

Stadt Bitburg

Stadtteil Matzen

Bebauungsplan Nr. 109

Stadtteil Matzen

„Oberstraße“,

gemäß § 13b BauGB

Begründung
Stand: 13. Juni 2023
Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf.....	3
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	8
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5	Ver- und Entsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser	10
5.1	Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung	10
5.2	Oberflächenwasser	10
5.3	Energieversorgung, Telekommunikation	10
5.4	Abfallentsorgung	10
6	Naturschutzfachliche Einstufung	10
7	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	11
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung RLP (LBauO).....	15
8	Hinweise und Empfehlungen	16
9	Abwägung / Auswirkungen der Planung	16
10	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	16
11	Kostenschätzung / Flächenbilanz	16

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Bitburg möchte eine Eigentümergemeinschaft Grundstücke in einer Größe von rund 6.500 m² als Wohnbauland ausweisen, die derzeit im Außenbereich des Stadtteils Matzen liegen.

Zur Ausweisung von Wohnbauland im entsprechenden Bereich ist in Abstimmung mit der Stadt Bitburg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 Stadtteil Matzen „Oberstraße“ notwendig.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, durch Schaffung von Baurecht die Flurstücke 23 und 24 der Flur 8, Gemarkung Matzen zu erschließen und die Fläche so einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das Plangebiet schließt nördlich an die vorhandene Bebauung an.

2 Verfahrensverlauf

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Das Gebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Ortslage Matzen an und bietet sich somit aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und seiner guten äußeren Erschließung zur Bebauung mit Wohnhäusern an. Daher hat der Stadtrat der Stadt Bitburg die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Entsprechende Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² können dann im beschleunigten Verfahren durch Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen aufgestellt werden, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Zudem dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat am ____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 Stadtteil Matzen „Oberstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat Bitburg in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist vom __.__.____ bis zum __.__.____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 109 Stadtteil Matzen „Oberstraße“, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Der Stadtteil Bitburg-Matzen gehört der Stadt Bitburg im Eifelkreis Bitburg-Prüm an. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Matzen am nordöstlichen Siedlungskörper.

