



# Stadt Bitburg

## Bebauungsplan Nr. 55

Bereich: 'Auf der Acht' im Stadtteil Erdorf

## Textliche Festsetzungen

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB  
Satzung

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>3</b>
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN .....	4
4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN .....	4
5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	5
6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....	5
7 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN.....	5
8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN .....	5
9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.....	5
10 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG.....	5
11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN.....	6
12 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT .....	6
13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
14 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	8
<b>TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBÄUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>8</b>
1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH.....	8
2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....	8
3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	9
4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG .....	9
<b>TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN</b> .....	<b>9</b>
<b>TEIL D ANHANG - PFLANZLISTEN</b> .....	<b>14</b>

## TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

**MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

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.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Nicht zulässig sind/ Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

1. Vergnügungsstätten.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist unzulässig.

### Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die 'Firsthöhe' (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, als unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt.<sup>1</sup>
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Traufseite gemessene Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) als oberem Bezugspunkt.<sup>1</sup>
- Die sichtbare 'Wandhöhe' (WH) wird definiert als das senkrecht auf allen Wänden gemessene Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wände mit dem angelegten Gelände als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wände mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) als oberem Bezugspunkt. Wände unter Giebelflächen sind nicht mitzurechnen. Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.<sup>1</sup>
- Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden.

## 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

### (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte liegen.<sup>1</sup>

Im WA 2 wird ergänzend bestimmt: Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,35 m unter Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte liegen.

## 4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Bau- grenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

---

<sup>1</sup> Bei den Bestandgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die vorhandenen Trauf-, First- und Wandhöhen sowie die vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhen als Höchstmaß zulässig.

## 5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der möglichen Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

## 6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

## 7 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind bis zur rückwärtigen Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Zudem sind ausschließlich Stellplätze in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die max. Größe (Gesamtvolumen) aller Nebenanlagen darf 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der im Einmündungsbereich zur Bonner Straße festgesetzten Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

## 9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

## 10 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die vorhandene Niederspannungsfreileitung des Versorgungsträgers RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH, Trier, ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erdzuverkabeln.

**11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, einzuhalten. Unter schutzbedürftigen Räumen sind die in der DIN 4109 genannten Raumarten zu verstehen. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnun- gen	Büroräume und ähnliches*
I	30	-
II	30	30
III	40	30
IV	40	35

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

Tabelle 1: Auszug aus der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘, November 1989, Tabelle 8

**12 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft ist die Anlage von Fußwegen, die mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 befestigt sind, zulässig.

**13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**13.1 EXTENSIVE STREUOBSTWIESE (ORDNUNGSBEREICH M1)**

In den Ordnungsbereichen M1 sind vollflächige extensive Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind je 1000 m<sup>2</sup> 6 Obsthochstämme inkl. Wildverbisschutz und Stützpfählen fachgerecht zu pflanzen, wobei vorhandene zu erhaltende Obst- und Laubbäume diesem Pflanzmaß anzurechnen sind. Die Obstbäume (Erhaltungsbäume und Neupflanzungen) sind anschließend durch Pflegeschritte dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen. Zudem sind die Flächen zur vollflächigen Entwicklung extensiv genutzter Wiesen in den ersten 5 Jahren ab Beginn der Entwicklungsmaßnahmen zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Flächen zu belassen. Organische Dünger sind im Baumscheibenbereich von

Obstneupflanzungen zulässig; in den übrigen Teilflächen sind Düngemittel aller Art ausgeschlossen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind generell unzulässig.

### 13.2 WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE

Private Stellplatz- / Parkplatzflächen sowie Wege und Zufahrten in den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

### 13.3 SONSTIGE REGELUNGEN

#### **Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG):**

Die Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (ausgenommen hiervon sind ‚Wasserdurchlässige Beläge‘) sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Sämtliche Maßnahmen zur ‚Extensive Streuobstwiese‘ (Ordnungsbereiche M1) sind den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Wohnbaugrundstücke entlang der ‚Planstraße A‘ mit einem Anteil von 80 % und den zu erwartenden Eingriffen durch die öffentliche Erschließungsstraße ‚Planstraße A‘ mit einem Anteil von 20 % zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Wohngebieten entlang der ‚Planstraße A‘ oder spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsfläche / Erschließungsstraße ‚Planstraße A‘ auszuführen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Wohnbaugrundstücke entlang der ‚Planstraße B‘ und den privaten Mischbauflächen mit einem Anteil von 80 % und den zu erwartenden Eingriffen durch die öffentliche Erschließungsstraße ‚Planstraße B‘ mit einem Anteil von 20 % zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in sämtlichen Mischgebieten oder in den Wohngebieten entlang der ‚Planstraße B‘ oder spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsfläche / Erschließungsstraße ‚Planstraße B‘ auszuführen.

#### **Pflanzenliste / Pflanzqualitäten**

Die zu den grünordnerischen Maßnahmen gehörenden Pflanzenlisten / Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich aufgeführt. Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von ‚standortsheimischen‘ Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des ‚Gutlandes‘, empfohlen.



## 14 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung:

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken - jedoch außerhalb von sonstigen verbindlich geregelten Maßnahmenflächen - zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

## TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

### 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 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

#### Dachform- und -neigung

Für Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung frei. Aneinandergrenzende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) benachbarter Grundstücke sind in gleicher Dachneigung und Traufhöhe vorzusehen.

