

Öffentliche Bekanntmachung

Der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung am 16. November 2016 den Beschluss gefasst, für den Bereich „Stahler Weg“ im Stadtteil Bitburg-Stahl einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Stadt Bitburg Nr. 97 Bereich „Stahler Weg“ wird hiermit gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet werden kann.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Wirtschaft und Verkehr am 15. März 2017 wurde der Entwurf dieses Bebauungsplanes gebilligt und die Verwaltung wurde sowohl mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, beide Verfahrensschritte gleichzeitig durchzuführen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücksflächen im Plangebiet geschaffen werden. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten des Stadtteils Bitburg-Stahl, unmittelbar am „Stahler Weg“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 138/59, 138/60, 138/62 und 138/63 der Flur 9, Gemarkung Bitburg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in dem nachstehenden unmaßstäblichen Lageplan dargestellt.



Die parzellenscharfe Umgrenzung des Plangebietes kann der in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehaltenen Planunterlage entnommen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung des Planentwurfs:

Hiermit wird bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 Bereich „Stahler Weg“, Stadtteil Bitburg-Stahl, bestehend aus der Planzeichnung M.: 1:1.000, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Anlage im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom

29. Mai 2017 bis einschließlich 28. Juni 2017

bei der Stadtverwaltung Bitburg, Rathaus, Geschäftsbereich 3, Zimmer 301, Rathausplatz 3 - 4, 54634 Bitburg, während der Dienststunden jeweils in den Zeiten montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr, montags bis mittwochs von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Bei Bedarf ist auch eine Terminvereinbarung außerhalb dieser Öffnungszeiten möglich.

Während der Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern bzw. Anregungen und Stellungnahmen zu den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.

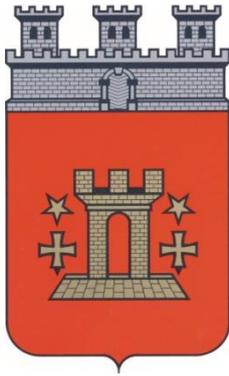
Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll. Irgendwelche Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind daher nicht verfügbar. Weiterhin wird von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 4a Abs. 6 BauGB wird auch darauf hingewiesen,

- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist und
- dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadtverwaltung Bitburg
Bitburg, 9. Mai 2017

Joachim Kandels
Bürgermeister



Stadt Bitburg

**Bebauungsplan Nr. 97
„Stahler Weg“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen
Stand: 15. März 2017**

Entwurf

ISU

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

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

E-Mail info-bit@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	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	4
1.6	Grünflächen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ...	4
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	4
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.....	5
2.3	Müllbehälter	5
3	Hinweise	5

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) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsarten festgesetzt:

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

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Die GRZ wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF)** wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des untersten Geschosses und der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, an deren höchsten Punkt, rechtwinklig gemessen in Grundstücksmitte. Das Höchstmaß der (EGF) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die maximale **Traufhöhe (TH)** wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) und dem oberen Bezugspunkt (siehe nachfolgend).

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt. Das zulässige Höchstmaß wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Auf der straßenabgewandten Seite kann bei der Errichtung von Pultdächern oder Staffelgeschossen von der (TH) bis maximal zur (FH) abgewichen werden.

Die maximale **Firsthöhe (FH)** wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) und der Oberkante der Dachkonstruktion. Das zulässige Höchstmaß wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

1.3 Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen sowie von überdachten und nicht überdachten Zweiradstellplätzen ist sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.¹

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

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.

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

¹ Bei Doppel- und Reihenhäuser mit getrennten Grundstücken, gilt die Begrenzung auf max. 2 Wohnungen, für jedes auf dem Grundstück befindliche Gebäude.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie haben zu den Giebelwänden einen horizontalen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Der First bzw. der oberste Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrechte Messung).

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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.

2.4 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind auf den Grundstücken so 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 abzapflanzen.

2.5 Stützmauern

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche, darf eine sichtbare Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden.

3 Hinweise

1. Der Beginn und Ablauf der 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.
3. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
4. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten 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/m³ 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 im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist auf einen angemessenen Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu achten.
6. 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 Eifelkreis Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
7. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
8. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
9. 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.
10. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 97 „Stahler Weg“ der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

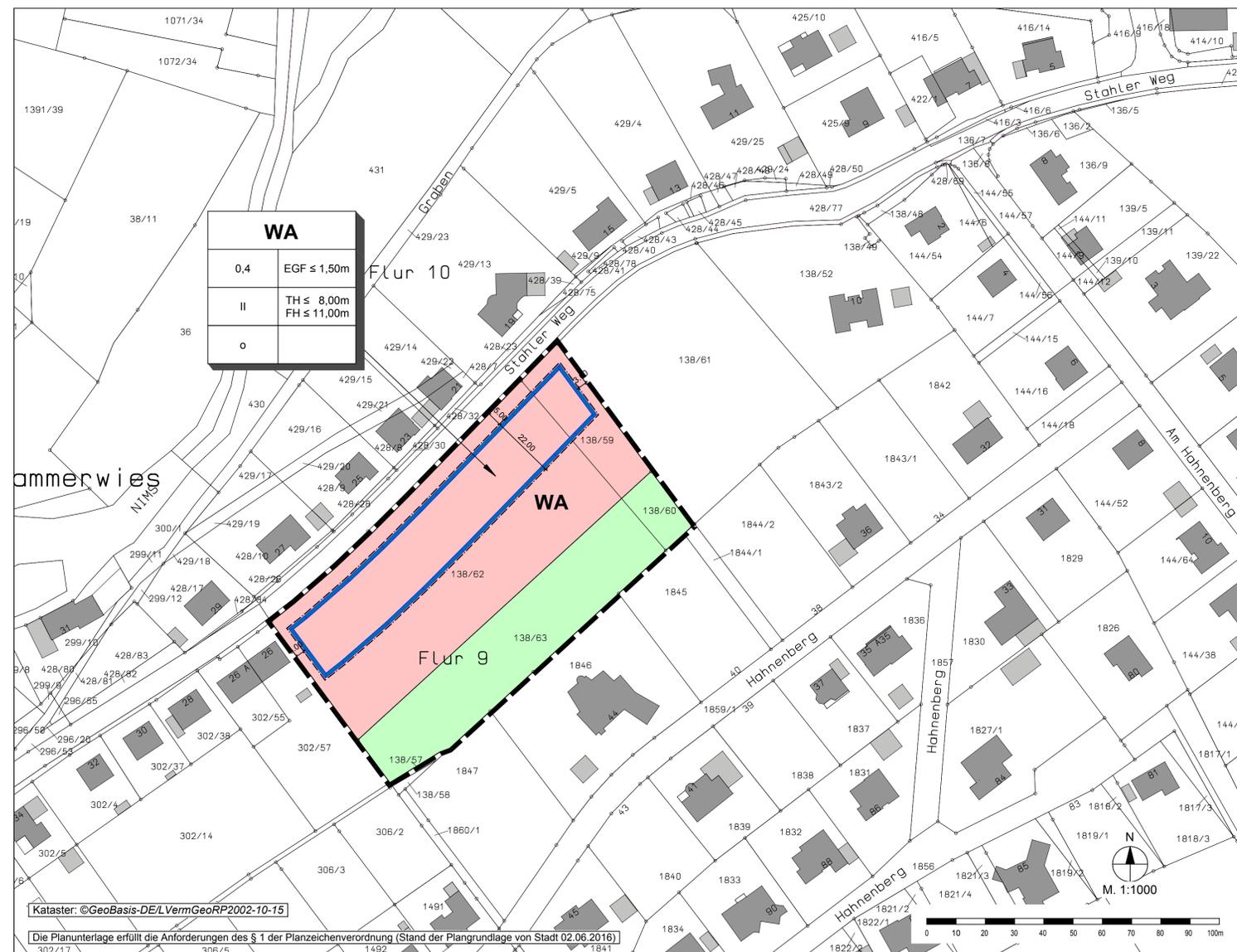
Bitburg, den ____.