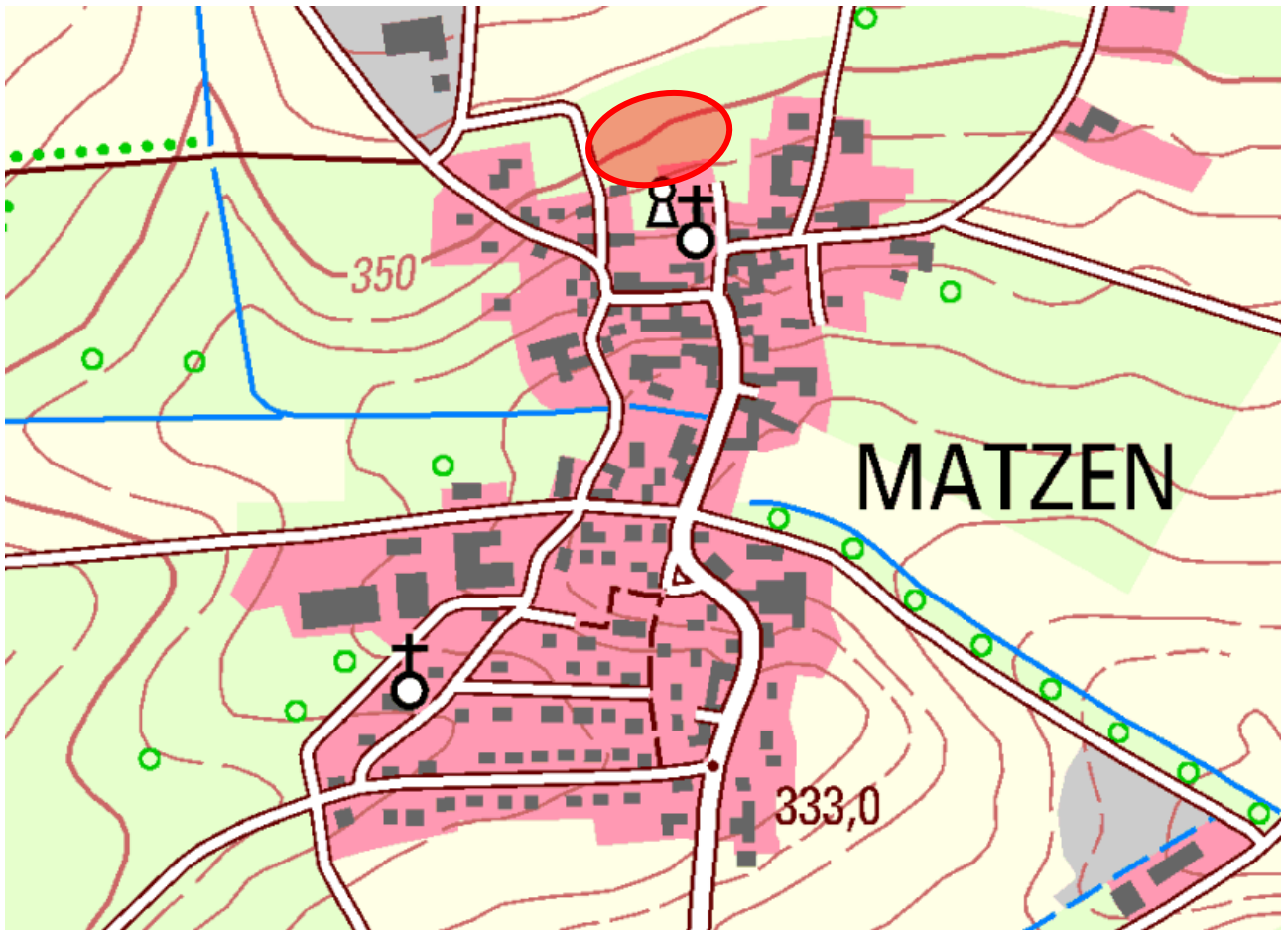


Abbildung 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topographische Karte Daten © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021 |
Zugriff: April 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 16 (tlw.), 23 und 24 der Flur 8, Gemarkung Matzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.500 m² und folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Osten durch eine unbebaute Grünfläche sowie vorhandener Wohnbebauung,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und den Friedhof und
- im Westen durch die Straße „Oberstraße“ mit dahinterliegender Wohnbebauung.

