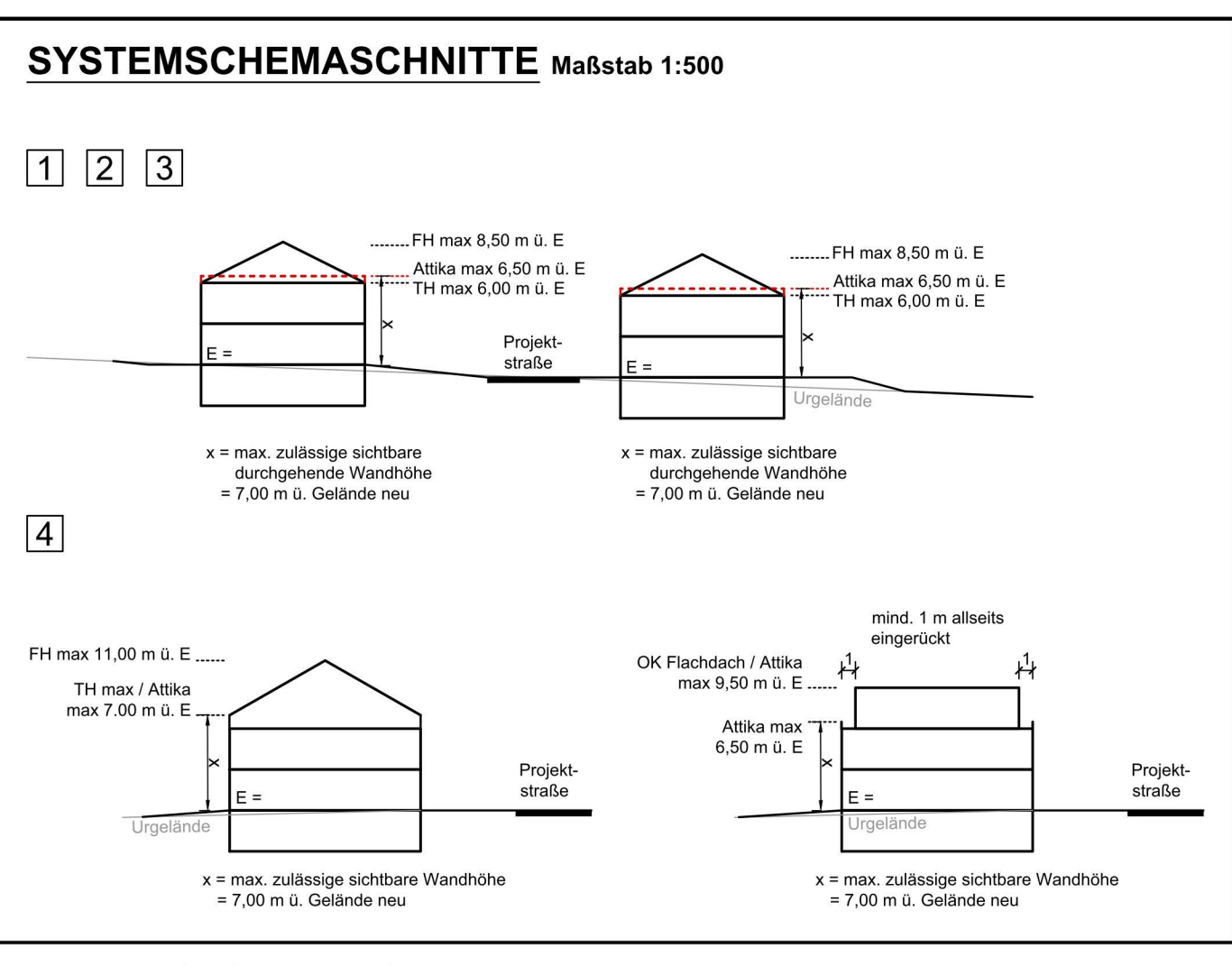


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT WITTLICH WD-05-00 "In der Spitz"



1	WA	2WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	△		
0,4	0,6	Geschossflächenzahl	
2	WA	2WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	△		
0,4	0,7	Geschossflächenzahl	
3	WA	2WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	△		
0,4	0,7	Geschossflächenzahl	
4	WA	6WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	○		
0,4	1,0	Geschossflächenzahl	



**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1-26 BauNBV**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauNBV i.V.m. §§ 1-15 BauNBV)
  - Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV) **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4 BauNBV festgesetzt.
  - Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNBV) sind zulässig
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNBV) zulässig:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNBV sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNBV):
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNBV sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNBV):
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen

