Stadt Wittlich

Bebauungsplan W-79-01 "Sternbergstraße", 1. Änderung

Satzung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Wittlich ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2023, [Daten bearbeitet]

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

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 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl., S. 305)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl., S. 473)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landessolargesetz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.11.2023 (GVBl., S. 367)

Legende

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Baulinie

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

LR4 Nummerierung Leitungsrechte (siehe textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

367,5 Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandteile des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung und der Factbeitrag Umweltbelange sind 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.

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA 2	
0,4	1,6
IV	a
TH 13,50	
FH 16,50	
WH 14,50	

Grundflächenzahl — Geschossflächenzahl

Anzahl Vollgeschosse — Bauweise

Traufhöhe

Firsthöhe

Wandhöhe

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
[1] Wohngebäude,
[2] Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
[1] Anlagen für Verwaltungen,
[2] Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
[3] die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:
[1] Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
[2] Gartenbaubetriebe,
[3] Tankstellen.

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

1.2.1 Vollgeschossen

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche 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 Grundfläche darf durch diese Anlagen um maximal 50 % überschritten werden.

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird für das WA 1 auf 1,2 und für das WA 2 auf 1,6 festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante (EFOK) wird mit 1,00 m über der fertig ausgebauten Straßenmitte festgesetzt, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Baugrundstück und erschließender Straße in Gebäudemitte. Die Höhe ist durch Interpolation zu ermitteln. [Referenzhöhen bestehender Kanaldeckel in der Sternbergstraße sind in der Planzeichnung eingetragen] Für Maßnahmen an Bestandsgebäuden können Abweichungen zugelassen werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie der Wandhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das maximale Maß zwischen Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante und der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Bei Flachdächern gilt dies für die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das oberste Maß des Dachaufbaus bzw. der Attika des obersten Geschosses und maximale Gebäudehöhe über der Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante.

Die Wandhöhe wird bestimmt als die maximale Höhe der durchgehend aufstrebenden Wand gemessen zwischen Oberem Wandabschluss (Traufhöhe oder Attika) und der geplanten Oberfläche des Geländes. Ausgenommen sind Erschließungskerne von Gebäuden.

Staffelgeschosse sind bis zur maximalen Firsthöhe zulässig, müssen jedoch an allen Seiten um mindestens die Hälfte der eigenen Wandhöhe zurückgesetzt werden. Erschließungskerne sind hiervon ausgenommen. Staffelgeschosse dürfen Vollgeschosse sein.

	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	TH	FH	WH
WA 1	II	0,4	1,2	10,50	13,50	11,00
WA 2	IV		1,6	13,50	16,50	14,50

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für Hauptbaukörper gilt die offene Bauweise. Gebäude können durch gemeinsame Tiefgaragen und Verbindungsgänge im Erdgeschoss verbunden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Für die Sanierung von Bestandsgebäuden kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien sowie zurückbleiben hinter den Baulinien in vertretbarem Umfang (Aufzüge, Balkone, Energetische Sanierung, etc.) zugelassen werden.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 25)

1.5.1 Klimaschutz - Dachbegrünung

Dächer sind zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von 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).

Zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb dieser Anlagen ebenfalls zu begrünen sind. Konstruktionen zur Umsetzung des Landeswassergesetzes auf Stellplatzflächen sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen.
Alternativ können je 10 m² nicht begrünbarer Dachfläche bei geneigten Dächern über 10 Grad je 1 m² (in der Krone) Laubgehölz auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes angepflanzt werden. Zur durchschnittlichen Berechnung des Kronenraumes sind heranzuziehen 1 Laubbaum 2. Ordnung / Obstbaum = ca. 20 m² Krone oder 1 mittelgroßer Laubstrauch = ca. 2 m² Krone. Dies kann jedoch nicht der Anpflanzverpflichtung unter Festsetzung 1.7.2. angerechnet werden.

1.5.2 Artenschutz – Baufeldräumung

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, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz 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 winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

1.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden gemäß Planeintrag folgende Leitungsrechte festgesetzt:

Nr.	zugunsten	Bauträger
[LR1]	Westnetz GmbH Stadtwerke Trier	Niederspannungskabel Gasleitung
[LR2]	Stadtwerke Wittlich	Kanal Oberflächenwasser
[LR3]	Westnetz GmbH	Mittelspannungserdkabel
[LR5]	Stadtwerke Wittlich	Kanal Oberflächenwasser
[LR4]	Stadtwerke Wittlich	Kanal Oberflächenwasser

Die durch Leitungsrecht gesicherten Trassen sind von Bepflanzung und Bebauung frei zu halten.

