

**Stadt Bitburg**

**Stadtteil Matzen**



---

**Bebauungsplan Nr. 95 Bereich „Dorfweise“**

**inkl. Umweltbericht**

**Textliche Festsetzungen**

---

**Satzung**

**März 2020**

---

**Karst**  **GeoData**  
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz GmbH

Bahnhofstraße 35 - 54634 Bitburg  
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90  
E-Mail: [info@ralf-karst.de](mailto:info@ralf-karst.de) - Internet: [www.ralf-karst.de](http://www.ralf-karst.de)



<b>1</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)	5
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	5
	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	5
	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	6
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	7
1.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
1.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	8
1.8	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote	8
	Maßnahme A1 – öffentliche Grünflächen	8
	Maßnahme A2 - Heckenanpflanzungen	8
	Maßnahme A3 – Anlegen einer Wildobstwiese	9
	Maßnahme A4 – Gewässerentwicklungskorridor	10
	Maßnahme A5 – Versickerungs- / Rückhaltungmulde, Entwässerungsgraben	10
	Maßnahme A6 – Sichtschutzhecke	11
	Maßnahme A7 – Entwässerungsgraben	11
	Einzelbaumanpflanzungen	11
1.9	Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	13
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b>	<b>14</b>
2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen	14
	Dachform	14
	Dachneigung	14
	Dacheindeckung	14
	Dachaufbauten	15



<b>2.2 Werbeanlagen .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Fassaden und Wandgestaltung .....</b>	<b>15</b>
<b>2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....</b>	<b>15</b>
<b>2.5 Müllbehälter.....</b>	<b>15</b>
<b>2.6 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....</b>	<b>16</b>
<b>2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen .....</b>	<b>16</b>
<b>2.8 Stützmauern .....</b>	<b>16</b>
<b>2.9 Stellplätze und Garagen .....</b>	<b>16</b>



## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

---

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO)**

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

#### **Dorfgebiet (MD)**

##### **MD1**

Allgemein zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



## **MD2**

### Allgemein zulässig sind:

1. Sonstige Wohngebäude.

### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. sonstige Gewerbebetriebe, wenn diese mit der Wohnnutzung in Einklang stehen.

## **MD3**

### Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Gartenbaubetriebe.

### Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige Gewerbebetriebe.



## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### **Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)**

#### **MD1 und MD3**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt (§ 17 BauNVO; s. Nutzungsschablone).

Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

Sollten Flurstücke mit bestehenden baulichen Anlagen über eine GRZ = 0,8 hinaus bebaut sein, so genießen diese bauliche Anlagen Bestandsschutz.

#### **MD2**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt (§ 17 BauNVO; s. Nutzungsschablone).

Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 von Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

### **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Es sind bis zu 2 Vollgeschosse in den Bereichen MD1 und MD3 zulässig.

Es sind 2 Vollgeschosse im Bereich MD2 verbindlich festgesetzt.

Im Bereich MD2 sind Keller unzulässig.

Sollten bereits bestehende bauliche Anlagen eine abweichende Anzahl an Vollgeschossen aufweisen, so genießen diese baulichen Anlagen Bestandsschutz.

### **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 11 m betragen.

#### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:



Der untere „Bezugs-Höhenpunkt“ zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der zu erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte.

Als „Gebäudehöhe“ wird das Maß zwischen der „Straßenoberfläche“ der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche bis zum First / Attika - ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugsschächte, Antennen u. ä. - definiert.

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche als maßgebend. Sollten bestehende Gebäude eine Gebäudehöhe über 11 m aufweisen, so genießen diese baulichen Anlagen Bestandsschutz.

#### **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden - OKRF) bestimmt. Die OKRF ist in den Bereichen MD1 und MD3 auf mindestens  $\pm 0,0$  m auf der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis maximal  $+0,35$  m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, festgesetzt.

Für den Bereich MD2 ist die OKRF auf mindestens  $+0,30$  m über Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, festgesetzt.

Sollten bestehende Gebäude mit ihrer OKRF von den genannten Höhen abweichen, so genießen diese baulichen Anlagen Bestandsschutz.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

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

#### **MD1 und MD3**

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 bis 2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

Sollten bestehende Gebäude über diese Baugrenze hinausgehen, so genießen diese baulichen Anlagen Bestandsschutz.



