



**Stadt
Bitburg**

**Bebauungsplan Nr. 51
im Bereich „Weiherstraße-Saarstraße“
8. Änderung**

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 09. April 2024

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	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
1.4	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	4
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.8	Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2	Werbeanlagen.....	6
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	6
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	7

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Tankstellen
- (2) Anlagen für sportliche Zwecke,
- (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (5) Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie über die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung mit einer GRZ von 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Parzellen 87/99 und 87/129 gilt gemäß der Planzeichnung zusätzlich ein Mindestmaß von 3 Vollgeschossen.

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. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich ist auf den Parzellen 87/99 und 87/129 ein eingetragenes Geh- Fahr und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Leitungsrecht ist zu Gunsten der Stadtwerke Bitburg für die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung ausgewiesen.

Das Geh- und Fahrrecht ist zu Gunsten des Übertragungsnetzbetreibers Amprion GmbH eingetragen und dient zur Um-/Verladung eines Transformators.

Um die Leitungen nicht zu beeinträchtigen, wird in der vorliegenden 8. Änderungen das Geh- Fahr- und Leitungsrecht übernommen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke (ab der hinteren Baugrenze) in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der eigens für die Versorgungseinrichtungen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig.

1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Grundstücken im Plangebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) mit einem Volumen von mindestens 50 Liter pro m² versiegelter Grundstücksflächen zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist.

Hierfür kommen offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge in Frage.

Die Maßnahmenfläche M 1 „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (siehe Planzeichnung) dient dem Schutz der lokal vorhandenen Mauereidechsenpopulation.

1.8 Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden.

Erhalt von Bäumen und Gehölzen

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Stellplatzbegrünung

Auf der Stellplatzanlage ist je zehn Stellplätze ein Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Laubbaumbepflanzungen erfolgen innerhalb von Grünflächen oder sind mit Grünflächen bzw. unbefestigten Flächen oder einer mind. 4 m² großen, offenen Baumscheibe zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern sind.

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke und Straßenraumbegrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind 1 Laubbaum sowie 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten bleiben, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum entlang erschließender Straßenverkehrsflächen anzupflanzen.

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. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Werbeanlagen

Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Gesamtgröße von 10 m² zulässig, sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

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

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsstätte, Lagerfläche oder Stellplätze benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

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.

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

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. 51 „Weierstraße – Saarstraße“, 8. Änderung
der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den ____.

Joachim Kandels (Bürgermeister)

Bertold Steffes (Geschäftsbereichsleiter)

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)