



Stadt Neuerburg

**Bebauungsplan
„Ehemaliges Bahngelände“
7. Änderung gemäß §13a BauGB**

**Textfestsetzung
Stand: 27. Mai 2021
Entwurf zur erneuten Offenlage**

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

A	Planungsrechtliche Festsetzung gemäß Baugesetzbuch	2
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	3
3	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen	3
4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
	Wasserdurchlässige Beläge	4
5	Anpflanzungen, Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen	4
5.1	Innere Durchgrünung.....	4
5.2	Begrünung von baulichen Anlagen	4
B	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland - Pfalz.....	4
1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	4
1.1	Dacheindeckung	4
1.2	Dachaufbauten	4
2	Werbeanlagen.....	4
C	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	5
D	Pflanzenliste	6

A Planungsrechtliche Festsetzung gemäß Baugesetzbuch

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

MI (MI₁ und MI₂) = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe sowie
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen sowie
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Mischgebiet (MI₁ und MI₂) ist eine GRZ von **0,6** und eine GFZ von **1,2** festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von **0,9** überschritten werden.

Für die Berechnung von GRZ und GFZ ist nur die Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Teilbereiches (MI₁ bzw. MI₂) und nicht das Gesamtgrundstück maßgeblich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI₁ und MI₂) wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Baugrenze in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und dem oberen Bezugspunkt.

- Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses als oberer Bezugspunkt.
- Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion, gemessen an ihrem höchsten Punkt.

In den Teilbereichen MI₁ und MI₂ wird die Traufhöhe (TH) für alle Gebäude mit maximal 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

In den Teilbereichen MI₁ und MI₂ wird die Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit geneigtem Dach mit maximal 13,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach wird die Gebäudehöhe (GH) mit 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Für Teilbereich **MI₁** gelten somit zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze, für Teilbereich **MI₂** hingegen mit drei (III).

Stellplätze und Garagen

Garagengeschosse sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen gemäß § 21a BauNVO.

2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

Bei Baugrenzen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen an ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten sowie sonstige erforderliche Befestigungen (z.B. Fußwege) sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

5 Anpflanzungen, Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Innere Durchgrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum - vorzugsweise gemäß Pflanzenliste - zu pflanzen.

5.2 Begrünung von baulichen Anlagen

Ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Größe sind zu begrünen (z.B. mit Hilfe von vorgepflanzten Sträuchern und Bäumen, Spalieren oder Rankgerüsten).

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland - Pfalz

1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

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

1.1 Dacheindeckung

Geneigte Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem Material oder Zinkblech einzudecken. Glänzende Materialien sind nicht zulässig; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

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

Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich an den Grundstückseinfahrten zulässig.

C Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (RA St 06) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- sowie gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sollen die Vorgaben der DIN 19371 beachtet werden.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sowie die DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen“ sowie die DIN 4124 sind zu beachten.
5. Die Bauvorhaben sollen in hochwasserangepasster Bauweise unter Beachtung des § 78 (§) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgeführt werden. Die gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgrenze (ÜSG) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
6. Die DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ und die DIN 18 916 ‘Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten’ sind zu beachten.
7. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‘Grenzabstände für Pflanzen’ zu beachten.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‘Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen’ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
9. 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.
10. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG.
11. Für die vorhandene Transformatorenstation „Bahnhof“ der RWE-Rhein-Ruhr AG gilt nach vorne (Türbereich) ein Abstand von 5,00 m, im rückwärtigen und seitlichen Bereich (Parzelle 68/40) von 1,00 m, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Durch Abtragungen von Erdmassen darf die Standsicherheit der Transformatorenstation nicht beeinträchtigt werden. Die Bauarbeiten sowie ggf. erforderliche Änderungen/ Ergänzungen der Anlagen sind mit dem Betreiber abzustimmen.

D Pflanzenliste

Laubbäume zur Durchgrünung der Stellplätze

Bergahorn	-	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	-	(Carpinus betulus)
Buche	-	(Fagus sylvatica)
Aspe Zitterpappel	-	(Populus tremula)
Traubeneiche	-	(Quercus petraea)
Stieleiche	-	(Quercus robur)
Vogelbeere	-	(Sorbus aucuparia)

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Ehemaliges Bahngelände“, 7. Änderung der Stadt Neuerburg

Neuerburg, den _____

Lothar Fallis (Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

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

Neuerburg, den _____

Lothar Fallis (Stadtbürgermeister)