Bei begrünten Dächern sind als Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs.1 BauGB) auch andere Dachneigungen zulässig.

#### Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen. Glasierte Ziegel (glänzende Ausführung) sind unzulässig.

Für Hauptbaukörper sind zulässig

- Dacheindeckungen in den Farbbereichen anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun,
- Metalldacheindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- Gründächer.



### Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als 'Firstlinie'.

Bei der Anordnung mehrerer Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder vergleichbarer Dachaufbauten auf einer Dachfläche / Ansichtsseite darf pro Ansichtsseite jeweils nur eine Art dieser Aufbauten verwendet werden.

### Fassaden- und Wandgestaltung

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind zulässig; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden.

## 3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

## 4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z. B. Hainbuche, Beeresträucher), Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünzte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

## TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollten über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden. Auf die Empfehlungen im Dorferneuerungskonzept wird hingewiesen.
2. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06' (Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Nr. 200) anzuwenden.

3. Gemäß §§ 26 und 27 Landesstraßengesetz sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich von Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen von Sichthindernissen, wie z. B. Bebauung, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen sowie nicht fest mit dem Grundstück verbundenen sonstigen Einrichtungen, freizuhalten.
4. Die Belange der militärischen Landesverteidigung sind betroffen, da die B 257 in dem betroffenen Bereich als Militärstraße zum Militärstraßengrundnetz gehört. Beim Ausbau/ Umbau sind gemäß ARS 22/ 1996 die Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge 'RABS' einzuhalten sind.
5. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
6. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
7. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Auf die Vorgaben der DIN EN 1997-1 und -2 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ wird ebenfalls hingewiesen.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.
9. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Für 'Einfriedungen' ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' zu berücksichtigen.
10. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen sind die VDE-Bestimmungen und das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, zu berücksichtigen. Durch Bepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.
11. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
12. 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 wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
13. Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom AG sollte in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.
14. Die Planung des Leitungsnetzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
15. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.

16. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.
17. 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. Überschüssiges Regenwasser, was nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in die entsprechenden Regenwasserkanäle einzuleiten. An zentraler Stelle wird das Niederschlagswasser versickert bzw. zurückgehalten.
18. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden oder sollten von Erschließungsplanungen und -maßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung, Eifelkreis Bitburg-Prüm, zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Eifelkreis Bitburg-Prüm ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich industrielle Altstandorte kartiert. Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte sowie gewerblich industrieller Altstandorte kann grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' (Rundschreiben des Ministerium der Finanzen vom 05.02.2002) ist zu berücksichtigen. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
20. Die Radonkonzentration weist gemäß Kartierung des Landesamtes für Geologie und Bergbau für den Bereich Bitburg ein lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) auf. Radonmessungen des Bauplatzes in Form von Langzeitmessungen über 3 – 4 Wochen werden von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau empfohlen. Die Arbeiten sollten dabei die folgenden Posten enthalten:
  - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
  - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dostmeter,
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Sofern Werte über 100 kBq/cbm festgestellt werden, werden bauliche Vorsorgemaßnahmen angeraten. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft

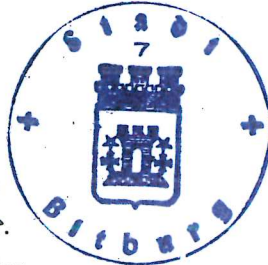
die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

21. Durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Bitburg kann zwar eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.
22. Da Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam sind, wird für Schlafräume und Kinderzimmer im Bereich der Baufenster am Nordrand des Plangebietes eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, die Fenster zur Belüftung in Richtung Süden zur ruhigen Gebäudeseite vorsieht. Alternativ können die Schlafräume und Kinderzimmer im Bereich der Baufenster am Nordrand des Plangebietes mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den 11.09.2014



*Joachim Kandels*

Joachim Kandels, Bürgermeister

Bitburg, den 11.09.2014

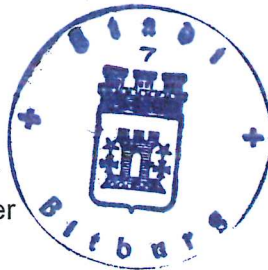
*B. Steffes*

Berthold Steffes, Geschäftsbereichsleiter

**Ausfertigung**

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

Bitburg, den 19. SEP. 2014



*Joachim Kandels*

Joachim Kandels, Bürgermeister

## TEIL D ANHANG - PFLANZLISTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind heimische und standortgerechte Laubgehölze Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Obsthochstämme

#### **Apfelsorten:**

Bohnapfel

Boskoop

Winterrambour

Eiserapfel

Kaiser Wilhelm

Schafsnase

Luxemburger Renette

Wiesenapfel

#### **Birnensorten:**

Pleiner Mostbirne

Nägelschesbirne

Gute Graue

Pastorenbirne

Alexander Lukas

Schweizer Wasserbirne

#### **Zwetschge / Mirabelle:**

Hauszwetschge

Ortenauer

Nancy

#### **Kirschen:**

Büttners Knorpelkirsche

Schneiders späte Knorpel

**Laubbäume und Sträucher zur ‚Inneren Durchgrünung / Straßenraumbegrünung‘**Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	-	Esskastanie
<i>Mespilus germanica</i>	-	Echte Mispel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder