

# Stadt Bitburg

## Bebauungsplan Nr. 110 „Südschule“

### 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](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>
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.4	Verkehrsflächen .....	4
1.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
<b>2</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>5</b>

# 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 werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

**Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.**

### I. Allgemein zulässig sind:

1. Schulen und schulähnliche sowie schulzugehörige Einrichtungen, einschließlich Mensen und sonstige Verpflegungseinrichtungen,
2. Gebäude und sonstige Einrichtungen zur Sportausübung sowie zur Körperertüchtigung,
3. Kinderspielplätze, einschließlich Kleinspielfelder,
4. Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
5. Anlagen der schulischen Verwaltung sowie
6. 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 und öffentliche Toiletten.

### 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 1,0 festgesetzt. Sie bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, ausschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen.

### 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.

### 1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Kirchweg) festgesetzt. Hierfür existiert kein eigenständiges Flurstück. Die genaue Lage und Dimension der Verkehrsfläche ergibt sich aus einer Bestandsvermessung und wurde lagegetreu in den Bebauungsplan übernommen, da Veränderungen am Bestand nicht geplant sind.

### 1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung: Bäume“ gekennzeichneten Einzelbäume, sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 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 Raumlufkonzentration von  $100 \text{ Bq/m}^3$  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@ifu.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. 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 Verbotstatbe-

- stände des § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Erforderlichenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Erwägung zu ziehen und durchzuführen
10. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
  11. 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 Leitungssachse) 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.
  12. 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.
  13. Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an die Römerstraße Trier-Köln an, deren Verlauf mit der heutigen Trierer Straße identisch ist, und liegt unmittelbar südlich der römischen kleinstädtischen Ansiedlung (vicus) „Beda“, die sich im Bereich des heutigen Altstadtgebiets von Bitburg sowie nördlich und südlich davon erstreckte. Die Gräberfelder derartiger kleinstädtischer Siedlungen erstreckten sich entlang der Ausfallstraßen - in Bitburg wurden entsprechend bereits unmittelbar östlich der Trierer Straße in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüberliegenden Gebiet römische Bestattungen entdeckt.

Das überplante Areal zwischen Karenweg und Bedastraße liegt schließlich noch unmittelbar vor der mittelalterlichen Stadtbefestigung Bitburgs und damit im Bereich einer vorstädtischen mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Bebauung.

Daher muss davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans archäologische Denkmäler vorhanden sind, die zu erhalten bzw. vor einer Zerstörung durch Bodeneingriffe fachgerecht archäologisch zu untersuchen sind.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser von Erschließungs- und Baumaßnahmen, der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP unterliegt. Ferner kann der Bauträger bzw. Bauherr nach § 21 Abs. 3 DSchG RLP an den Kosten einer archäologischen Untersuchung beteiligt werden. Auch sind in den Bauzeitenplänen entsprechende Zeiten für archäologische Untersuchungen vorzusehen, die jeweils mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier abzusprechen sind (Kontakt: lars.bloeck@gdke.rlp.de bzw. 0651-9774-111).

Es wird empfohlen, bezüglich der Planung von Erschließungs- und Baumaßnahmen frühzeitig den Kontakt mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier herzustellen, um Verzögerungen im Ablauf zu minimieren.

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 dem Landesmuseum Trier zu melden.

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.
14. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet kann dazu eine entsprechende Auskunft über die vorhandenen Leitungsbestand eingeholt werden. Bei Baumaßnahmen sind die Telekommunikationsanlagen zu berücksichtigen.
15. Für die vorhandenen Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel im Plangebiet ist ein Schutzstreifen von 1,0 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 m.
16. Im Rahmen der bevorstehenden Bauantragsverfahren sind u.a. auch die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Möglicherweise entfallende notwendige Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen.
17. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Nachweis einer schadlosen Entwässerung des Gebiets auf Baugenehmigungsebene erbracht werden muss. Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist hierzu mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.
18. In der Mitte des Baugebietes befindet sich nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) ein Rasterpunkt mit geringer Abflusskonzentration nach Starkregen. Auch wenn sich daraus keine starke Gefährdung des Plangebietes ergibt, sollten die Angaben in der Örtlichkeit überprüft und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorsorge getroffen werden.
19. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass für außerschulische Veranstaltungen wie Konzerte u.Ä., möglicherweise strengere Auflagen gelten, als für schulische und daher ggf. schalltechnische Gutachten gefordert werden könnten.
- Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes, insbesondere im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

---

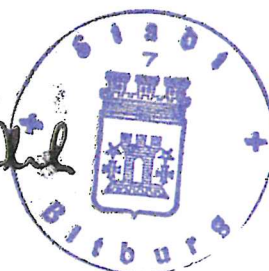
Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 110 Bereich „Südschule“ der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den 18. April 2024



Joachim Kandels  
Bürgermeister



Bertold Steffes  
Geschäftsbereichsleiter

### Ausfertigung

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

Bitburg, den 19. April 2024

  
Joachim Kandels, Bürgermeister

