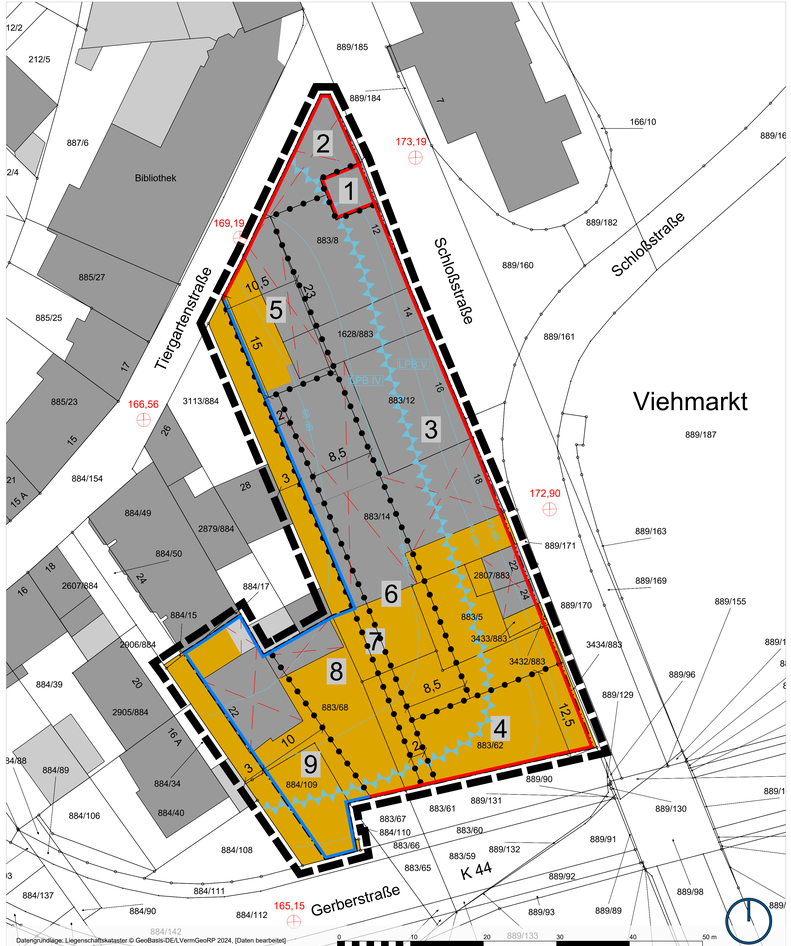
Stadt Wittlich
Bebauungsplan W-87-00 "Schloßstraße"

Satzung



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1 — Urbane Gebiete (mit Ortsnungziffer 1 bis 9) (§ 6a BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Bauline
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmpegelbereiche LPB IV und LPB V
- Isolinien gleichen Lärms bei freier Schallausbreitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 172,90 — Referenzhöhen [m über NHN]
- Abriss
- 165,15 — Flurstücke und Gebäude gemäß amtlichem Liegenschaftskataster

Nutzungsmaß-Tabelle

Art der baulichen Nutzung und Ortsnungsziffer ← Grundflächenzahl; ← Gebäudehöhe

MU	GRZ	GH ü. NHN
1	1,0	191 m
2	1,0	174 m
3	1,0	188 m
4	1,0	191 m
5	1,0	184 m
6	1,0	182 m
7	1,0	178 m
8	1,0	171 m
9	1,0	175 m

Bestandteile des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:250 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Vorschriften, Normen und Erlasse

Die in den Textfestsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften, Normen und Erlasse können bei der Stadtverwaltung Wittlich eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als
MU = Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
festgesetzt.
Allgemein zulässig sind:
[1] Wohngebäude,
[2] Geschäfts- und Bürogebäude,
[3] Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
[4] sonstige Gewerbebetriebe,
[5] Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
[1] Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:
[1] Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) als Maximum festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Attika über dem obersten Geschoss als oberer Bezugspunkt.

MU	GRZ	GH [ü. NHN]
1	1,0	191 m
2	1,0	174 m
3	1,0	188 m
4	1,0	191 m
5	1,0	184 m
6	1,0	182 m
7	1,0	178 m
8	1,0	171 m
9	1,0	175 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um bis 2,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude grenzständig sowie ohne Begrenzung der Gebäudelänge aneinandergebaut werden. Eine Grenzabstandsaug ist zulässig, jedoch nicht verpflichtend. Eine Verbindung von Gebäuden durch Tiefgaragen oder Garagengeschosse ist zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Balkone sind mit der Außenkante der Außenwand einzuhalten. Geringfügige Vor- und Rücksprünge der Fassaden sowie konstruktiv oder gestalterisch bedingte Abweichungen von der Baulinie sind zulässig. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und energetischen Verbesserung bestehender Gebäude. Erhtang der Tiergartenstraße ist ein Zurücktreten des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudeteils von der Baulinie.

