

**Stadt
Bitburg**

**Bebauungsplan der Stadt Bitburg
Nr. 11, 2. Änderung
für das Gebiet zwischen
„Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße
und Burgweg“**

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	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	5

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

**Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung
„Kindertagesstätte“.**

I. Allgemein zulässig sind:

1. Kindertagesstätten und vergleichbare Einrichtungen der Kinderbetreuung, schulische und schulähnliche Einrichtungen, einschließlich Mensen und sonstige Verpflegungseinrichtungen,
2. Gebäude und sonstige Einrichtungen zur Sportausübung sowie zur Körperertüchtigung,
3. Räume und Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
4. Kinderspielplätze, einschließlich Kleinspielfelder,
5. sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
6. zugehörige Anlagen der Verwaltung sowie
7. ergänzende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Hauptnutzungszweck stehen sowie erforderliche Nebenanlagen, wie insbesondere Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Elektroladestationen für vorgenannte Fahrzeuge.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen verzichtet. Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen können unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) damit innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. 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.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Sofern Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
5. In der Region wurde ein lokal hohes ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) Radonpotential, zumeist eng an tektonischen Bruchzonen und Klüftzonen festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m^3 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention steht das Landesamt für Umwelt zur Verfügung (Radon@lfu.rlp.de).

6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
7. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
8. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
9. 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.

Da nicht alle Anlagen des Denkmals vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhanden bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. 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.

10. Aufgrund von potenziellen Hinterlassenschaften von römerzeitlichen Bebauungen und Einrichtungen von mittelalterlichen Burganlagen sind vor Bodeneingriffen Untersuchungen durchzuführen. Diese sind seitens des Bauherren mit Einreichung des Bauantrags auf Baugenehmigungsebene durchzuführen.
11. Das Bitburger Stadtschloss (Hauptgebäude der Anlage) steht der Überlieferung nach auf den baulichen Resten einer ehemaligen Wasserburg. Insofern ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Auch ist damit zu rechnen, dass die Grabungsarbeiten durch die Direktion Landesarchäologie begleitet werden müssen. Im Bauzeitenplan sollte hierfür ein Zeitraum eingeplant werden.
12. Im Plangebiet befindet sich das Einzeldenkmal „Kölner Straße 14“, welches unter Denkmalschutz steht. Des Weiteren wird der Geltungsbereich von der zugehörigen Denkmalzone überlagert. Bauliche Veränderungen sind nur nach erfolgter Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig
13. Die vorgesehene Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches mit 3 Vollgeschossen setzt eine denkmalrechtliche Genehmigung im einzelnen Baugenehmigungsverfahren voraus.“
14. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bau- und Abbruchmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten sind. An oder in vorhandenen Gebäuden können sich Wohn-, Nist- oder Zufluchtstätten geschützter Arten befinden. Auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Erforderlichenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Erwägung zu ziehen und durchzuführen
15. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
16. Im Plangebiet sind Mittel-, Nieder- und Straßenbeleuchtungsnetze vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorhandenen 20-kV-, 0,4-kV- und Straßenbeleuchtungskabel ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten ist, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Dasselbe gilt für die vorhandenen Trafostationen im Umkreis von 2,0 m.

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‘ einzuhalten.
18. Für die vorhandenen Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel im Plangebiet ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten. In diesem Schutzstreifen ist eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt. Dasselbe gilt für die vorhandenen Stationen im Umkreis von 2,00 m.
19. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschatz zur Verfügung stehen. Ein objektbezogener zusätzlicher Löschwasserbedarf bleibt hiervon unberührt.
20. Die benötigte Rückhaltmenge von Niederschlagswasser ist auf Grundlage von konkreten Bauvorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

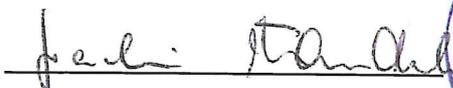
Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

Nr. 11, 2. Änderung

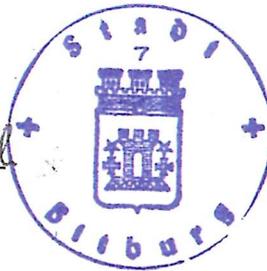
**für das Gebiet zwischen „Theobald-Simon-, Rittersdorfer-, Kölner Straße und Burgweg
der Stadt Bitburg**

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den 27. Aug. 2024



Joachim Kandels
Bürgermeister

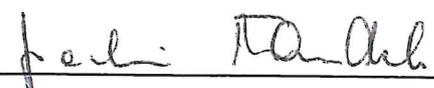


Ausfertigung

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.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den 30. Sep. 2024



Joachim Kandels
Bürgermeister