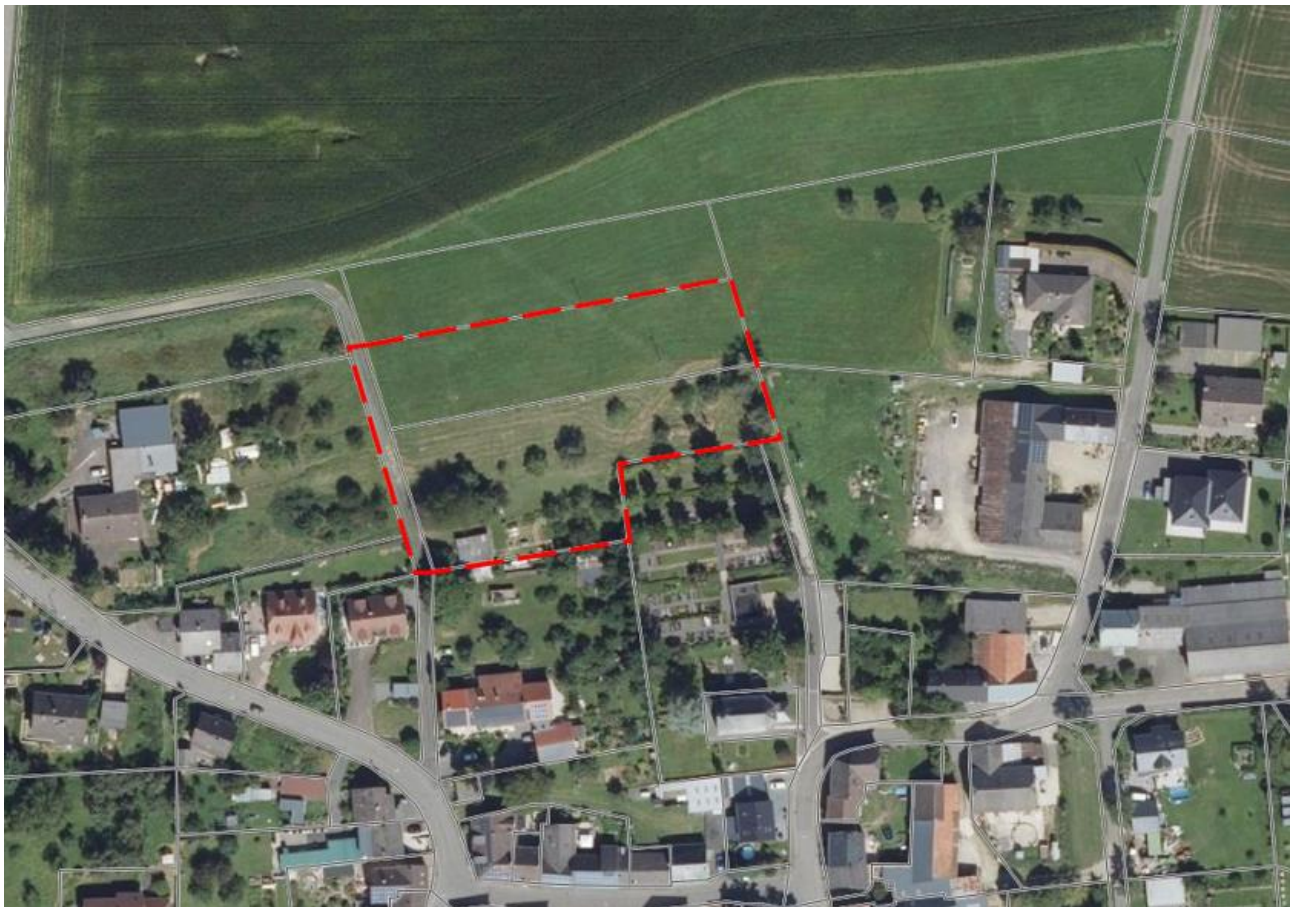


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild
(Quelle: Luftbild Daten © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021 |
Zugriff: April 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Plangebiet künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Ortslage an und soll mit den angrenzenden bestehenden Wohngebäuden räumlich verbunden werden. Das Plangebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer randlichen Nachverdichtung zugeführt werden. Beabsichtigt ist es, eine Wohnbebauung zu schaffen, die den orts- und regionaltypischen Baustil widerspiegelt und von ihrer Dimension sowie ihrer Gestaltung stadttypisch ist. Gleichzeitig soll den Bauträgern die Möglichkeit zur Individualität gegeben werden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen über die Straße „Oberstraße“ erschlossen.

Über diese Straße ist das Plangebiet gut an den Ortskern des Stadtteils Bitburg-Matzen sowie an das örtliche Straßennetz angebunden. Die „Oberstraße“ führt in nordwestlicher Richtung zur Landstraße L 32, welche in südlicher Richtung zur Stadt Bitburg führt und den Stadtteil Matzen mit der Bundesstraße B 51 verbindet und an das überörtliche Straßennetz anbindet. In südlicher Richtung verbindet die Kreisstraße K 79 den Stadtteil Bitburg-Matzen mit der Bundesstraße B 257, welche in westlicher Richtung zur Stadt Bitburg führt.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Die Planung für das genannte Vorhaben ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen.

Die Stadt Bitburg liegt im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Die Siedlungsstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden und Städte sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ist die Stadt Bitburg als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum, zusammen mit Neuerburg, ausgewiesen (Z 40). Ergänzt wird diese Ausweisung mit der Zuordnung der Stadt zu den "landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkten".

Weiter fordert das LEP IV in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Die Wohnbauflächenausweisung ist auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die bereits aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind (Z 33). Zusätzlich wird gefordert, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat (Z 34). Das vorliegende Plangebiet hat jedoch eine geringe Größe und steht somit der Zielaussage nicht entgegen.

Die Stadt ist mit der Signatur der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Die besondere Funktion Freizeit/Erholung soll Gemeinden und Städten zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine ökologisch und sozial verträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Dies gilt beispielsweise auch für Gemeinden, denen durch fachplanerische Vorgaben (zum Beispiel Kurortegesetz) eine besondere Eignung im Bereich zugewiesen wurde. In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind vorliegend keine wesentlichen Einschränkungen der Zielaussagen zu erwarten. Die Entwicklung des Plangebiets „Oberstraße“ trägt den o.g. Vorgaben Rechnung und steht damit im Einklang mit den Aussagen des LEP IV.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RRPÜ 1985, mit Teilfortschreibung 1995) weist der Stadt Bitburg die besonderen Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G) zu. Durch die Zuweisung einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnfunktion besitzt die Stadt Bitburg die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes.

Der vorliegende Bebauungsplan steht mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Die Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist insgesamt gewährleistet.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Bitburg dokumentiert durch die nachrichtlich aus dem LEP IV in Ziel_{N40}25 übernommene Zuweisung der Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums für die Städte Bitburg und Neuerburg.