Joachim Kandels
Bürgermeister

Bertold Steffes
Geschäftsbereichsleiter

Stadt Bitburg Bebauungsplan Nr. 97 „Stahler Weg“ gemäß § 13 a BauGB

Entwurf



WA	
0,4	EGF ≤ 1,50m
II	TH ≤ 8,00m FH ≤ 11,00m
o	

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4

II Anzahl der Vollgeschosse

EGF ≤ 1,50m Maximale Fußbodenhöhe Erdgeschoß in m

TH ≤ 8,00m Maximale Traufhöhe in m

FH ≤ 11,00m Maximale Firsthöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

18,00 Bemaßung

Gebäude, Wohngebäude

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Rechtsgrundlagen

Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30. Dezember 2008, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I Nr. 35 vom 07. September 2015, S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01. Oktober 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23. September 2015, S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20. Juni 2013, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29. Juli 2011, S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 08. August 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zur Einführung von Ausschreibungen für Strom aus erneuerbaren Energien und zu weiteren Änderungen des Rechts der erneuerbaren Energien vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I Nr. 49 vom 18. Oktober 2016, S. 2258)

Land

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. Nr. 5 vom 28. April 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Landesnaturschutzgesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. Nr. 11 vom 15. Oktober 2015, S. 283, 295)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Dritten Landesgesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 2015 (GVBl. Nr. 6 vom 24. Juni 2015, S. 77)

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind beigefügt.

Projekt

Stadt Bitburg
Bebauungsplan Nr. 97
„Stahler Weg“, gemäß § 13a BauGB

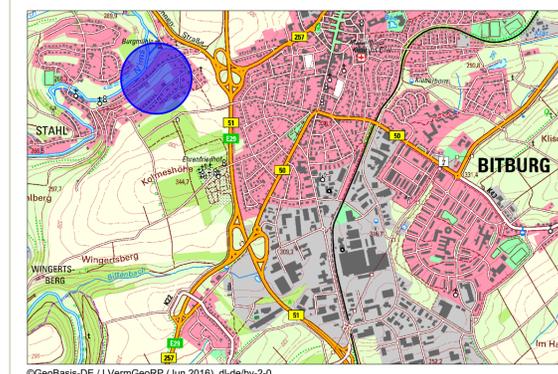


Entwurf

Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz
Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
E-Mail info-bit@s-u.de
Internet www.i-s-u.de

VB Immobilien Bitburg	Auftraggeber
B-2016-31-12	Projektnummer
Frank Ziegler / Heidi Molitor	Bearbeitung
31. Januar 2017	Stand
1:1000	Maßstab
0,841 m x 0,594 m	Plangröße

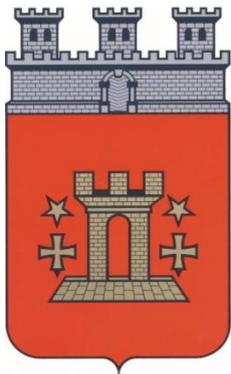
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



<p>Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat am _____ gem. § 2 (1) i.v.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Am _____ wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, sowohl die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.</p> <p>Stadtverwaltung Bitburg Bitburg, den _____ gez.: Bürgermeister der Stadt Bitburg</p>	<p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt.</p> <p>Stadtverwaltung Bitburg Bitburg, den _____ gez.: Bürgermeister der Stadt Bitburg</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gem. § 10 BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p> <p>Stadtverwaltung Bitburg Bitburg, den _____ gez.: Bürgermeister der Stadt Bitburg</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.</p> <p>Stadtverwaltung Bitburg Bitburg, den _____ gez.: Bürgermeister der Stadt Bitburg</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadt Bitburg vom _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Stadtverwaltung Bitburg Bitburg, den _____ gez.: Bürgermeister der Stadt Bitburg</p>

Nutzungsschablone (Erläuterung)

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	0,4	EGF ≤ 1,50m	Erdgeschoss Fußbodenhöhe
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	TH ≤ 8,00m FH ≤ 11,00m	Traufhöhe als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß
offene Bauweise	o		



**Stadt
Bitburg**

**Bebauungsplan Nr. 97
„Stahler Weg“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Begründung
Stand: 15. März 2017
Entwurf**

ISU

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

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

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf / Verfahrenswahl	3
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	5
3.3	Anpassung an die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung	6
3.4	Regionaler Raumordnungsplan	6
3.5	ROPneu – Neuaufstellung des Raumordnungsplans	6
3.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
4.1	Wasser und Boden	7
4.2	Flora und Fauna - Artenschutz.....	7
4.3	Landschaftsbild, Klima	8
4.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
4.5	Planungsalternativen	8
4.6	Immissionsschutz	9
4.7	Radon	9
5	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise	12
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	12
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.7	Grünflächen	13
5.8	Örtliche Bauvorschriften.....	13
6	Hinweise und Empfehlungen	13
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	14
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	14
9	Kostenschätzung / Flächenbilanz	14

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bitburg möchte ein bislang unbebautes Grundstück im Innenbereich des Ortsteils Stahl zu wohnbaulichen Zwecken entwickeln, da in der Stadt Bitburg sowie insbesondere auch im Stadtteil Stahl, eine stetige Nachfrage an Wohnbauflächen besteht. Dabei steht der Einfamilienhausbau im Vordergrund.