**C) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauNBV**

- Oberflächenbefestigung**  
Hausflächen und -zuwengungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdruckstaugliches Pflaster mit wasserdruckstauglichem Untergrund und Tragschicht nach FGSV - Merkblatt für wasserdruckstaugliche Befestigungen von Verkehrsflächen, o.ä.
- Aufschüttungen / Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m mit Terrassen anzulegen.  
Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
  - Erdböschungen, die in wechsellagernden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
  - Stützmauern, die durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je 1m) flächig zu begrünen sind.  
Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verbundene Mauern oder Mauern aus Steinschotterböcken.
- Gestaltung der Retentionsanlagen (W 1)**  
Auf den im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind in der ersten Planungsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Rückhalteanlagen folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen sind:
  - Die Sohle und die Böschung der Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischen Begleitplan sind - mit Ausnahme der geschotterten Fahrbahne innerhalb der Becken - nach Festlegung des Plans und Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesensmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
  - Die im B-Plan gekennzeichneten Standorte für die Anpflanzung von Laubbäumen können entsprechend der Ausführungsplanung der Becken im Detail noch angepasst werden. Die grundsätzliche Lage (entlang des Weges, auf den Dämmen zwischen den Becken) und die Anzahl sind jedoch einzuhalten.
  - Es sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden, die Arten sind aus u.g. Artenlisten auszuwählen.
  - Die im B-Plan gekennzeichnete Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen kann entsprechend der Ausführungsplanung an den Verlauf der Beckenböschungen noch angepasst werden. Die grundsätzliche Lage (am südlichen Rand entlang des Wirtschaftsweges) der Gehölze ist jedoch einzuhalten.
  - Folgende Rahmenbedingungen sind zu beachten:
    - Entlang des Weges ist ein 3 m breiter Saum durch freie Sukzession zu entwickeln und mind. 1 m jährlich Mitte Juni zu mähen oder zu mulchen.
    - Dem Saum folgend ist ein 3-4 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, auf dem je 200 m² Fläche je ein kleiner bis mittelgroßer Laubb Baum und 20 Laubsträucher standortgerechter Arten in einer Mischung aus Einzelstaud, lockerer Gruppen und oder geschlossenen Heckenansetzungen anzupflanzen ist. Die Gehölzarten Zwischenschichten bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.
  - Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden:
    - Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlböhr), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Spiering), Cornus sanguinea (Roter Hartenweidel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. baccata (Weißdorn), Eucalyptus europaeus (Pfeifenhülchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
  - Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laubb Baum, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.
  - Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.
  - Betriebswege sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Gestaltung der Retentionsmulden (W 2)**  
Im Bereich der im Bebauungsplan mit **W 2** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen anzuwenden:
  - Die Flächen dienen der Ableitung von Außengebietswasser bzw. Starkregenereignissen.
  - Die Gräben und Randbereiche sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer artenreichen Wiesensmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
  - Bei einer Dünnputzholung von Ableitung und Betriebsweg kann die Fläche auch als Schotterrasen ausgebildet sein.

**D) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauNBV**

- Gehölzeralte**  
Die im Bebauungsplan zur Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind während Bauarbeiten entsprechend der einschlägigen DIN-Normen gegen Verlust oder Beeinträchtigung im Wurzel- und Stamm- und Kronenbereich zu schützen.
- Bepflanzung der Baugrundstücke**  
Pro Baugrundstück sind in der ersten Planungsperiode nach Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes alternativ mind. ein mittelgroßer, standortgerechter Laubb Baum, ein hochstammiger Obstbaum lokaler Sorten oder 10 Laubsträucher einheimischer Arten anzupflanzen (Standorte frei wählbar). Mit dem Bausatz ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.
- Bepflanzung der Parkplätze**  
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind in der ersten Planungsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Parkplätze mind. ein mittelgroßer, standortgerechter Laubb Baum anzupflanzen.
- Sicherung der Gehölze**  
Für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze gilt:  
Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.  
Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.  
Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

**Hinweise**

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind vielmehr als Richtschnur für die fachliche Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information zu sonstigen Befestigungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