Darüber hinaus sind der Stadt auch im Entwurf des ROP die besonderen Funktionen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Landwirtschaft (L) zugewiesen.

Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden) (G 36).

Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaften funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktort für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen (Z 38). Somit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßgaben der Raumordnung.

Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden) (Z 42).

Die besondere Funktion Freizeit/ Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E-Gemeinden) (G 44).

Die Entwicklung des Plangebiets „Oberstraße“ steht mit der Ausweisung eines WA-Gebiets im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

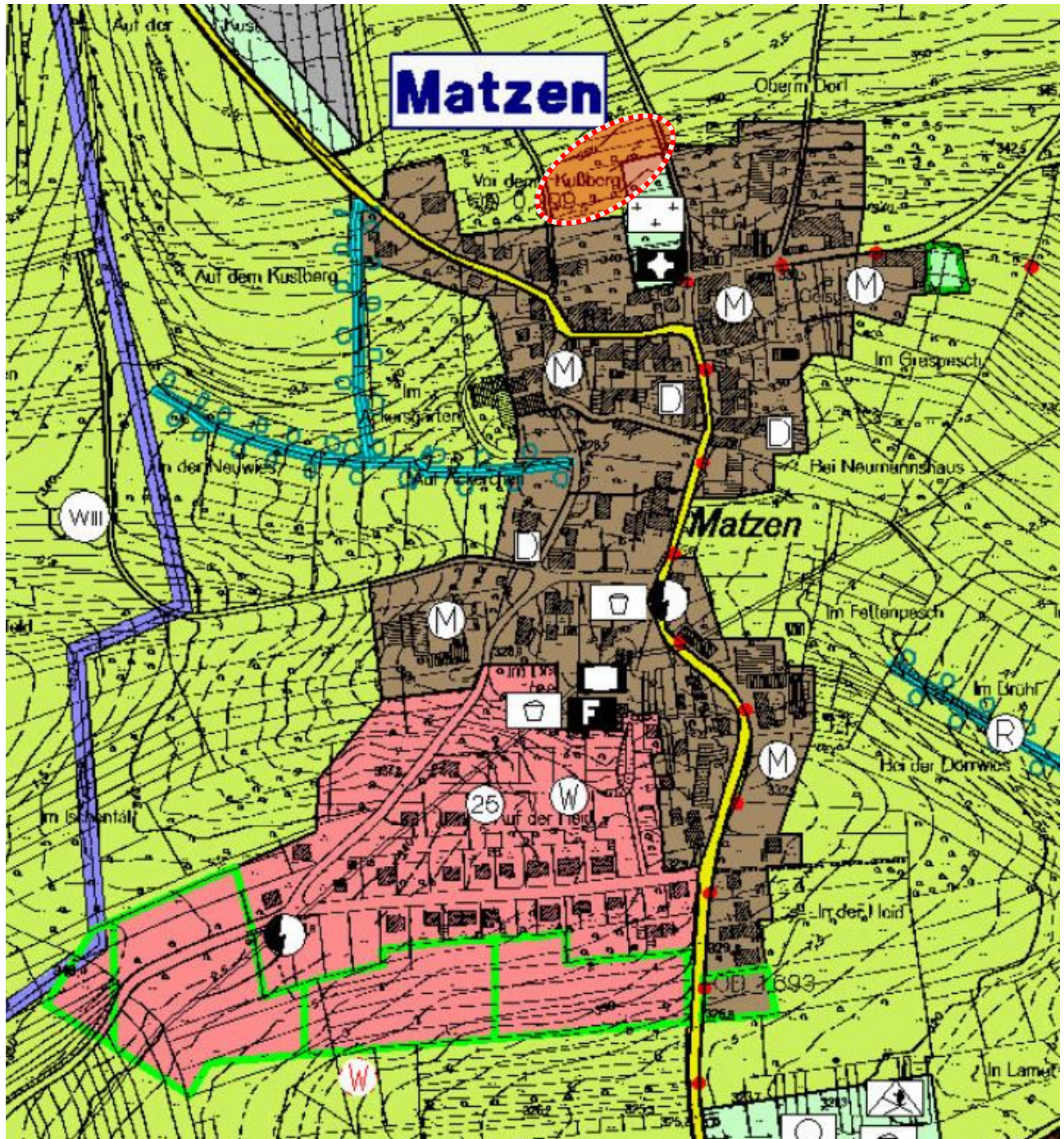


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg
(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg [02/2005] | ohne Maßstab).