Der Stadtteil ist besonders wegen seiner topografischen Lage, der Nähe zum Stadtzentrum und der guten verkehrlichen Anbindung an die B 51 attraktiv.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Innenbereichsfläche (Nutzung: Wiese), die durch Parzellierung und Bebauung mit Einfamilienhäusern, einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung, entsprechend der im Stadtteil vorherrschenden Bebauung und dem Leitbild der Innenentwicklung, zugeführt werden soll.

2 Verfahrensverlauf / Verfahrenswahl

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und wird von allen Seiten durch Wohnbebauung begrenzt. Das zu überplanende Grundstück grenzt direkt an den „Stahler Weg“ und wird über diesen erschlossen.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg stellt das Gebiet als Wohnbaufläche „W“ dar.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB gegeben sind. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Stadtteils und nimmt keine Flächen im Außenbereich in Anspruch. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 1,0 ha) liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes gemäß § 13 a Abs.1 Nr.1 BauNVO.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich (§ 13a Absatz 2 Satz 1 BauGB).

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bitburg stellt das Gebiet bereits als Wohnbaufläche „W“ dar. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB ausreichend, denn durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Der Bebauungsplan ist zudem aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Bitburg hat am 16.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Stahler Weg“ gefasst.

In seiner Sitzung am 15.03.2017 hat der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Bitburg dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gebeten bis einschließlich ____ zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung vom ____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abschließend abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 97 „Stahler Weg“, zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bitburg Stahl, westlich der B 51. Somit befindet es sich außerhalb der eigentlichen Kernstadt, jedoch innerhalb eines bereits baulich entwickelten Gebietes. Es wird von der Ortsstraße „Stahler Weg“ erschlossen, welche von Südwest nach Nordost verläuft, mit dem Gelände ansteigt und schließlich an die B 50 anschließt. Das Baugebiet befindet sich in einer Hanglage, welche nach Nordwesten ausgerichtet ist. Insgesamt steigt das Gelände dabei um etwa 10 Meter an.

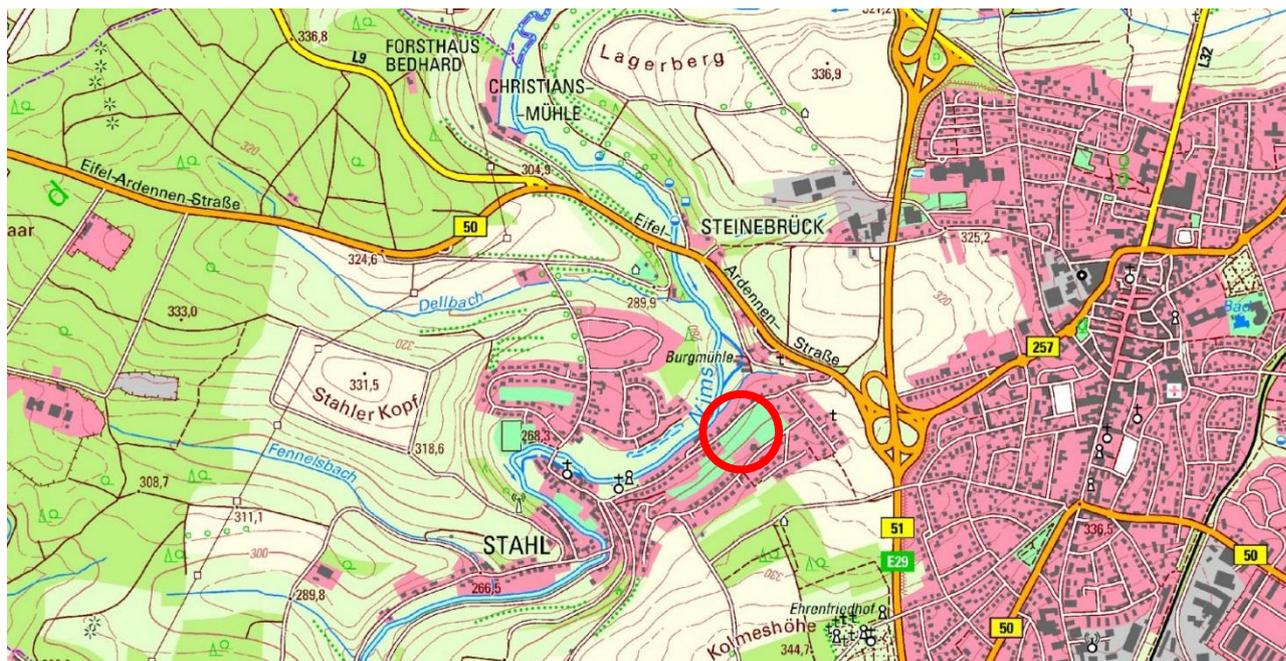


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Bitburger Stadtteil Stahl
(©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [2016 TK25, ohne Maßstab])