1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Im Bereich der Baulinien ist es zulässig die Abstandsflächen zu unterschreiten, sofern diese in ihrer Ausdehnung auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen und unterirdische Garagengeschosse sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1 Gehölzrodung - Baubeschränkung
Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, das heißt in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres erfolgen. Die genauschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen.
Werden unterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermause, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.
1.7.2 Dachbegrünung
Flachdächer sind zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Magen-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens ca. 6-10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugsschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).
1.7.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke
Eine Gestaltung der nicht überbauten und nicht als Zuwegung genutzte Flächen durch flächige Abdeckung mit Mineralschiften wie z.B. Kies, Splitt, Schotter o.ä. ist nicht zulässig.
1.7.4 Stellplatzbegrünung
Je 4 zusammenhängende oberirdische, nicht überbaute oder überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum [Sw. Stammumfang 18-20 cm] in räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

1.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.8.1 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 La unter Bezugnahme auf Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):
R'w,ges = La - KRaumart
Dabei ist
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
La 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 KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.
1.8.2 Belüftung von Schlafräumen
Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von größer als 45 dB(A) 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 schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungselemente 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.
1.8.3 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 tagsüber von 6 62 dB(A) erreicht wird.
Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn die betreffende Wohnung über einen zweiten Außenwohnbereich in einem Bereich mit Beurteilungspegeln tagsüber von 6 62 dB(A) verfügt.
1.8.4 Reduktion im Baugenehmigungsverfahren
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden, die ohne Unterbrechungen über eine Fläche von mindestens 100 m² und eine durchgängige Breite von mindestens 11 m ausgebildet sind, sind dauerhaft mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist nach Fertigstellung der Gebäude in der nächsten Pflanzperiode so umzusetzen, dass eine flächige Begrünung der festgesetzten Außenwandfläche in den nachfolgenden Pflanzperioden erreicht wird.
Die Fassadenbegrünung ist entweder bodengebunden mit Anschluss an den gewachsenen Boden oder durch Pflanzung in dauerhaft bepflanzten Pflanz- oder Hochbeeten mit Lage innerhalb des Geltungsbereichs herzustellen. Pflanz- oder Hochbeete auf Dachflächen müssen einen für die verwendeten Pflanzen ausreichenden durchwurzelbaren Substratraum aufweisen. Die allgemeine Substratschicht der Dachbegrünung darf nur dann als Wurzelraum angerechnet werden, wenn sie hinsichtlich Substratstärke, Substratvolumen und Aufbau dauerhaft für die verwendeten Kletter- oder Rankpflanzen geeignet ist.
Je angefangenen 1 m Wandlänge ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen. Erfordert die verwendete Pflanzenart eine Kletter- oder Rankhilfe, ist diese über die gesamte für die Begrünung vorgesehene Wandhöhe und in einer für die flächige Ausbreitung der Pflanzen geeigneten Breite anzubringen. Die Pflanzen, Pflanzbeete sowie Kletter- und Rankhilfen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig oder gleichwertig zu ersetzen.
Von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen sind Außenwandflächen entlang solcher zeichnerisch festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen, die mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zusammenfallen. Die Ausnahme gilt auch bei einem nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassenen geringfügigen Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen.

2. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seiten der Gebäude stattthaft.
Zulässig ist eine Werbeanlage in Form einer aufgemalten Beschriftung oder, flach an der Fassade angebracht, aus plastischen Einzelbuchstaben, unabhängig davon, ob diese beleuchtet sind oder nicht, mit einer Höhe von bis zu 35 cm, sofern die gesamte Fläche der Werbeanlage 1,50 m² nicht überschreitet. Bei mehrteiligen Werbeanlagen bezieht sich diese Flächenbegrenzung von 1,50 m² auf die Summe aller einzelnen Teile. Die Ausladung plastischer Schriftzüge darf maximal 12 cm betragen. Zudem ist bei Werbeanlagen dieser Art ein Mindestabstand von 0,50 m zur Gebäudekante einzuhalten.
Das Beschriften, Bekleben oder Bemalen von Fensterflächen ist nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Größe von 10 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters zulässig.
Die Beleuchtung von Schriftzügen ist nur in weiß oder weißgelb zulässig. Leuchtkästen sind unzulässig.
Unzulässig sind beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen jeder Art oberhalb der Oberkante Erdgeschossdecke. Wenn eine zulässige Werbeanlage am Erdgeschoss nicht möglich ist, kann sie ausnahmsweise auch in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zugelassen werden.
Auf die umfangreicheren und ausführlicheren Werbesatzung der Stadt Wittlich vom 02. Juli 1992 und deren Anwendungspflicht wird verwiesen.