## **MD2**

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO sind nur hinter der vorderen Baugrenze zulässig.

Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

### **1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Ein- bzw. Ausfahrten der Grundstücke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in Verbindung mit dem Nachbarrechtsgesetz.

### **1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung dargestellten oberirdischen und unterirdischen Leitungen ist ein Schutzstreifen entsprechend der Vorgaben des Versorgungsträgers einzuhalten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zwischen zwei Grundstücken im östlichen Teil des Gebietes MD2 dient der Zugänglichkeit der Flächen A3 und A5 durch den





Versorgungsträger. Die dauerhafte Erreichbarkeit der Flächen A3 und A5 mit zur Pflege der Flächen notwendigen Maschinen und Fahrzeugen ist sicherzustellen.

### **1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 16 BauGB)**

Die mit der entsprechenden Plansignatur versehenen Flächen werden als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Sie dienen insbesondere der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens. Auf den südlich der neuen Erschließungsstraße liegenden Grundstücken ist je eine Mulde pro Grundstück zur dezentralen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Das Volumen der Mulden soll mindestens 50l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche des jeweiligen Baugrundstücks betragen.

### **1.8 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

#### **Maßnahme A1 – öffentliche Grünflächen**

Die Verkehrsflächen sind entlang der vorhandenen Bebauung in einer Breite von 1,5 m zu versehen (Maßnahmenflächen A1). Die Flächen sind unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Saatgutmischung aus heimischen, autochthonen Arten, mit einem Mindestanteil von 30% Kräutern, einzusäen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. ~~Im nördlichen Bereich ist darauf zu achten, dass die Fläche A1 so gestaltet wird, dass anfallendes und zufließendes Niederschlagswasser in die Ausgleichsfläche A3 geleitet wird.~~

#### **Maßnahme A2 - Heckenanpflanzungen**

Von Nord nach Süd ist die Pflanzung einer 5 m breiten, 2-reihigen Hecken gemäß Pflanzschema (siehe Planzeichnung) mit heimischen Gehölzarten (siehe Pflanzliste) vorgesehen. Der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern hat 1,5 m zu betragen. Der Abstand der Reihen beträgt ebenfalls 1,5 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten.



Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

**Hinweis:**

Die Vorgaben des LNRG RLP sind zu beachten. Nach § 45 LNRG müssen Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m von der Grenze einhalten.

**Maßnahme A3 – Anlegen einer Wildobstwiese**

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche A3 ist als Grünlandfläche anzulegen mittels Heu- oder Wiesendrusch von einer möglichst nah gelegenen extensiv genutzten und artenreichen Grünlandfläche. **Alternativ kann eine autochthone, kräuterreiche (Mindestanteil Kräuter 30%) Saatgutmischung mit standortgerechten Arten genutzt werden.** Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen. Ein Umbruch oder eine Einsaat zur ackerbaulichen Nutzung sind nicht zulässig. Es dürfen weder Dünger noch Pestizide auf die Fläche aufgebracht werden. **In den ersten fünf Jahren nach dem Anlegen der Fläche ist diese zwei- bis dreimal jährlich und ab dem sechsten Jahr ein Mal pro Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 15.06.** Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen.

Auf der Fläche ist Wildobst flächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze müssen einen Abstand von 10 m zueinander aufweisen. Dabei sind die Arten gemäß der nachstehenden Liste vorzusehen. Es sind regionaltypische Sorten bei den Obstbäumen zu pflanzen. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar. Dabei sind abgestorbene Gehölze aus naturschutzfachlichen Gründen erhaltenswert und sollen auf der Fläche verbleiben. Diese sind **in der folgenden Pflanzperiode** durch Neupflanzungen zu ersetzen. In einer angemessenen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 bis 5 Jahren sind die Gehölze soweit zu etablieren, dass weitere Pflegemaßnahmen entfallen können oder nur noch in zeitlich großen Abständen durchzuführen sind. Der Pflanzzeitpunkt der Gehölze sollte möglichst in den Herbst gelegt werden.

**Hinweis:**

Die Vorgaben des LNRG RLP sind zu beachten.