1.7 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Erhaltung

Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode ein artgleicher Ersatz am alten Standort anzupflanzen.

1.7.2 Anpflanzung

Auf den im Bebauungsplan dargestellten Standorten ist jeweils ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen. Aufgrund von Leitungstrassen kann der Baumstandort bis 5 m um den eingezeichneten Standort variiert werden. Die Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode ein artgleicher Ersatz am alten Standort anzupflanzen.

1.7.3 Vorgaben für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze

- Die Grenzabstände gemäß §§ 44 bis 47 LNRG sind bei Neuanpflanzungen zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten.
- Während Bauarbeiten sind die Gehölze fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

2. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß LBauO

2.1 Fassadengestaltung

Nicht zulässig ist die Errichtung von Blockhäusern.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Grundstücksfreiflächen, die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen, sind als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für die Dächer / Dachdeckungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit: Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Metall) und mit dem Boden verbundenen, voll- oder teilversiegelten Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.
Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten. Lichtwerbungen sind nicht zulässig.

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 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude entsprechend auszurichten.

3.2 Artenschutz

Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen.

Für die Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:
- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) 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 Nisthilfen für Vögel bzw. Quartierhilfen für Fledermäuse an neuen Gebäuden oder an Bäumen auf Freiflächen wird empfohlen.

3.3 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 Oksitron erfolgen.
Die Umsetzung baulicher Maßnahmen (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) und Maßnahmen zur Einrichtung der Gebäude (LED-Lampen, Bewegungsmelder) zur Reduzierung des Energiebedarfs sind zu favorisieren.
Es sollten recyceltе 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.

3.4 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 Vorsorgebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrSchG) 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.

3.5 Baugrund

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Nach dem Geologiedatengesetz 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://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
Informationen zum Geologiedatengesetz: finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html.

3.6 Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten, einschließlich Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben des § 202 BauGB, des Bodenschutzrechts (BBodSchG und BBodschV) sowie der DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

3.7 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.

3.8 Grundwasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 100 „Seibersch/Starkenp".
Es wird empfohlen 2 Grundwassermessstellen (GWM) wie folgt einzurichten:
- je eine GWM im westlichen und im östlichen Teil des Baugebietes,
- Ausführung als Kerrbohrung bis 10 m unter Geländeoberkante,
- Ausbau zu 2"-GWM (PVC) im obersten Grundwasserhorizont und anschließende hydraulische Funktionsüberprüfung (z.B. mittels Auffüllversuche),
- Höhen- und lagemäßige Einmessung der 2"-GWM und des angetroffenen Grundwasserspiegels.

Zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser sowie von Boden sind die einschlägigen Gesetze und Fachnormen, anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen einzuhalten. Dabei sind alle technisch möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung der Grundwasserdeckschichten sowie den Eintrag wassergefährdender Stoffe und sonstiger Schadstoffe zu vermeiden.

3.9 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 und das „Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Kreisstadt Wittlich und alle Stadtteile" hingewiesen.

3.10 Brauchwasnutzung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen bzw. Erdmulden, in Regenwassersiebenen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder vergleichbaren Rückhalteanlagen. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser (z.B. zur Beregnung der Außenanlagen) genutzt werden. Alle Retentionsweinrichtungen sollten einen gedrosselten Ablauf aufweisen. Umfang der Drossel und Ableitung des Überlaufes sind im Rahmen des Bauantrages mit den Stadtwerken abzustimmen.
Für die Brauchwasnutzung sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung, des Infektionsschutzgesetzes bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwasnutzung ist den Stadtwerken anzuzeigen.

3.11 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 LM-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.

3.12 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Fundamente durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.
Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Anzeigepflichtig sind Finder/Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtige oder Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

3.13 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber"innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.05.2025

Veröffentlichung der Planunterlagen und Beteiligung der Behörden

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.06.2025
bis einschließlich 18.07.2025

Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 11.06.2025

Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am 16.12.2025

Wittlich, den .....
(Bürgermeister)

Ausfertigung

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 bekundet.

Wittlich, den .....
(Bürgermeister)

Anordnung der Bekanntmachung

ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am .....

Bekanntmachung

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

Rechtskraft

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

Wittlich, den .....
(Bürgermeister)

Stadt Wittlich

Bebauungsplan W-79-01 "Sternbergstraße"

1. Änderung

Satzung

Stand: 16. Dezember 2025

Maßstab: 1:1.000

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