- Gehölzordnung / Artenschutz**  
Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28.29. Feb. d. J. und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.
- Bepflanzungen**
  - Bei allen Gehölzplantagen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LMRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung des Einmeterabstands des Grundstückseigentümers einzuholen.
  - Bei allen Gehölzplantagen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden und versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgenauen Kronenentwicklung aufweisen.
  - Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzeln) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
  - Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
  - Für die Gestaltung der Grund- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:
    - Großkronige Bäume (1. Ord.)**  
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Schlach-Roskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Ginkgo biloba (Ginkgo), Juglans regia (Walnuss), Maulbeeraub (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
    - Mittel- bis Kleinkronige Bäume (2. Ord.)**  
Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eichen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus - in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mespel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlböhr), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Spiering), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauNBV i.V.m. § 88 LBAuO**

- Dachgestaltung**  
1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBAuO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und versetzt mit Pultdach mit einem max. Versatz von 1,0 m sowie Flachdächer bis 4° zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 3 LBAuO im Bereich § 17 Abs. 2 LBAuO im Bereich der Planstraße B bei Errichtung von Grundstockeinrichtungen, Müllschranken, Stellplätzen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.**

**Grünlächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Parkplatz  
öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen von Bäumen  
Erhalt von Bäumen  
Umgrünung der Maßnahmen  
W 1 - W 2

**sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "WD-03-00 Im Giehren"  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung: Müll  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Höhenlinien (MHN) / Vermessung  
Strac-Tec, Wittlich, Sept. 2018  
festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhen in Metern (MNN)  
Retentionsanlagen  
gemäß ETB (Strac-Tec, Wittlich, November 2019)  
(Kontextebene im Rahmen des Wasserrechtsantrags)

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauNBV i.V.m. § 88 LBAuO**

- Dachgestaltung**  
1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBAuO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und versetzt mit Pultdach mit einem max. Versatz von 1,0 m sowie Flachdächer bis 4° zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 3 LBAuO im Bereich § 17 Abs. 2 LBAuO im Bereich der Planstraße B bei Errichtung von Grundstockeinrichtungen, Müllschranken, Stellplätzen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanZV**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

1	WA	2WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	△		
0,4	0,6	Geschossflächenzahl	
2	WA	2WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	△		
0,4	0,7	Geschossflächenzahl	
3	WA	2WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	△		
0,4	0,7	Geschossflächenzahl	
4	WA	6WE	Beschänkung der Zahl der Wohneinheiten
II	○		
0,4	1,0	Geschossflächenzahl	

allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNBV

Bereichsbezeichnung: 1 - 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
1 - 4

**Heftungsvermerk**  
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planverfahren: Juli 2019)

**Katastervermerk**  
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Planverfahren: Juli 2019)

**Art der Nutzung:** WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,6

**Art der Nutzung:** WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,7

**Art der Nutzung:** WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,7

**Art der Nutzung:** WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNBV  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 1,0

**Ortliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauBG)**  
Der Stadtrat hat am 15.11.2019 gem. § 2 (1) BauBG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Bereich der Flur nach § 13 i.V.m. BauBG beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 26.01.2020 örtlich bekanntgemacht.

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 i.d.Z. Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 sowie (3) Satz 1 BauBG nach § 3 (1) BauBG) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 13 i.d.Z. Nr. 1, 13 (2) Nr. 1 sowie (3) Satz 1 BauBG nach § 4 (2) BauBG)**  
Der Stadtrat hat am 15.11.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauBG öffentlich auszulegen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauBG i.d.Z. Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 ab dem 03.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020 ausliegen. Diese wurde am 21.01.2020 örtlich bekanntgemacht.  
Die von der Planung beschriebenen Belangen, sonstigen öffentlichen Belangen und Nachbarliegungen sind mit Schreiben vom 29.11.2020 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauBG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgedruckt worden.

**Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2), § 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauBG)**  
Der Stadtrat hat am 14.05.2020 die festgelegten vorgebungen Stellungnahmen gemäß § 3 (2), § 4 (2), § 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauBG geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauBG)**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes als Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.01.2021 örtlich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

**Verfasser:**  
Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Weberbach 46  
54290 Trarbach  
0651 99142274 stolz-hp@t-online.de

**högner landschaftsarchitektur**  
54318 Wittlich am Burgberg 6  
Tel.: 06507 992288; mail: info@högner-land.de

**Stand:**  
Satzungsbeschluss

**MAßSTAB 1:25.000**

**STADTVERWALTUNG WITTlich**  
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

**IM AUFRAG**  
HANS HANSEN

**MAßSTAB 1:1.000**  
Wittlich, den