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bitburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan jedoch keinen Anspruch auf parzellenschärfe hat. Die südlich angrenzenden Flächen sind im FNP Mischbauflächen dargestellt.

Die geplante Ausweisung eines Wohngebiets stimmt mit den Darstellungen des FNPs nicht überein. Die Flächen sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist demnach zu berichtigen. Im beschleunigten Verfahren kann dies im Zuge der Berichtigung, ohne förmliches Änderungsverfahren, gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB erfolgen. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Künftig ist hier eine Wohnbaufläche (W) darzustellen.

5 Ver- und Entsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser

5.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung) ist im Zuge des weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

5.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

Um Trinkwasser einzusparen, sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) verwendet werden.

5.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

5.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung ist über die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt.

6 Naturschutzfachliche Einstufung

Das Planungsbüro helko peters aus Trier erfasste am 22.02.2023 die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebiets in einer Bestandsaufnahme Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. der aktuellen Kartieranleitung von Rheinland-Pfalz werden Streuobstwiesen als pauschal geschützte Biotope eingeordnet, wenn flächige Bestände in der freien Landschaft (außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) mit einer Mindestflächengröße von 1000 m² und mindestens 10 vorwiegend lebenden hochstämmigen Obstbäumen, wobei die weiteren Obstbäume zumindest Halbstämme (ab 1 m Kronenansatz) sein sollten, die in einem lockeren Abstand von max. bis zu 20 m stehen.

Das Planungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass der Obstbaumbestand von neun Bäumen aus Halb- und Niederstämmen nicht zu den gesetzlich geschützten Biototypen zählt. Ebenso sind Streuobstbestände mit einer überwiegenden gartenartigen Nutzung ausgeschlossen (vgl. Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und -bewertung, Planungsbüro helko peters, 2023).

Auf die Ausführungen und Ergebnisse der Naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und -bewertung des Planungsbüros helko peters aus Trier wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

7 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sportliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet üblicherweise allgemein zulässig sind, vorliegend nicht zulässig.

Die nach Maßgabe der BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vorliegend ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen⁴.

Dieser Ausschluss erfolgt, da die Realisierung entsprechender Nutzungen aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht möglich wäre. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Diese Nutzungen würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken. Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB nur für „Wohnnutzungen“ möglich. Aus diesem Grund wird der Katalog der zulässigen Nutzungen zusätzlich stark begrenzt, da es ansonsten zweifelhaft anzusehen wäre, ob es sich vorliegend um eine Wohnnutzung im Sinne des § 13b BauGB handelt.

Trotz der getroffenen Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen, in Abgrenzung zu einem Reinen, Wohngebiet erhalten, der Gebietsart wird somit Rechnung getragen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

⁴ Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Geltungsbereich wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Der Wert orientiert sich damit an der höchstzulässigen Grenze des § 17 BauNVO für das vorgesehene Baugebiet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Rheinland-Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO:⁵

- Geschosse über Geländeoberfläche, die im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen;
- Geschosse über Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben;
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung, einer energie- und flächensparenden Bauweise sowie zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke, werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **zwei Vollgeschosse** als Höchstgrenze festgesetzt.

Zudem ist auch eine niedrigere (eingeschossige) Bebauung zu ermöglichen, da diese im Zuge des barrierefreien Ausbaus heute vor allem durch die ältere Bevölkerung gewünscht ist. Eine höhere Bebauung ist nicht zulässig.

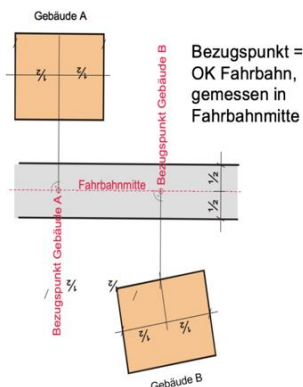
Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

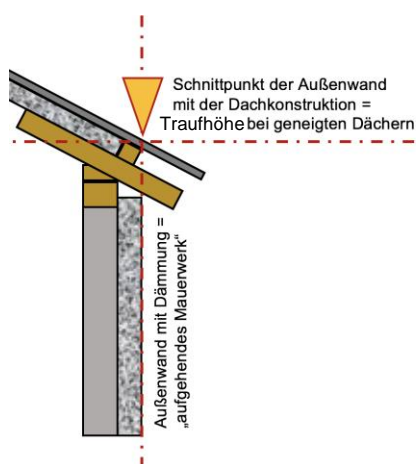
Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die **Tauf- und die Firsthöhe** der Gebäude als Mindest- und Höchstmaße unterschiedlich festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

⁵ Vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Lage des Bezugspunktes



Für die Bestimmung der Trauf- und der Firshöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche (Oberstraße) in Fahrbahnmitte an ihrem höchsten Punkt bezogen auf die entsprechende Grundstückslänge.