2.1 Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens 1,25 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise

Die Hinweise können aufgrund fehlender baurechtlicher Grundlagen nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

3.1 Artenschutz
Für die Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:
- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Benteil) und Farbtemperaturen bis maximal 2.700 K,
- abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
- Bewegungsmelder.

Bei der Errichtung von Gebäuden sollten große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden vermieden werden.
Das Anbringen zusätzlicher Nistholfen für Vögel bzw. Quartierhilfen für Fledermäuse an neuen Gebäuden oder an Bäumen auf Freiflächen wird empfohlen.

3.2 Klimaschutz
Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen. Die Stromversorgung soll möglichst emissionsfrei durch Ökostrom erfolgen.
Die Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) und Maßnahmen zur Errichtung der Gebäude (LED-Lampen, Bewegungsmelder) zur Reduzierung des Energiebedarfs sind zu favorisieren.
Es sollen recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.
Fassaden sollten zum Klimaschutz wie folgt gestaltet werden:
- Anstriche in Farbtönen mit einem totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) größer 25 % und einem Hellbezugswert (HBZ) größer 60 % oder
- Verwendung von Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, u.ä.) oder
- flächige und dauerhafte Begrünung mit lebenden Pflanzen.

Für Bodenbefestigungen / Beläge (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze) sollten helle Beläge oder aufgehellte Deckschichten verwendet werden. Auf sich leicht aufheizende Beläge (überwiegend dunkle Farben), sollte verzichtet werden.

3.3 Gesundheitsschutz
Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein Radonpotential (31,4) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration (42,8 kBq/m³) zu erwarten sind.
Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.
Kleinräumig können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Daher wird empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Es wird weiterhin empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

3.4 Baugrund
Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gemäß GeoIDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.
Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (inklusive Rutschgefährdung) empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.
Nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoidg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz befinden sich auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/flageoidg.html.

3.5 Bodenschutz
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, die einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

3.6 Abfall / Altlasten
Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu entsorgen.

3.7 Schutz vor Starkregenereignissen
Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Starkregenereignissen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie auf die Sturzflutgefahrenkarte auf den Internetseiten des Landesamtes für Umwelt RLP hingewiesen. Es können konkrete Gefahren durch Starkregenereignisse und Auffassungen drohen, welche bei der Bauplanung und Geländemodellierung berücksichtigt werden sollten.

3.8 Immissionsschutz
Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort, die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.
Bei der Nachweisführung kann auch der „Lai-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 3. Aktualisierung – Langfassung" v. 28.08.2023 herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend LSt.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

3.9 Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), ein denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Fundernkäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel. 06517/9744-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Anzeigepflichtig sind Finder*in, Eigentümer*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter*in der Arbeiten, bei denen Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
Im Planungsgebiet können sich gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogliesen, Menhire) befinden. Insbesondere Grenzzeichen sind noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzlinien bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogliesen, Menhire oder Ähnliche im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl., S. 473, 475)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)

Stadtverwaltung Wittlich
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -
Im Auftrag

Fachbereichsleitung

Wittlich, den

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am 21.05.2026

Veröffentlichung der Planunterlagen und Beteiligung der Behörden
Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.06.2026
bis einschließlich 20.07.2026
Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 11.06.2026

Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am 15.09.2026

Wittlich, den .....
(in Vertretung - Erste Beigeordnete)

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan W-87-00 "Schloßstraße" wird hiermit ausgefertigt.
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes W-87-00 "Schloßstraße" mit dem Willen des Stadtrates Wittlich gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.09.2026 sowie die Einhaltung des gemäß BauGB in der zurzeit gültigen Fassung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Wittlich, den .....
(in Vertretung - Erste Beigeordnete)

Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Rechtskraft
In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am .....

Wittlich, den .....
(in Vertretung - Erste Beigeordnete)

Stadt Wittlich

Bebauungsplan W-87-00 "Schloßstraße"

Satzung

Stand: 15. September 2026 P24020 | V03.01.1
Maßstab: 1:250

Erarbeitet durch:
Planung1 Stadtplanung | Beratung
Dipl.-Ing. Daniel Heller
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich
www.planung1.de
info@planung1.de
T 06571 177 98 00
F 06571 177 98 01