



## Bebauungsplan W-27-01

„Ohling – Schweiz“

1. Änderung

## Textliche Festsetzungen

Satzung

17. Mai 2022

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Fläche für den Gemeinbedarf .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
1.4.	Unterirdische Versorgungsleitungen .....	3
1.5.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	4
1.6.	Flächen für Wald .....	4
1.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.8.	Leitungsrechte .....	5
1.9.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
1.10.	Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen .....	6
<b>2.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>7</b>

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Gebietsart festgesetzt:

#### **Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung „Altenzentrum / Hospiz“**

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Altenzentrum / Hospiz“ entsprechen. Hierzu gehören auch Aufenthalts- und Veranstaltungsräumlichkeiten für Senioren, Wohn- und Betreuungsplätze, Pflegeunterkünfte sowie Dienstleistungen aus dem Betreuungs- / Pflege- und Versorgungsbereich.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Maximum festgesetzt.

### 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 1.4. Unterirdische Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden unterirdische Leitungen und Kanäle festgesetzt, die zu erhalten bzw. in die gewählte Trasse zu verlegen sind.

### **1.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

### **1.6. Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Im Plangebiet wird ein Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes RLP festgesetzt.

### **1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **M1: Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der Außenflächen des Grundstücks sind zur Vermeidung einer schädigenden bzw. störenden Wirkung auf Insekten und Fledermäuse nur Leuchtmittel mit warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3300 K) und geringem Anteil von Wellenlängen unter 500 nm (z.B. entsprechende LED, Natriumdampflampen, monochromatische „Gelblichtlampen“) zulässig.

Die Beleuchtung ist so auszurichten, abzuschirmen und zu gestalten, dass sie nicht nach oben oder zur Seite abstrahlt (geschlossene Lampenkörper, Vermeidung von Streulicht). Die Leuchtpunkthöhe ist möglich niedrig zu halten. Insbesondere die Felswand, die Fläche für Wald sowie die gewässerbegleitenden Gehölze an der Lieser sind nachts als Dunkelkorridore vor direkter Beleuchtung zu schützen.

Die Beleuchtung der Außenflächen des Grundstücks ist möglichst sparsam zu wählen, auf eine Vollaussleuchtung des Grundstücks ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß, z.B. durch Zeitschaltgeräte oder Bewegungsmelder, zu begrenzen.

#### **M2: Eingriffe in die Felswand (Artenschutzmaßnahme Fledermäuse)**

Eingriffe an der Felswand zum Schutznetzbau müssen zum Schutz potenziell überwinternder Fledermäuse außerhalb des Vollwinters erfolgen. Eingriffe in das Gestein an sensiblen Bereichen (untere und mittlere Abschnitte der Felswand) sind diese nur nach negativer Fledermaus-Besatzkontrolle zulässig.

#### **M3: Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte 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 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).

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.

#### **M4: Begrünung Rückhaltebecken**

Das Regenrückhaltebecken ist mit einem standortgerechten extensiven Landschaftsrasen mit einem Mindestanteil an Kräutern und Leguminosen von 30 % zu begrünen.

#### **M5: Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als unversiegelte Grünflächen mit Laubgehölzanteil anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Gehölzauswahl sind zudem möglichst einheimische, standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden. Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen.

### **1.8. Leitungsrechte**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Leitungsträger (Stadtwerke Wittlich, Westnetz GmbH, Stadtwerke Trier) festgesetzt.

### **1.9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher bestehende Bepflanzung ist bei Baumaßnahmen normkonform durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze, welche als Grünfläche

zu erhalten sind. Abgängige Bäume und Sträucher sind nach 1 Jahr artgleich und in angemessener Größe zu ersetzen.

#### **1.10. Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen**

**(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB)**

Den Eingriffen werden 2.540 m<sup>2</sup> der externen Ausgleichsmaßnahme des Ökokonto Wittlich Neuerburg (OEK-1385046558447) in der Gemarkung Neuerburg (Flur 5, Flurstück 1/23 tw.) zugeordnet.

## 2. Hinweise

### [1] Erde / Baugrund

- a) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- b) Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
- c) Die einschlägigen DIN-Normen, wie DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.
- d) Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- e) Für konkrete Einzelbauwerke werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (Haupterkundungen) empfohlen.

### [2] Boden / Altlasten

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

### [3] Denkmalschutz

Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 bis 19 DSchG RLP für archäologische Funde bzw. Befunde im Plangebiet wird hingewiesen.

### [4] Rodung von Gehölzen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (Ausnahmen s. § 39 (5) BNatSchG).

**Stadtverwaltung Wittlich**  
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
HANS HANSEN

Wittlich, den