



Zweckverband Flugplatz Bitburg

Bebauungsplan Nr. 15 ‘Administrativer Bereich West, 1. Änderung’ Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 08. September 2022

Entwurf
zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	5
1.5	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	6
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	6

HINWEIS

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 „Administrativer Bereich West, 1. Änderung“ des Zweckverbands Flugplatz Bitburg überlagert dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Administrativer Bereich West“ und tritt damit an dessen Stelle.

In allen übrigen Bereichen behält der ursprüngliche Bebauungsplan seine Gültigkeit.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA)“

Das Sondergebiet (SO) trägt in seiner Gesamtheit die Bezeichnung „Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA)“ und dient der Erstaufnahme für Asylbegehrende nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Aufnahme und Unterbringung von Asylbegehrenden, einschließlich der zugehörigen Einrichtungen und Nebenanlagen.

Es wird unterteilt in die Sondergebiete SO 4a und SO 4b, für die unterschiedliche Zulässigkeiten in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung gelten.

Im gesamten Sondergebiet SO 4 (SO 4a und SO 4b) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, einschließlich Gebäude, Räume und Einrichtungen zur Unterbringung der Anlagen für die Verwaltung der AfA,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für die Verpflegung der Asylbegehrenden sowie für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der AfA, wie z.B. Kantinen, Mensen, Bistros, Cafés und vergleichbare Einrichtungen,
- Sonstige Gebäude, Räume und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der AfA dienen, wie z.B. Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Räume und Einrichtungen für Polizei und Wachdienste.

Im Sondergebiet SO 4a sind außerdem

- Gebäude, Räume und Einrichtungen für die Unterbringung von Asylbegehrenden nach den gesetzlichen Bestimmungen (Unterkunftsgebäude)

allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können **im gesamten Sondergebiet SO 4** (SO 4a und SO 4b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO und die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

- Für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhenlage der Begrenzung der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Straßenachse in Gebäudemitte.

- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das vom o.g. unteren Bezugspunkt bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut gemessene Maß.
- Die 'Firsthöhe' (FH) wird definiert als das vom o.g. unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) gemessene Maß. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximale Traufhöhe auf 12,0 m und die maximale Firsthöhe auf 15,0 m festgesetzt.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um bis zu 25% überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Auflagen durch noch bestehende Bauschutzbereiche¹ oder neue luftverkehrsrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Kennzeichnung von aufragenden Bauteilen sind zu beachten.

1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die GRZ wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Parkplätze, Betriebsflächen, Umfahrten, Lagerflächen und Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

¹ Siehe § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 29. Mai 1999, sowie 'Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenanflugbetrieb' vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in der Fassung vom 02. November 2001

Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern die Dächer zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) dienen.

Nebenanlagen im Sinne 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 allgemein zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2“) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen. Außerdem wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
5. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
6. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
7. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
8. 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 der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen

sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

9. Bodeneingriffe sind fachgutachterlich zu begleiten und bezüglich der PFC-Belastungen zu überprüfen.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige organoleptische Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist das auffällige Material zu separieren und die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier sowie die Bauleitung, ggfs. Fachbauleitung, umgehend zu informieren.
11. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
12. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.
13. Das Anpflanzen sowie die Standortwahl von tiefwurzelnden Gehölzen und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
14. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' (RASt 06) anzuwenden.
15. Um den in der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
16. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
17. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.

18. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (lokal hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden) ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn beim Zweckverband Flugplatz Bitburg eingeholt werden.
19. Alle Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen der Vorlage bei der Luftfahrtbehörde, da sie im 1,5 km Kreis des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG des Flugplatzes Bitburg liegen.
20. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des US-Flugplatzes Spangdahlem ist mit Lärm und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.
21. Folgende Punkte sollten insbesondere auch bei der Durchführung / Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Umwelt- und Naturschutzbelange beachtet werden (unverbindliche Nebenbestimmungen):

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen:

Während späterer Baudurchführungen ist der Erhalt des Oberbodens („Mutterboden“) zu sichern, insbesondere durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

Nutzung von Niederschlagswasser:

Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

Ausschluss schädlicher Metalldächer:

Im Baugebiet sollten keine schädlichen Metalldächern zum Schutz des Niederschlagswassers vor möglichen Schadstoffeinträgen verwendet werden. (ALEX-INFORMATIONSBLETT 28, LUWG 2009)

Verwendung von Erd- und Bodenaushub (Bodenschutz):

Auf den privaten Grundstücken baubedingt anfallende Erd- und Bodenaushube sollten zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater Baugrundstücke verwendet werden.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15 „Administrativer Bereich West“, des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg.

Aufgestellt durch

Zweckverband Flugplatz Bitburg

Bitburg, den _____

Andreas Kruppert, Vorstandsvorsteher