässig.

2.3.3 Die Gesamtansichtsfäche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtsfäche einer Fassade begrenzt.

2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubbäumen, 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 oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen getastet zu integrieren oder blickdicht abzufriednen.

Textfestsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche 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 Außenpegels $L_{A,ext}$ (Tag) und (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R_{w,ges} = L_{A,ext} - K_{Raum}$$

Dabei ist:

$K_{Raum} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches

$K_{Raum} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

$L_{A,ext}$ 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 des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zum maßgeblichen Lärmpegel orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Bei der Ermittlung der Schalldämmung sind auch bei Aufrechterhaltung der Belüftung von Schlafräumen:

- Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einer Beurteilungsgemäß gemäß RLS 90 nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lüftungsgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen auszusuchen, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmenden Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei belüfteten 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 Lärmsektoren abgesehen 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 Lärmsschutz zu erbringen.

1.4.2 Schutzmaßnahmen bei Schallquellen

Die Verträglichkeit von dem Vorhaben verbundenen Schallquellen (Verkehr/ Erleuchtung und technische Anlagen wie Lüftungseinrichtungen, Kälteaggregate u.a.) bezogen auf umliegende Schutz bedürftige Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Einhaltung der geltenden Richtwerte nach TA-Lärm ist bezogen auf alle relevanten Immissionsstellen zu prüfen und es sind ggf. erforderliche Schutzvorkehrungen zu treffen und in der Baugenehmigung festzusetzen, mit denen die Einhaltung der Richtwerte nach LA-Lärm sichergestellt wird.

Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der Warenanlieferung gemäß Kapitel 8.5.2 (Seite 25) des Schallschutzes Prognosegutachten. Die Warenanlieferung ist nach Norden und Osten einschließlich Überdachung mit einer Schalldämmung von $D_{L,w} \geq 25$ dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1) und Schalldämmung $D_{L,w} \geq 8$ dB (entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lw06, Tabelle 1) einzuhalten.

vgl. Schallschutzes Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 03.11.2022 (Seite 24/25)

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

Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einwurzelnstarken Klage-Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachabstöße etc.) und Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Zusätzlich zur geräuschtechnischen Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb der 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, Einliehungen, Kitz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBO.

2.2 Dachform

2.2.1 Für die in der Planzeichnung mit SO "Hotel und Nahversorgung" gekennzeichnete Fläche gelten folgende Festsetzungen:

2.2.1.1 Für das Hauptdach oberhalb des obersten Geschosses wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ist auf mindestens 90 % der tatsächlich bebauten Flächen einzuhalten. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

2.2.1.2 Beim Haus der Jugend darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert werden.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stelle der Leistung errichtet werden.

2.3.2 Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage mit einer Fläche von 12 qm zulässig.

2.3.3 Die Gesamtansichtsfäche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtsfäche einer Fassade begrenzt.

2.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

2.4.2 Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubbäumen, 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 oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen getastet zu integrieren oder blickdicht abzufriednen.

Hinweise

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

3.1 Anzeigebeginn

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

3.2 Umgang mit Oberboden

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

3.3 Erdarbeiten

Die in der Planzeichnung mit SO "Hotel und Nahversorgung" gekennzeichnete Fläche ist bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19915 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 Neubausituationen oder andere neu- 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) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinsformationen 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. Prüfen sind:

- Durchgehende Bodeneplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Lüftungsbrücke im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radonische Folie unter die Bodeneplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten/verfüllen
- Dichte Türen zwischen Keller/Etagen und Wählräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Da der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorgedachten Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen - eine Überprüfung der potenziellen Durchlässigkeit des Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme. Studien des LGs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die jeweiligen lokalen Staubbelastungen eine Überprägung der potenziellen Durchlässigkeit des Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme. Studien des LGs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die jeweiligen lokalen Staubbelastungen eine Überprägung der potenziellen Durchlässigkeit des Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme. Studien des LGs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die jeweiligen lokalen Staubbelastungen eine Überprägung der potenziellen Durchlässigkeit des Bodens für Radon ist dafür keine geeignete Maßnahme.

- 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 Radonkonzentration;
- 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 zur Geologie im betroffenen Baugelände sowie zur Durchführung der Radonmessungen ist der Bodenkulturbearbeiter des LGs, Informationsbüro am Thema Radonmessung von Neubauten und Radonmessungen können dem "Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radonrisikopdf) konsultiert werden.

3.6 Schutz von Bäumen

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

3.7 Denkmalschutz

Erd- und Baubarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Bäume müssen gemäß dem Denkmalschutzgesetz (§ 17 DMSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauarbeiten und eingetragene Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Baubarbeiten sind zuzugekommene Funde (z.B. Mauern, Erdverfaltungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Runen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden. Sollten von Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen Wegkreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Fundamente tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Berncastell-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Verletzung der oben genannten Fundamentbedürfnisse bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3.8 Altlasten

Der Ertrag der 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.) anfallen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. gesundheitliche Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos 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 Nachbarbereichsgebietes für Rheinland-Pfalz (Grenzpläne für Pflanzern) zu beachten. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt über Baumstandorte und unterschiedliche Ver- und Entsorgungslösungen" einzuhalten.

3.11 Geländeänderungen und Grabungen

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 Planverleiher die Anforderungen der DIN 4020 - Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 - Baugruben und Gräben und der DIN 4084 - Baugrund-Geländeberechnungen, 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, Kampfmittelräuberamt, Koblenz-Röhrnach 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 vorfinden. Ein Erdbaub sollte die Erdarbeiten mit größtmöglicher Vorsicht ausgeführt werden. Eine Vor-Untersuchung des Geländes von einem 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 NatSchG 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 Bauleitplanung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen müssen aus artenschutzrechtlicher 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 (LNSchG) 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 BNSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorhaben festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Vermeidung der Tiere vorzulegen.

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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

Planzeicherverordnung 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. 2825) und zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neufassung vom 17. März 2019 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 872), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundesfernstraßengesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) 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

Landesbaugenehmigungsgesetz (LPG) 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 (LBO) 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 27.01.2022 (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 (DMSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 158), 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 Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Projekt

Stadt Wittlich
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan W-84-00
"Cityhotel mit Lebensmittelmarkt"

zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan

IM AUFTRAG
HANS HANSEN
Wittlich, den ...

PLANNUNGSBÜRO
DITTRICH
Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt/Wied

SHW Wittlich GmbH & Co. KG	Auftraggeber
239 / 18	Bearbeitung
Walter Pott	Projektleitung
13. April 2023	Stand
1:250	Maßstab
Übergröße 1336 x 820 mm	Plangröße

Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)