Die **Traufhöhe (TH)** wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks⁶ und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (s. o.).

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Die **Firshöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s. o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firshöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

- Für das gesamte Plangebiet gelten folgende Höchstwerte:

Maximale Traufhöhe (TH_{max}): 7,50 m

Maximale Firshöhe (FH_{max}): 11,50 m

⁶ Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z. B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Die Bestimmung des Bezugspunktes auf die Straßenmitte beruht auf der Tatsache, dass das Gelände stark ansteigt und bei der Festsetzung des Bezugspunktes auf die Gebäudemitte das Erdgeschoß der Gebäude hangseitig unterhalb des natürlichen Geländes liegt. Somit wäre eine Öffnung (Fenster / Türen) im Baukörper auf der hangseits gerichteten Gebäudeseite nicht ohne umfangreiche Abgrabungen und Stützmaßnahmen möglich. Zudem würden bei Starkregenereignissen die Wassermasse gegen die Außenwand des Erdgeschosses drücken.

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen genommen werden, gleichzeitig soll den Bauherren jedoch ein individueller Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Die Festsetzungen begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude sinnvoll und erlauben eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Höhere Werte sind aus Rücksicht auf die Umgebungsbebauung nicht zulässig.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung des Bestandes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt. Eine Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

7.1.4 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würden dem Planungswillen der Stadt widersprechen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen.

7.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Entsprechend Festsetzungen sind erforderlich, um die Versorgung des Baugebietes mit allen Medien sowie mit Strom und Wasser sicherzustellen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen sowie zwischen der zu erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zulässig, um zu verhindern, dass die rückwärtige Gartenzone in unangemessener Weise überbaut wird. Garagen müssen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit

(Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

7.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Bebauung mit Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern zu fördern, wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude hergestellt werden können. Mit der vorliegenden Festsetzung soll darüber hinaus der dörfliche Charakter erhalten bleiben.

7.1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein Entwässerungsnachweis einzureichen und mit den Stadtwerken abzustimmen.

7.1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können. Hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung RLP (LBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften der Landesbauordnung (§ 88 LBauO) sind zunächst generell bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, KFZ-Stellplätzen und Grundstücksflächen anzuwenden. Die gestalterischen Vorgaben wurden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

7.2.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Für ein ortstypisches Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen.

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Natursteinmauerwerk auszuführen. Verkleidungen in einem Umfang von bis zu 50 % je Fassadenseite mit Holz- und Metallpaneelen und Schiefer sind zulässig.

Die Gestaltungsfestsetzungen der Fassaden und Wände sorgen für ein regionaltypisches Erscheinungsbild des Plangebietes. Grelle, leuchtende und glänzende Materialien, Beschichtungen und Farbgebungen sowie Photovoltaik- und Solarthermie-Fassadenanlagen entsprechen hingegen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde, da insbesondere glänzende und spiegelnde Wandgestaltungen bzw. Farben durch Reflexionen eine unerwünschte Fernwirkung entfalten und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und den Landschaftsraum auswirken können.

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattung sind ebenfalls nicht zulässig, da diese keiner regionaltypischen Bauweise entsprechen und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Ebenfalls unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen, Bekleidungen mit keramischen Fliesen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker.

7.2.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

7.2.3 Gestaltung nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Stadt Bitburg will mit diesen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgeben, dass diese landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind. Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen nach Überzeugung der Stadt Bitburg wesentlich zum positiven Erscheinungsbild des Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei.

8 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

9 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

10 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen „Allgemeinen Wohngebiets“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

11 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans gehen zu Lasten eines privaten Vorhabenträgers, der auch Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet ist. Die Folgekosten für die Baumaßnahme werden ebenfalls vom besagten Eigentümer getragen.

Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		6.428	100
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.950	61,45
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	330	5,13
Grünfläche	Private Grünfläche	2.148	33,42

Tab. 1: **Flächenbilanz**
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „
Nr. 109 „Oberstraße“
der Stadt Bitburg – Stadtteil Matzen
beigefügt.

Bitburg, den ____ . ____ . ____

Joachim Kandels
(Bürgermeister)