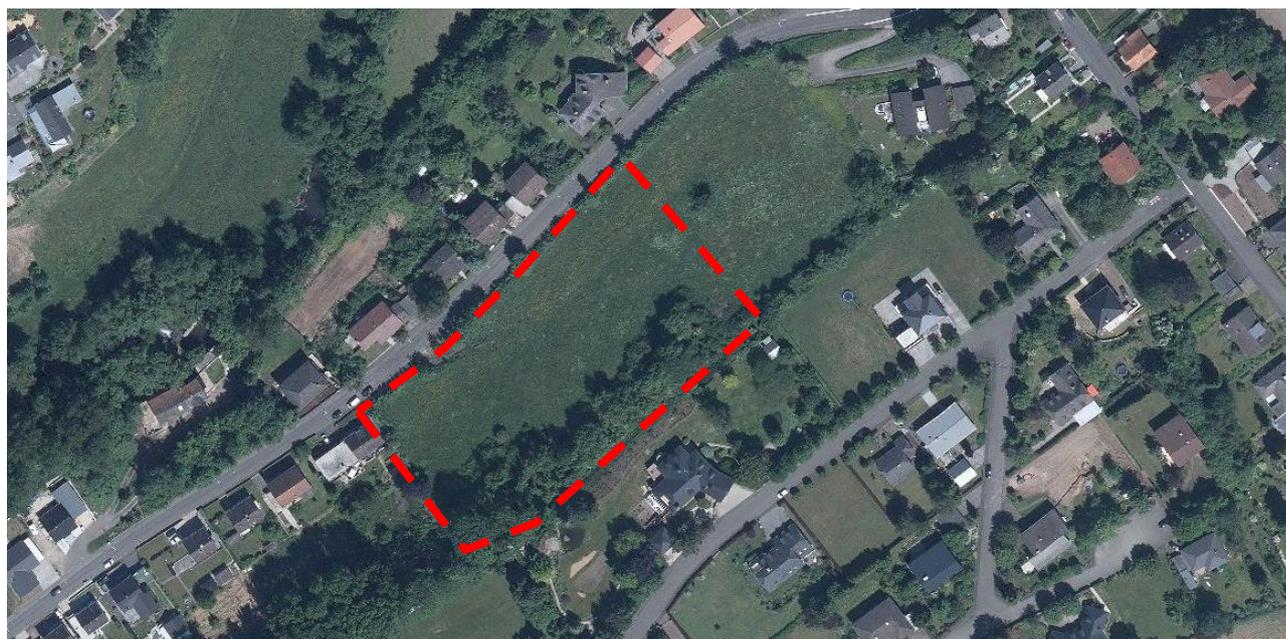


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild
(©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [2016], ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Stahler Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha auf den folgenden Flurstücken:

Gemarkung Stahl, Flur 9, Flurstücks-Nummern: 138/59; 138/60; 138/62; 138/63

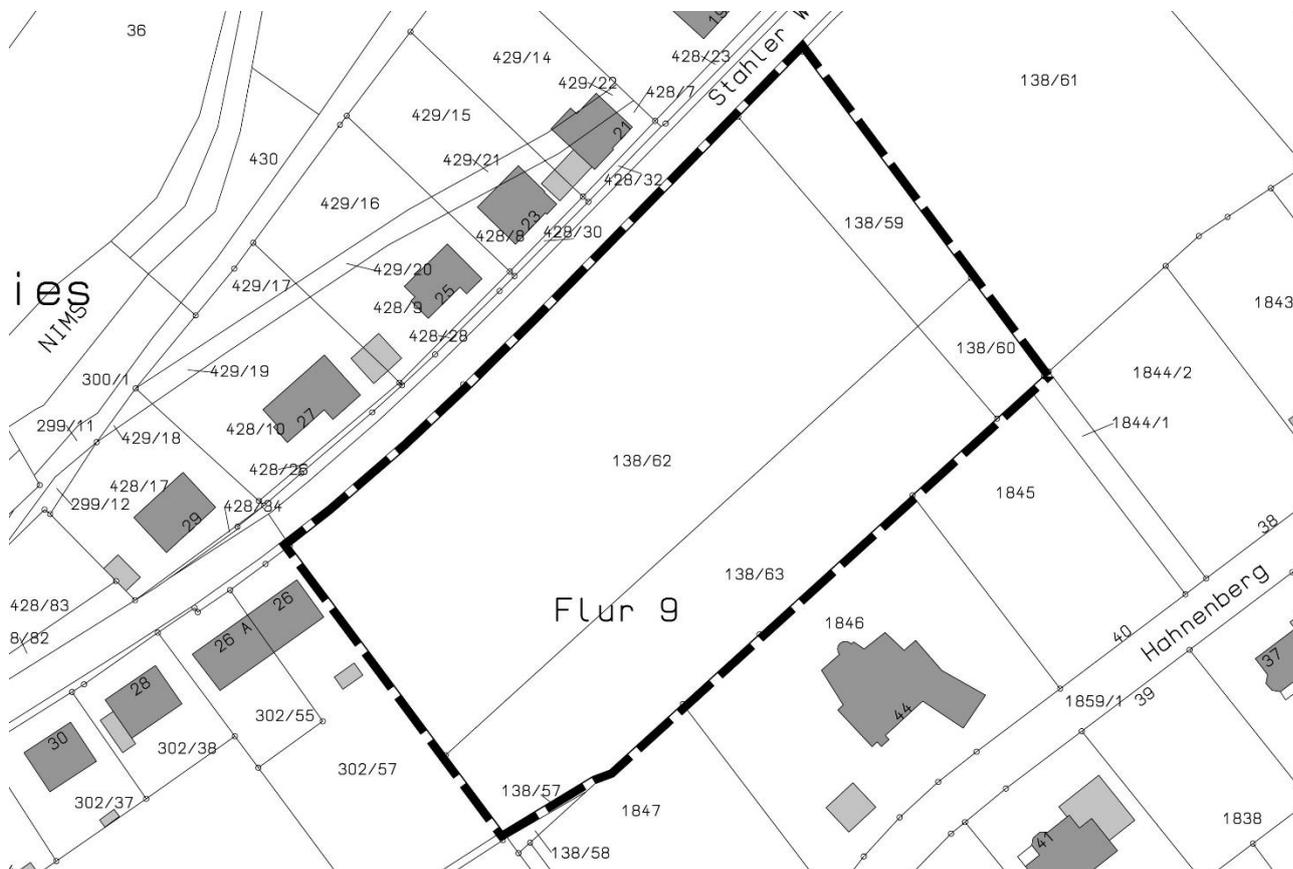


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Kataster
(Kataster: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15 [2016], ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet erstreckt sich südöstlich entlang des Stahler Wegs, ist derzeit ungenutzt und stellt sich als Brachland (Wiese) dar.