#### **Maßnahme A4 – Gewässerentwicklungskorridor**

Das Gewässer, welches derzeit als tiefer Graben ausgebildet ist, ist zu verbreitern um eine Verbesserung der Gewässerstruktur herbeizuführen. Die Verbreiterung hat in Richtung Norden zu erfolgen aufgrund der südlich vorhandenen Baumallee und des Wirtschaftsweges. Zudem sind teilweise vorhandene Rinnen im Gewässer und sonstige Sohlbefestigungen zu entfernen. Der Fußweg, der über das Gewässer führen soll, ist derart auszuführen, dass keine Versiegelung oder Verrohrung des Gewässers erfolgt und keine Verengung des Abflussquerschnitts herbeigeführt wird. Zudem ist der Fußweg möglichst so anzulegen, dass keine Abholzungen der zum Erhalt festgesetzten Allee erforderlich werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche A4 ist als Grünlandfläche anzulegen mittels Heu- oder Wiesendrusch mit heimischen, autochthonen Arten, mit einem Mindestanteil von 30% Kräutern von einer möglichst nah gelegenen extensiv genutzten und artenreichen Grünlandfläche. **Alternativ kann eine autochtone, kräuterreiche (Mindestanteil Kräuter 30%) Saatgutmischung mit standortgerechten Arten genutzt werden.** Die gesamte Grünlandfläche A4 ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist ein Mal pro Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 15.06. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der 5 m breite Streifen, der direkt entlang des Gewässers führt, ist von jeglicher Nutzung auszuschließen. In diesem Korridor können sich gewässerangepasste Gehölze über natürliche Sukzession etablieren.

#### **Hinweis:**

Die Vorgaben des LNRG RLP sind zu beachten. Nach § 45 LNRG müssen Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m von der Grenze einhalten.

#### **Maßnahme A5 – Versickerungs- / Rückhaltemulde, Entwässerungsgraben**

Die Versickerungs- / Rückhaltemulde ist naturnah auszuformen und mit möglichst flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszugestalten. Sie ist unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Regelsaatgut-Mischung für wechselfeuchte Standorte (RSM 7.3) einzusäen. Dies ist auf der gesamten Fläche A5 durchzuführen. Die Flächen sind zwei Mal im Jahr abzumähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Sie ist von Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.



### **Maßnahme A6 – Sichtschutzhecke**

Entlang der nördlichen Grenze der Fläche A4 ist ein insgesamt 3m breiter Korridor für eine Sichtschutzhecke vorzusehen. Darauf ist ein 2m breiter Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) als Sicht- und Lärmschutz für die angrenzende Bebauung anzulegen. Der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern hat 1m zu betragen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,75 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten.

Im Bereich zwischen den Baugrundstücken und der Sichtschutzhecke ist ein 1m breiter Streifen freizuhalten, über den die Sichtschutzhecke für Pflegemaßnahmen erreicht werden kann. Die Fläche ist ein Mal pro Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 15.06. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

### **Maßnahme A7 – Entwässerungsgraben**

Auf der Fläche A7 ist ein Entwässerungsgraben anzulegen. Darin soll Niederschlagswasser, das von Norden zufließt, in die Fläche A3 geleitet werden, wo es breitflächig versickern kann. Der Graben ist als künstliches Gewässer III. Ordnung zu gestalten und gemäß den Vorgaben einer zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung anzulegen.

### **Einzelbaumanpflanzungen**

Es sind zwei Einzelbaumanpflanzungen gemäß der Planzeichen in der Planzeichnung umzusetzen. Die Einzelbaumpflanzung östlich des Fußgängerüberweges hat nach Ende der Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken zu erfolgen. Der Baumstandort, die Erreichbarkeit der Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten und die Grundstückszufahrten sind dabei aufeinander abzustimmen.

### **Pflanzlisten**

Anpflanzungen sind gemäß Textfestsetzungen bzw. Pflanzschema durch Planzeichen umzusetzen.



Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig.

### **Pflanzliste der Maßnahme A2 und A6**

*Pflanzqualität: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe*

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### **Pflanzliste der Maßnahme A3**

*Pflanzqualität: Stammhöhe 60-180 cm*

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>



### Artenliste für Einzelbaumanpflanzungen

Pflanzqualitäten: StU 12-14 m.B.

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### 1.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Das Anlegen der öffentlichen Grünflächen (A1), des Gewässerentwicklungskorridors (A4) sowie des Entwässerungsgrabens (A7) hat im Zuge der Bauarbeiten zur Erschließung des hinzukommenden Baugebiets, Bereich MD2, zu erfolgen.

