



# Stadt Bitburg Stadtteil Matzen

## Bebauungsplan Nr. 109 Stadtteil Matzen „Oberstraße“ gemäß § 13b BauGB

**Textliche Festsetzungen**  
**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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
1.2.1	Grundflächenzahl .....	3
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	3
1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
<b>1.3</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>BAUWEISE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1.6</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</b> .....	<b>5</b>
<b>1.8</b>	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBÄUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>SACHLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 ABS. 1 NR. 1 LBAUO)</b> .....	<b>6</b>
2.2.1	Fassaden und Wandgestaltung .....	6
2.2.2	Webeanlagen .....	6
<b>2.3</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN</b> .....	<b>8</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsart festgesetzt:

### **WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

#### I. Allgemein zulässig sind:

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

#### II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen<sup>1</sup>.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit **0,4 als Höchstgrenze** festgesetzt.

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.

Weitergehende Überschreitungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, sofern die Einhaltung der o.g. Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit **2 (II) Vollgeschossen** als Höchstgrenze festgesetzt.

<sup>1</sup> 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.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

#### Begriffsdefinitionen

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

- Der untere **Bezugspunkt** der Höhenfestsetzungen ist die angrenzende zu erschließende 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 unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

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

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

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

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>): 7,50 m

maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>): 11,50 m

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 ist das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig.

### 1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

Garagen müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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 Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 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.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung pro Doppelhaushälfte bei Hausgruppen pro Einzelgebäude.

Als Wohnungen im Sinne der Festsetzung gelten nur solche Wohneinheiten, die zum dauerhaften Aufenthalt und zur Nutzung durch einen festen Personenkreis bestimmt sind. Keine Wohnungen sind danach Wohneinheiten, die von einem wechselnden Personenkreis genutzt werden (z.B. Ferienwohnungen).

## 1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) in dezentralen Mulden oder künstlichen Bauwerken (Retentionszisternen) zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

In Abstimmung mit der Stadt Bitburg ist je Wohnhaus eine Retentionszisterne mit 3 m<sup>3</sup> Volumen zu errichten.

Restwasser, z.B. bei Sättigung der Flächen oder beim Überlauf der Rückhalteeinrichtungen, ist dem örtlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Ein entsprechender Anschluss der Überlaufeinrichtung an den Mischwasserkanal ist sicherzustellen.

## 1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Osten des Plangebietes ist eine private Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

### Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße<sup>2</sup> sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten (siehe Anhang: Pflanzlisten), auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

### **2.1 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

### **2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **2.2.1 Fassaden und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz oder Metallpaneelen in untergeordnetem Umfang, bis zu 50 % der jeweiligen Ansichtsfläche der Fassade zulässig.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

Ebenfalls nicht zulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

#### **2.2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von maximal 2 m<sup>2</sup> begrenzt.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

---

<sup>2</sup> Für die Pflanzverpflichtungen je „angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße“ gilt folgendes:

Bei Grundstücken von 400 m<sup>2</sup> (= Mindestgröße) bis zu 500 m<sup>2</sup> Größe sind 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 500 m<sup>2</sup> bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw.

## 2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.  
  
Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
3. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - anzuwenden.
4. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
5. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.
6. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
7. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
9. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
10. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des

Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind vom Erschließungsträger zu tragen.

11. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
12. Auf die möglichen Lärmimmissionen aufgrund der Nähe des Verkehrslandeplatzes Bitburg wird hingewiesen. Ein Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.
13. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
14. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
15. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Bitburg-Prüm zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 21 DSchG RLP).

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

16. Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollten die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden.
17. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
18. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.
19. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.

20. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.
21. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen.
22. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
23. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

**Nr. 109 Stadtteil Matzen „Oberstraße“**

der Stadt Bitburg – Stadtteil Matzen

Bitburg, den \_\_\_\_.

---

Joachim Kandels  
(Bürgermeister)

---

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Bitburg, den \_\_\_\_.

---

Joachim Kandels  
(Bürgermeister)