Die Stadt Bitburg plant das Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Beabsichtigt ist eine wohnbauliche Entwicklung mit einer gebietstypischen Einfamilienhausbebauung. Der dadurch verursachte Stellplatzbedarf, kann auf den eigenen Grundstücken durch Garagen und offene Stellplätze gedeckt werden. Die Planung soll auf eine 2 geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss oder Schrägdach begrenzt werden, um eine Anlehnung der Höhenentwicklung an die angrenzende Bebauung zu erreichen. Aufgrund der besonderen topografischen Bedingungen (Hanglage) ist damit zu rechnen, dass das Erdgeschoss teilweise eingegraben werden muss, sodass die rückwärtigen Gärten durch das erste Obergeschoss erschlossen werden müssen. Um weiter dem Vorbild der benachbarten Bebauung zu entsprechen, soll die Bebauung einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende und ausgebaute Gemeindestraße „Stahler Weg“, welche direkt an die Bundesstraße B 50, die nördlich des Plangebietes vorbeiführt, angeschlossen ist. Durch diese erfolgt auch die Anbindung zur Bitburger Innenstadt. Über die Bundesstraßen B 51 und B 50 können auch überregionale Ziele wie Luxemburg oder Trier erreicht werden. Somit ist ein unmittelbarer Anschluss an das überregionale Straßennetz gegeben.

Das Plangebiet kann an die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme der städtischen Straße „Stahler Weg“ angeschlossen werden.

3.3 Anpassung an die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV¹ weist den Städten Bitburg und Neuerburg in Kooperation eine Funktion als Mittelzentrum zu (Z 40). Zudem wird dem Standort Bitburg eine landesweit bedeutsame Funktion als Arbeitsmarktschwerpunkt zugesprochen. Wohnen als zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge, soll in guter Erreichbarkeit zu den Arbeitsorten gewährleistet werden.

Weiter fordert das LEP IV in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Die Wohnbauflächenausweisung ist auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die bereits aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind (Z 33).

Zusätzlich wird gefordert, dass die Ausweisung neuer Wohnbaufläche ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehenden Siedlungseinheiten zu erfolgen hat (Z 34).

Die Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet steht damit im Einklang mit den Aussagen der Raumordnung.

3.4 Regionaler Raumordnungsplan²

Auch der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995), bestätigt die Funktion als Mittelzentrum für die Stadt Bitburg. Besondere Schwerpunkte werden hier konkret auf die Bereiche Wohnen (W), und Gewerbe (G) gelegt. Durch die Zuweisung der (W)-Funktion erhält die Stadt Bitburg die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes. Der Bebauungsplan steht mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, somit auch im Einklang der Ziele der Raumordnung. Eine Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist damit gewährleistet.

3.5 ROPneu – Neuaufstellung des Raumordnungsplans³

Ziele der Raumordnung, welche in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Stadt Bitburg ebenfalls als Mittelzentrum, mit einer über den Eigenbedarf hinausreichende Siedlungsentwicklung der besonderen Funktion Wohnen, als Ziel definiert. Somit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßgaben der Raumordnung.

3.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung (W) geplant. Damit entspricht die Planung den Darstellungen im

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Flächennutzungsplan. Dem für die Stadt Bitburg vorgegebenen Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, wird somit gemäß § 8 Abs 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

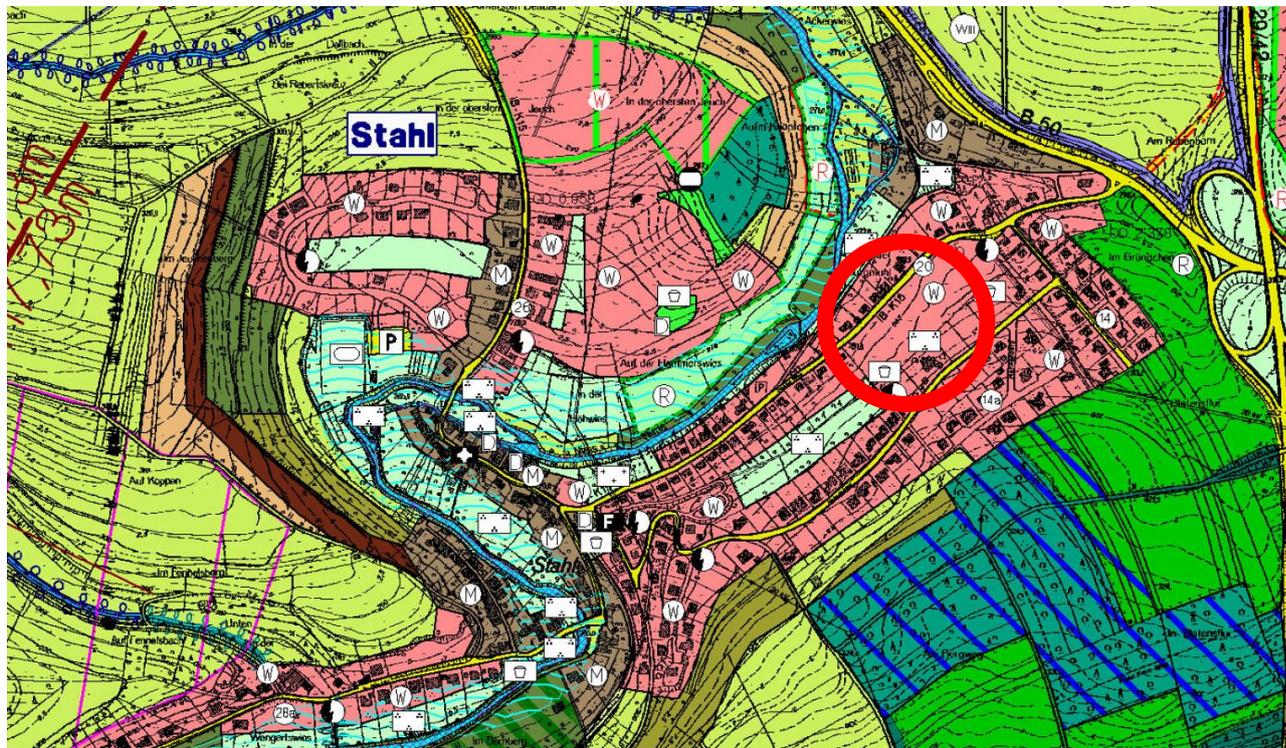


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg: www.bitburg.de [06.2016] | ohne Maßstab)

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Wasser und Boden

Die Bebauung des innerstädtischen Bereiches vermindert die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und dient damit der sparsamen Verwendung von Grund und Boden. Der Großteil der Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Dieser soll im Zuge der Planung in Bauland umgewandelt werden. Der im Süd-Osten angrenzende, ökologisch höherwertige Gehölzbestand wird dauerhaft als private Grünfläche festgesetzt und erweitert im sinnvollen Zusammenhang den südwestlich gelegenen, im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug.

