

**Stadt
Bitburg**

Bebauungsplan

3. Änderung + Erweiterung Bebauungsplan Nr. 11 „Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzung

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 gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz	5
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	5
2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlage.....	5
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	5
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	6

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 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilgebiete MU 1 und MU 2) folgende Nutzungsart festgesetzt:

MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

II. Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

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.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe im Teilgebiet MU 1 sowie der Gebäudehöhe im Teilgebiet MU 2 ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche „Kölner Straße“ an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Fassade in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) im Teilgebiet MU 1 wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberem Bezugspunkt. Der Schnittpunkt der Wandaußenseite ist mit der äußeren Dachhaut maßgeblich.
- Die Firsthöhe (FH) im Teilgebiet MU 1 wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.
- Die Gebäudehöhe (GH) im Teilgebiet MU 2 wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.

Bei baugrenzenüberschreitenden Anlagen (Baugrenze zwischen MU 1 und MU 2) gilt die entsprechende maximal Höhe, der im Plan zugrundliegende geografischen Angaben. Bis zur Baugrenze gilt das entsprechend vorgegeben Maß.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, PV-Anlagen u.Ä. kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Stellplätze und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

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

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

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

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Teilgebiet MU 1 sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer in Form eines Satteldachs zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 30° und höchstens 40°.

Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Erker, Eingangsüberdachungen u.Ä.

Im Teilgebiet MU 2 sind nur Flachdächer zulässig. Sofern diese nicht für notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte) oder für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie benötigt werden, sind sie mindestens extensiv zu begrünen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 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. Stein- und Schottergärten sind nicht zugelassen.

Auf den nicht überbauten Flächen sind zusätzlich pro angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hochstamm angepflanzt werden (mindestens jedoch drei Stück).

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 aufzustellen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber dem früheren Rechtsstatus wird es notwendig, auf den Grund-/ Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert, gedrosselt, an den Kanal abzugeben. Im Rahmen der einzelnen Bauanträge geben die Stadtwerke Bitburg vor, wieviel Abwasser jeweils an den öffentlichen Kanal abgeleitet werden darf.

Für die Rückhaltung auf den Grundstücken sind Versickerungseinrichtungen, insbesondere Mulden o.ä., ungeeignet. Die Rückhaltung/Abflusssdrosselung soll in geeigneten Rückhalte-einrichtungen mit definiertem Drosselabfluss, z.B. in Retentionszisternen, erfolgen. Speichervolumen und Drosselabfluss sind den Stadtwerken im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Hinten dem geschlossenen Bauriegel an der Kölner Straße kann sich nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m² in einer Stunde) von Osten zufließendes Wasser anstauen (Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz).

Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist eine angepasste Bauweise bzw. baulicher Objektschutz zu empfehlen.

Die Sturzflutgefahren sind unter Sturzflutgefahrenkarten.RLP-UMWELT Wasserportal veröffentlicht.

(<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>)

2. Für die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Grund-/Baugrundstücke sind Wasseranschlüsse an die Versorgungswasserleitung in der Kölner Straße vorhanden. Ggf. müssen durch Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten neue Trinkwasseranschlüsse verlegt werden. Grundsätzlich ist die Erschließung der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Gleiches gilt für den Grundschutz der Löschwasserversorgung.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterials) ist ebenfalls zu beachten.
4. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
5. Bei einer Nutzungen von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667 C, 55483 Hahn-Flughafen, dessen Einsatz frühzeitig (mindestens 10 Tage vor Kraneinsatz) zu beantragen.
6. 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.

Desweiterenn wird empfohlen, dass Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen sind. Für die Gründung wird die Ausführung einer massiven, bewehrte Bodenpatte empfohlen, die auf einer Trag- / Polsterschicht angeordnet wird. Die tatsächlichen Gründungsaufwendung sind dem

Baugrundgurtachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Vor Baubeginn ist ein hydrologisches Gutachten zur Untersuchung von potenziell „drückenden Grundwasser“ durch Vorhaben (u.a. Tiefgaragen) im Plangebiet auf die umliegenden Flurstücke zu empfehlen.

7. Gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischer 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.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
9. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
10. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
11. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
12. 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 Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier 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 sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege 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.

Das Plangebiet liegt im Bereich der römischen, früh- bis mittelkaiserzeitlichen Straßensiedlung (vicus) Bitburg (antiker Name: Beda). Auf der Baugenehmigungsebene sollte daher eine initiale archäologische Sachverhaltsermittlung (in Form von Baggersondagen) durchgeführt werden.

13. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
14. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
15. Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. 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.
16. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
17. 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.
18. Baumfällungen dürfen ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchgeführt werden.
19. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten. Niederschlagswasser soll abgedrosselt in das vorhanden öffentliche Abwassernetz der Stadt erfolgen. Die tatsächliche Umsetzung/Aufnahmekapazität ist im Rahmen der Erschließung abschließen zu klären.
20. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
21. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ($> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) vorkommt. Dieses ist zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch beim Landesamt für Umwelt eingeholt werden.
22. Für den Fall der Erhebung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen wird auf folgende Veranlagungsgrundlagen hingewiesen:

Als Beitragsmaßstab wird gem. § 6 der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Bitburg der sogenannte Vollgeschosszuschlag angewendet. Dieser beträgt 50 v.H. je zulässiges Vollgeschoss. Vorliegend ist ein Höchstmaß von 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Geltungsbereich eines B-Planes wird die gesamte, überplante Grundstücksfläche herangezogen. Selbst bei übergroßen Grundstücken scheidet dann eine tiefenmäßige Begrenzung auf aktuell 50 m Grundstückstiefe aus.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung MU – Urbanes Gebiet, ist eine klare Abgrenzung zum Kerngebiet erfolgt; damit scheidet die Gewährung des Artzuschlages für den Lagevorteil Kerngebiet aus.“

23. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sowie sonstiger technischer Infrastruktur vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der technischen Infrastruktur nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau der technischen Infrastruktur sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Träger öffentlicher Belange sollten 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der technischen Infrastruktur genutzt werden können.

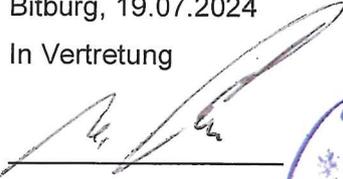
Für bestehende Leitungen ist ein Schutzstreifen von 1,0m Breite (0,5 m Breite beiderseitig der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.

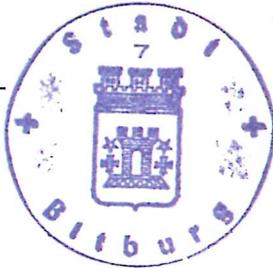
Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der „3. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 - Gebiet zwischen Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg“ der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, 19.07.2024

In Vertretung


Michael Ringelstein
Erster Beigeordneter



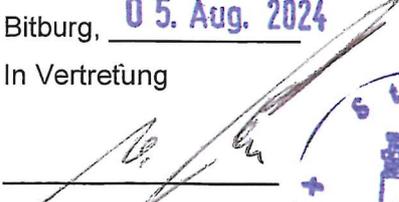
Ausfertigung

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.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, 05. Aug. 2024

In Vertretung


Michael Ringelstein
Erster Beigeordneter