Die Anpflanzung der Hecken (A2 und A6) und das Anlegen der Streuobstwiese (A3) sind mit Nutzungsfähigkeit des ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) herzustellen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (A5) sind vor der Nutzungsfähigkeit der ersten, in die entsprechende Versickerungsmulde entwässernde bauliche Anlage herzustellen. Vor Inbetriebnahme ist eine geschlossene Grasnarbe zu entwickeln.

Die Maßnahmen A1 bis A6 sind zu 100% den Eingriffen auf den Grundstücken und der erforderlichen Erschließungsstraße im Bereich MD2 zuzuordnen.



## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**

---

### **2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachform**

##### **MD1 + MD2**

Es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind außerdem Flachdächer zulässig.

##### **MD3**

Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sowie für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude ohne Wohnfunktion sind außerdem Flachdächer zulässig.

#### **Dachneigung**

##### **MD1 und MD3**

Im Bereich MD1 und MD3 des Bebauungsplanes sind für geneigte Dächer Dachneigungen von 20° bis 45° zugelassen.

##### **MD2**

Im Bereich MD2 des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer von 35° bis 40° zugelassen.

#### **Dacheindeckung**

Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten und mit Trapezblech unzulässig.

Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. anthrazit, braun, grau, schwarz) oder rötlichen einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig.



Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Die Anordnung dieser Anlagen muss auf die Symmetrie und Form des Daches abgestimmt werden.

Dachbegrünungen sind auf Flachdächern zulässig.

### **Dachaufbauten**

Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten und ein Abstand von 1 m zu den Giebelrändern und der Firsthöhe eingehalten wird.

## **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> pro Gebäude, zugelassen.

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

Warenautomaten sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

## **2.3 Fassaden und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als helle Putzfassaden auszuführen.

Holzblockhäuser sind unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und §10 Abs. 4 LBauO)**

Nicht überbaute und nicht als Stellplatz genutzte Flächen vor der vorderen Baugrenze sind flächig zu bepflanzen oder als Nutzgarten zu nutzen.

## **2.5 Müllbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen, anzulegen und angemessen einzugrünen bzw. zu verkleiden.





## **2.6 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

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

## **2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig. Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.

## **2.8 Stützmauern**

Stützmauern sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke bis zu einer Höhe von 1 m, einschließlich der Umwehrung bezogen auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) gemäß der LBauO, zulässig. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder mit Begrünung auszubilden.

### Hinweis:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer als auch der Einfriedungen ist die natürliche an die bauliche Anlage angrenzende Geländeoberfläche. Die Bestimmungen der LBauO, bspw. in Bezug auf Abstandsflächen, und die des LNRG sind zu beachten.

## **2.9 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche vor der vorderen Baugrenze und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



## HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Die Garagen für Kraftfahrzeuge und sonstige Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Dies gilt auch, wenn Garagen auf verschiedenen Grundstücken aneinandergesetzt werden sollen bezüglich der äußeren Gestaltung, der Höhenlage und Bauflucht.
2. Die zukünftigen Anlieger der Stichstraße im Norden des Bereichs MD2 müssen die Mülltonnen zu den Abholterminen der Müllentsorgung am Wendehammer abstellen.
3. Für die Gestaltung der Straße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06“ anzuwenden.
4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
5. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.
7. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
9. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
10. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.



11. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
12. Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.
13. Als weitere Maßnahme zum Rückhalt von Niederschlagswasser und damit der hydraulischen Entlastung der zentralen Versickerungsmulde wird der Einbau von sog. Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken zur Brauchwassernutzung mit zusätzlichem Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen.
14. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (Stadtwerke Bitburg) sind zu beachten.
15. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei Ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0, info@bitburgpruem.de) oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
16. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
17. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die



SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

18. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge und Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und 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 Dosimeter;
- 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.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird vom LGB angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Ferner steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

19. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Bitburg eingesehen werden.



Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ der Stadt Bitburg des Stadtteils Matzen.

Stadtverwaltung Bitburg  
Bitburg, den .....

---

Joachim Kandels,  
Bürgermeister

---

Berthold Steffes,  
Geschäftsbereichsleiter

#### Ausfertigung

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

Bitburg, den .....

---

Joachim Kandels,  
Bürgermeister