4.2 Flora und Fauna - Artenschutz

Die Eingriffe bleiben auf eine kompakte, von Bebauung umschlossene Grünfläche beschränkt. Im Wesentlichen werden ausschließlich Wiesenflächen umgenutzt. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen für den Artenschutz zu rechnen. Die auf dem Gelände befindlichen Gehölzbestände bleiben durch die Planung erhalten und werden dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert.

NATURA 2000 - Schutzgebiete sind nicht berührt.

Auch folgende etwaige Schutzgebiete und -objekte sind örtlich nicht erfasst (LANIS 2016): Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, nationale Naturmonumente, Naturdenkmale. Ebenso sind keine Biotope vorhanden, die dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatschG unterliegen.

Schutzwürdige Biotopkatasterflächen (LANIS 2016) sind im Planungsraum nicht existent.

Für das Plangebiet bestehen keine Zielkategorien der regionalen Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. Vertragsnaturschutz, bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind vom Bauleitplan ebenfalls nicht betroffen (LANIS 2016).

Zum Zeitpunkt der Planung (vgl. obige Angaben zu Umweltvorgaben bzw. Natur und Landschaft), sind keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände), berührt.

Da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und somit im räumlichen Zusammenhang, gleichwertige Lebensräume für im Siedlungsraum häufig auftretende Arten zu finden sind, ist nicht von einer Gefährdung der ökologischen Funktion möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten, dieser ortsansässiger Arten auszugehen.

Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtern würde, sind nicht zu erwarten.

Häufige und weit verbreitete Arten sowie „Allerweltsarten“ lösen keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus, da diese sich derzeit regelmäßig in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Aufgrund des örtlich erfassten Zustands von Natur und Landschaft (vgl. oben), bzw. den örtlichen Habitaten, ist beispielsweise hinsichtlich möglicher häufiger Vogelarten, hiervon auszugehen.

Es sind örtlich keine lokalen Populationen zu erwarten, welche in kleinräumigen Einheiten bzw. Populationszentren (z.B. Biotopschutz nach § 30 BNatSchG, Laichgewässer, Brutkolonien) vorkommen.

Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore durch die vorliegende Bauleitplanung ist schließlich ebenfalls nicht zu konstatieren; insbesondere, da vermutlich keine artenschutzrelevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

4.3 Landschaftsbild, Klima

Es handelt sich um eine Entwicklung in innerörtlicher Lage. Das Einfügen in Ortsbild und Umgebung ist durch Festsetzung der Kubatur der zu erwartenden Baukörper geregelt. Auch die klimatischen Verhältnisse werden durch die Bauvorhaben voraussichtlich nicht wesentlich beeinflusst bzw. werden deutlich geringer sein, als bei der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bebauten Stadtgebietes. Durch die festgesetzte Grünfläche soll das aufgelockerte Ortsbild mit kleinteiliger Bebauung erhalten bleiben. Zugleich soll die südwestlich angrenzende und im FNP verankerte Grünfläche durch die Planung funktionell unterstützt und erweitert werden.

4.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, deren Gesamtfläche weniger als 20.000 m² umfasst, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht mit erheblichen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu rechnen ist (vgl. 4.2), ist nach geltendem Recht kein Flächenausgleich notwendig. Der Bebauungsplan setzt dennoch eine private Grünfläche für den im rückwärtigen Bereich befindlichen Gehölzbestand fest, um diese Flächen langfristig von einer Bebauung freizuhalten und somit einen freiwilligen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft zu leisten.

4.5 Planungsalternativen

Die Flächenalternativen in Bitburg Stahl wurden im Flächennutzungsplan geprüft. Andere Flächenalternativen werden derzeit für die Ortslage nicht gesehen, da es Ziel dieser Planung ist, Restflächen innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers vorrangig zu entwickeln.

4.6 Immissionsschutz

Die klassifizierten Bundesstraßen B 50 und B 51 stellen die größten Emissionsquellen in Nähe des Plangebietes dar. Sie befinden sich jedoch in einen Abstand von mehr als 250 m zur Grenze des Plangebietes und werden zusätzlich durch die umgebene Wohnbebauung sowie die Topographie abgeschirmt. Bei der angrenzenden Verkehrsfläche „Stahler Weg“ handelt es sich um eine nicht klassifizierte Gemeindestraße, die lediglich zur Anbindung der angrenzenden Wohngebiete dient. Es besteht somit kein Durchgangsverkehr zu anderen Ortschaften. Aus diesen Gründen ist nicht mit immissionsschutzrechtlich relevanten (Lärm-)Einwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Weitergehende schalltechnische Untersuchungen sind aus Sicht der Stadt Bitburg daher entbehrlich.

Umweltbezogene Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.7 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Bitburgs in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz, weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

