

# Stadt Bitburg

## Bebauungsplan Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“

### 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 Grundstücksfläche, Bauweise .....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	4
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	4
1.6	Versorgungsflächen .....	5
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	5
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.....</b>	<b>6</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	6
2.2	Werbeanlagen.....	6
2.3	Müllbehälter .....	6
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>7</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

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

### **MK = Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO**

#### I. Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

#### II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen, die nicht unter Nr. I. Punkt 5 fallen.

#### III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- oder Erotiks Sortiment,
4. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird.

## 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 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beträgt 20,00 m über dem Niveau der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in deren Fahrbahnmitte, senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Fassade des jeweiligen Gebäudes.

Grenzt ein Gebäude an mehreren Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche an und kann von dort erschlossen werden, so gilt der höchste Punkt der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe durch technische Aufbauten, wie z.B. Kamine, Antennen, Absturzsicherungen u.Ä. können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ansonsten eine Durchführung des Bauvorhabens unverhältnismäßig erschwert würde.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird auf 1,0 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der eigens hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
2. private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit folgenden Zweckbestimmungen
  - a) Parkplatz - Marktplatz - Festplatz

Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz – Marktplatz – Festplatz“ steht im Eigentum der Kreissparkasse Bitburg-Prüm und wird nach Maßgabe der einschlägigen vertraglichen Regelungen zwischen der Eigentümerin und der Stadt Bitburg regelmäßig als Parkplatz genutzt.

Die Fläche kann zudem bei Bedarf als Marktplatz (z.B. für Wochenmärkte, sonstige wiederkehrende Märkte oder Sonderveranstaltungen) sowie als Festplatz (z.B. für Kirmesveranstaltungen oder sonstige Feste) genutzt werden.

Eine eventuelle Bewirtschaftung erfolgt durch die Eigentümerin.

Die Gestaltung (auch Gliederung und Begrünung) erfolgt durch die Eigentümerin nach deren Ermessen.

#### b) Fußgängerbereich - Ausstellungsfläche

Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Ausstellungsfläche“ steht im Eigentum der Dr.-Hanns-Simon-Stiftung und wird nach Maßgabe der einschlägigen vertraglichen Regelungen zwischen der Eigentümerin und der Stadt Bitburg regelmäßig als Fußweg und für temporäre oder dauerhafte Ausstellungen (z.B. von Kunstobjekten o.Ä.) genutzt.

Die Gestaltung (auch Gliederung und Begrünung) erfolgt durch die Eigentümerin nach deren Ermessen.

## 1.6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind unterirdische Versorgungsschächte für Wasser, Abwasser, Energieversorgung und sonstige Medien zulässig. Diese können innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Ausnahmsweise können entsprechende Versorgungsanlagen auch außerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen angeordnet werden.

## 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Nummer ① wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bitburg sowie anderer Versorgungsträger festgesetzt, deren Leitungen im gekennzeichneten Bereich verlaufen. Die Begünstigten haben das Recht, die Fläche jederzeit zu betreten und zu befahren, um z.B. Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den vorhandenen Leitungen durchzuführen. Die Fläche darf nicht überbaut werden und ist von jeglichen festen Einbauten freizuhalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche gilt darüber hinaus ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten mit der Nummer ② wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 1166/166, 1166/167, 1166/190 und 1166/204, festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut werden und ist von jeglichen festen Einbauten freizuhalten.

Innerhalb der im Eigentum der Kreissparkasse befindlichen Flächen darf der dort verlaufende, grundbuchlich abgesicherte Mischwasserkanal nicht überbaut werden und ist von jeglichen festen Einbauten freizuhalten. Innerhalb eines Schutzstreifens von 2,0 m Breite beidseits der Kanalachse darf er nicht überpflanzt oder mit unverrückbaren baulichen Elementen zugestellt werden.

## **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.

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

### **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von maximal 5 % der Ansichtsfläche der Fassade begrenzt. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Hiervon ist ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten.

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

### **2.3 Müllbehälter**

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von 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. 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 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 abzu-prechen 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.

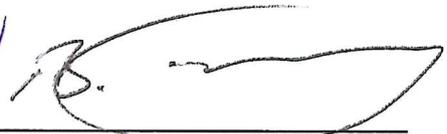
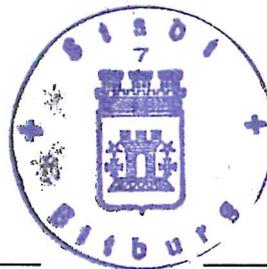
Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 57c „Östlich des Bedaplatzes“ der Stadt Bitburg

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den 13. März 2023



Joachim Kandels  
Bürgermeister

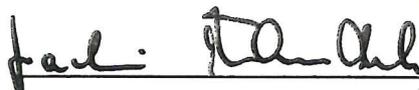


Berthold Steffes  
Geschäftsbereichsleiter

### 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 15. März 2023



Joachim Kandels, Bürgermeister