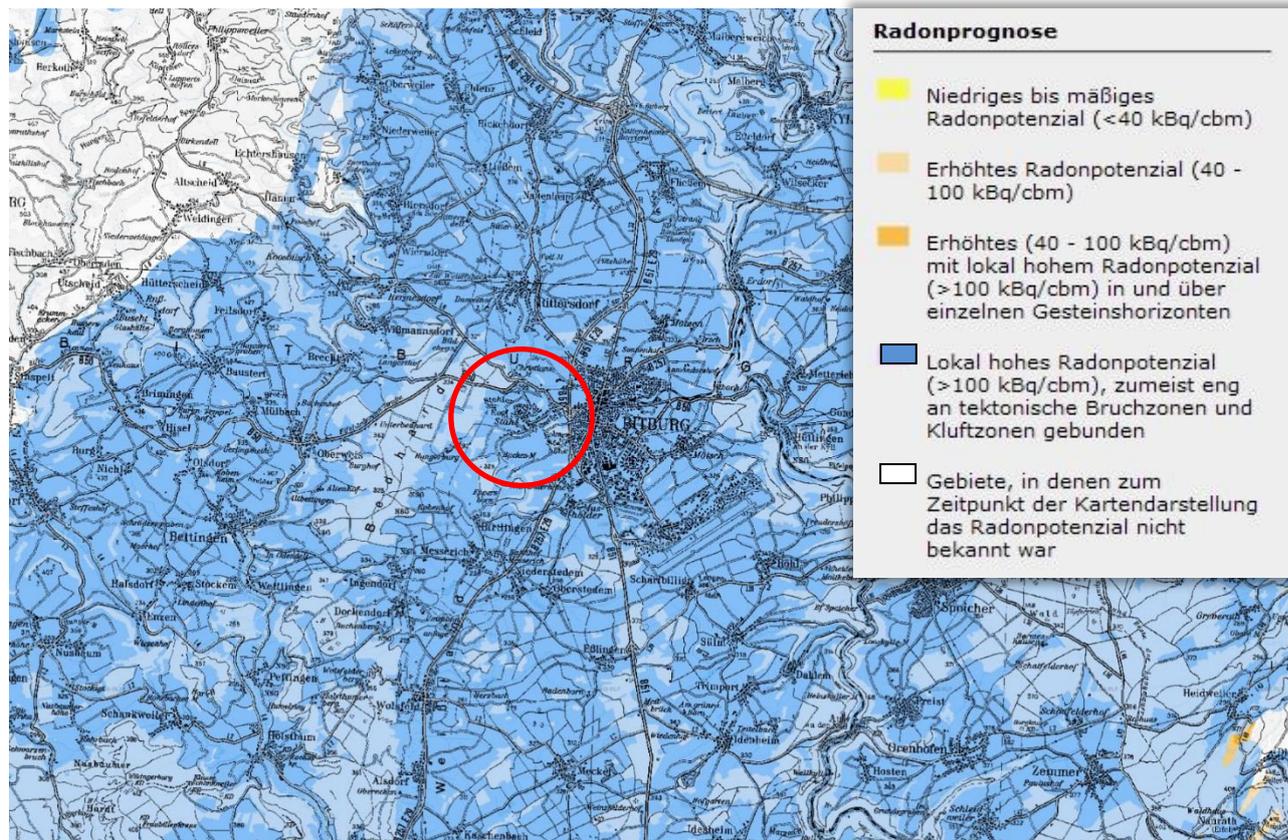


Abb. 5: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung, ohne Maßstab
(Quelle: © Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Ausdruck vom: 26. Oktober 2016)

5 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen, sind die für das Allgemeine Wohngebiet (WA), unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit obliegt die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, werden ausgeschlossen, da eine Realisierung auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht möglich wäre. Ebenso wäre auf dem Gelände aufgrund der topografischen Gegebenheiten, eine Unterbringung des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs, nicht zu verwirklichen und würde sich zudem negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die maximale Trauf- und Firsthöhe und die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl werden die Werte der BauNVO übernommen, welche in § 17 BauNVO als Obergrenzen definiert sind. Modifikationen an der Zulässigkeit werden zum Wohle der Gebietsverträglichkeit nicht vorgenommen.

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) in Abhängigkeit von der erschließenden Verkehrsfläche (Stahler Weg) festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine bessere Anpassung der Bebauung an das topografisch bewegte Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig die Erdarbeiten auf das Nötigste zu beschränken. Im Bebauungsplan wird als maximales Maß für die (EGF) eine Höhe von 1,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, rechtwinklig gemessen an deren höchstem Punkt in der Grundstücksmitte festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die rückwärtigen Freiflächen der Grundstücke über das erste Obergeschoß erschlossen werden können und dieses nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die (EGF) bezeichnet die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Geschoss, unabhängig davon ob es als Vollgeschoss ausgebildet ist oder nicht. Die Errichtung von Vollgeschossen und Nichtvollgeschossen ist somit nur innerhalb der festgesetzten Grenzen zwischen (EGF) und der Trauf- und Firsthöhe möglich (siehe nachstehend). Die Errichtung eines zusätzlichen Kellergeschosses wird somit nicht ermöglicht. Hierdurch soll verhindert werden, dass das Gelände bis unterhalb des Straßenniveaus abgegraben wird.

Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) (Fertigfußboden)

höchster Punkt der Straße = Bezugspunkt zur Bestimmung der EGF, gemessen in Straßenmitte und in 90° zur Grundstücksgrenze



Abb. 6: Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Festsetzungen zur maximalen (TH) und (FH) orientieren sich an der umliegenden Bebauung i.V.m. einer zeitgemäßen Geschosshöhe, die eine Passivhausbauweise grundsätzlich ermöglichen soll. Bei heute üblichen Geschosshöhen im Wohnbereich von bis zu 3,00 m und einer Deckenkonstruktion mit Fußbodenaufbau von ca. 0,50 m ergibt sich bei zwei Wohngeschossen eine notwendige Traufhöhe von ca. 7,00 m, zuzüglich Dachkonstruktion, woraus der im Bebauungsplan festgesetzte Wert von 8,00 m resultiert, um bei Errichten eines Staffelgeschosses den Bau einer Attika zu ermöglichen.

Die Trauf- und Firsthöhen sind ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe vor) als unterem Bezugspunkt zu messen. Bei der Errichtung von Flachdächern oder Staffelgeschossen beschreibt der Begriff Traufhöhe den höchsten Punkt der Attika des Obersten Vollgeschosses und der Begriff Firsthöhe den höchsten Punkt der Gesamtkonstruktion, einschließlich Attika. Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die (FH) überschritten werden. Zur Steuerung der Ausrichtung von Pultdächern und Staffelgeschossen, besitzt die Traufhöhe für diese Dachformen nur straßenseitig Gültigkeit, wodurch auf der straßenabgewandten Seite in diesen Fällen eine Abweichung von der Traufhöhe bis zur Firsthöhe ermöglicht wird. Hierdurch können Staffelgeschosse oder Pultdächer mit ihrer Außenwand, auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes, bündig mit der Gebäudeaußenwand errichtet werden. Durch die Hanglage werden hierbei zu den rückwärtigen Flächen maximal zwei Geschosse sichtbar. Durch die straßenseitig einzuhaltende (TH) wird verhindert, dass Staffelgeschosse und Pultdächer zum Straßenraum orientiert werden können und somit zu einem ortsuntypischen Erscheinungsbild führen würden. Durch die Festsetzung der (TH) in Bezug auf die (EGF) ergibt sich eine maximale straßenseitige Wandhöhe von 8,00 m und somit ebenfalls maximal zwei sichtbare Geschosse.

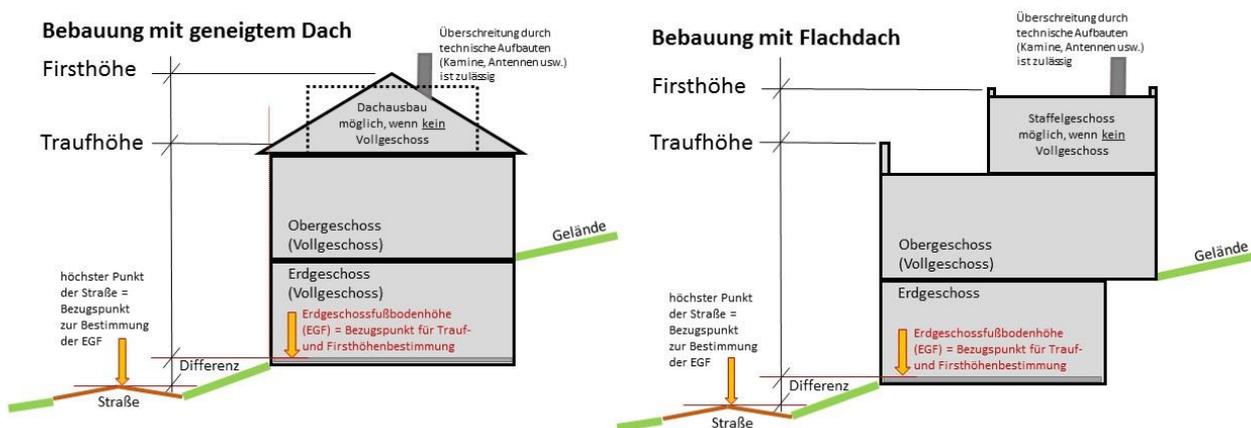


Abb. 7: Systemskizze zur Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) sowie der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) bei unterschiedlichen Gebäudetypen und Dachformen

5.3 Bauweise

In Anlehnung an den umgebenen Gebietscharakter wird eine offene Bauweise festgesetzt, die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale zusammenhängende Gebäudelänge von 50 m erlaubt. Hierdurch soll aus städtebaulicher Sicht eine Annäherung an die Umgebungsbebauung erfolgen, ohne die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke maßgeblich einzuschränken.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieses Rahmens können die Hauptbaukörper errichtet werden, so dass die städtebauliche Struktur für das Plangebiet gesteuert werden kann. Das Baufenster hält einen Abstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche (Stahler Weg) ein, da in diesem Bereich durch die Straßenbaumaßnahme eine Böschung entstanden ist, die berücksichtigt werden muss. Zudem nimmt die Baugrenze die Fluchtlinie der südwestlich angrenzenden Bebauung auf und begünstigt hierdurch ein einheitliches Ortsbild.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, um einen reibungslosen Ablauf des Straßenverkehrs zu gewährleisten und den Straßenraum bzw. Vorgartenbereich nicht durch baulichen Anlagen zu beeinträchtigen. Da das Baufenster einen Abstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweist, wird sichergestellt, dass bei der Ausfahrt aus Garagen und überdachten Stellplätzen, immer eine ausreichende Sichtbeziehung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden kann.

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze für Zweiräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, weil sich andernfalls eine unangemessene Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke ergäbe.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen, soll eine übermäßige Erhöhung der Wohndichte mit den hieraus resultierenden Auswirkungen hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Stellplatzproblematik, vermieden werden. Eine höhere Wohnsichte würde dem angestrebten Charakter sowie der städtebaulichen Situation des Gebietes nicht gerecht.

5.7 Grünflächen

Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude zulässt, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs anzulegen ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Durch die festgesetzte Grünfläche soll das aufgelockerte Ortsbild mit kleinteiliger Bebauung erhalten bleiben. Zugleich soll die südwestlich angrenzende und im FNP verankerte Grünfläche durch die Planung funktionell unterstützt und erweitert werden.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung unterstützt werden.

5.8.1 Dachaufbauten

Zur Vermeidung einer Überfrachtung der Dachlandschaft wurde die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und Dachflächenfenster eingeschränkt.

5.8.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um den Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten und Beeinträchtigungen im Straßenraum zu vermeiden, dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

5.8.3 Müllbehälter

Da sich die künftige Bebauung im Geltungsbereich ausnahmslos an der Verkehrsfläche „Stahler Weg“ orientieren wird, werden Maßnahmen festgesetzt um eine negative Beeinflussung des Ortsbildes durch Müllbehälter zu vermeiden.

5.8.4 Stützmauern

In Anlehnung an die Obergrenze der genehmigungsfrei zu errichtenden Stützmauern nach § 62 Abs. 1 Nr. 6c LBauO, wird eine Maximalhöhe von 2,00 m für die Errichtung von Stützmauern festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass bei einer späteren Terrassierung der rückwärtigen Freiflächen, signifikante Geländeversprünge zwischen den einzelnen Baugrundstücken entstehen. Dies führte in der Stadt Bitburg, bei einem Gelände mit ähnlicher topografischer Ausgangssituation, bereits zu nachbarschaftsrechtlichen Konflikten. Zudem sollen erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund einer Überfrachtung durch Stützbauwerke vermieden werden.

6 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist somit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem bisherigen Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planinhalte ist für den Zeitraum unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans zu erwarten.

9 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten des Antragstellers, der Volksbank Immobilien GmbH. Die Folgekosten für die Baumaßnahme werden ebenfalls vom Eigentümer der Grundstücke getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		9.928	100,00
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA	6.839	68,89
	<i>davon überbaubar</i>	2.866	41,98
Grünfläche	Private Grünfläche	3.089	31,11

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 97 „Stahler Weg“ der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den ____.

Joachim Kandels
Bürgermeister

Bertold Steffes
Geschäftsbereichsleiter