

Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Textfestsetzungen und Hinweise

Planungsstand Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 03.12.2025
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Änderungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind wie folgt dargestellt:
blaue Schrift = Ergänzung, **rote Schrift** = Herausnahme

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH,
54595 Prüm

Ulrich Bielefeld,
88662 Überlingen

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.1.1	Baugrenzen	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.2.1	Höhenlage der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise	5
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften	5
	Dächer	5
	Werbeanlagen	5
	Außenanlagen	5
C	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Duldungsvorschriften	6
D	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
E	Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen	7
F	Hinweise	7

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO ein „**Mischgebiet**“ (**MI**) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

GRZ 0,60

Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Hinweis/Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, flächig zu begrünen und zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Eine Gestaltung der nicht überbauten Flächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter o. ä.), sonstigen Baustoffen (z. B. Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

2.1.1 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Traufhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper dürfen nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Wohngebäude:

maximal sichtbare Traufhöhe 7,00 m, maximal zulässige Gesamthöhe 11,50 m

Gewerblich genutzte Gebäude:

maximal sichtbare Traufhöhe 5,50 m, maximal zulässige Gesamthöhe 10,00 m

Bei den Traufhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Die zulässigen sichtbaren Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

2.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird jeweils durch Höhenkoten in m ü. NN. für die Höhe der Erschließungsebene bzw. des Erdgeschosses (*E = OKFFB Erschließungsebene*) auf der Planzeichnung angegeben.

Es wird festgesetzt:

- | | |
|--------------------|---|
| für den Bereich 1: | $E > 500,5 \text{ m und } < 503,5 \text{ m ü. NN}$ |
| für den Bereich 2: | $E > 497,5 \text{ m und } < 500,5 \text{ m ü. NN.}$ |

3 Bauweise

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften

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

1. Dächer

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

- für Wohngebäude: Sattel- und Pultdächer mit DN 35 - 40°
- für gewerblich genutzte Gebäude: geneigte Dächer mit DN 10 – 25°.

Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Wohngebäudes oder mit Flachdach zu errichten. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / rotbraun zulässig (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine, verbitterter Stehfalzzink, Trapezblech). Die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden. Dachterrassen sind unzulässig.

Dachverglasungen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Elemente zur Energiegewinnung dürfen nicht aufgeständert sein und müssen dem Dachverlauf folgen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf ein auf dem betreffenden Grundstück vorhandenes Gewerbe zulässig.

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt insgesamt 3 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

3. Außenanlagen

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,00 m hoch) oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

C Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Leitung Fernwärme) sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)

Kompensationsmaßnahme A 1

Auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ (A 1) im Baugebiet sind Laubbäume (max. Abstand 8 m) oder Sträucher (max. Abstand 1,5 m = 50 Pflanzen pro 100 m²), auch Mischungen zu pflanzen, Pflanzqualität: Heister.

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6 bis 10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist auszuschließen. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Folgende Arten aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ dürfen verwendet werden:

Baumarten:

Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

Straucharten:

Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schneeball (*Viburnum opulus* und *lantana*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Kompensationsmaßnahme A 2

Innerhalb der Fläche A 2 ist eine randliche einreihige Bepflanzung der Versickerungsmulden mit Sträuchern (max. Abstand 1,5 m) = 100 Pflanzen) vorzunehmen sowie eine Krautsukzession im Zentrum der Flächen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist auszuschließen. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Folgende Arten **aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“** dürfen verwendet werden:

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Befestigungen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurchlässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme M1).

Bereits befestigte Flächen (Stand: 05 / 2025) dürfen im Bestand erhalten bleiben, bei Neuanlage / Erweiterung von Befestigungen sind ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Rodung und Rückschnitt von Gehölzen

Ein Rückschnitt oder ein Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen A1 und A 2 sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der geplanten neuen Gebäude bzw. neuen baulichen Anlagen umzusetzen.

F Hinweise

Ersatzmaßnahme E 1

Randlich an die vorhandene Aufforstungsfläche auf Flurstück 18 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt, ist auf Flurstück 19/2 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt auf einer Fläche von mind. 2.255 m² entsprechend der Plandarstellung und Beschreibung im Umweltbericht ein Waldsaum zu entwickeln:

Initialpflanzung aus einer Mischung folgender Arten (Pflanzenabstand 2 m untereinander = 25 Pflanzen pro 100 m²):

Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Pflanzqualität: Heister.

Die Zwischenräume der Pflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Ersatzmaßnahme E1 ist spätestens ein Jahr nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.

~~Die Flächen auf Flurstück 19/2 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.~~

Ersatzmaßnahme E 2

Verzicht auf Wiederaufforstung der Flurstücks 4 der Flur 7 Winterspelt (Flächengröße 1.020 m²). Freie Gehölzsukzession ohne lenkende Eingriffe.

~~Die Fläche des Flurstücks 4 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.~~

Dauerhafte Flächenverfügbarkeit der Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2

Mit Erreichen des sogenannten „33er-Standes“ nach Baugesetzbuch (Vorzeitige Planreife) ist die dauerhafte Flächenverfügbarkeit der vorgesehenen externen Kompensationsflächen für diese Zweckbestimmung sicherzustellen und nachzuweisen.

Hierfür ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis zur Sicherstellung der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf Gemarkung Winterspelt, Flur 7, Flurstück 4 und Flurstück 19/2 sowie die dingliche Sicherung der dafür benötigten Fläche (Grundbucheintrag oder Baulast) vorzulegen.

Abbruch Nebengebäude / Unterstand

Mit den Abrissarbeiten ist bis zur ersten Frostperiode (November bis Ende Februar) zu warten. Vor Beginn der Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten ist das Gebäude auf das Vorkommen besonders geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse) durch eine fachlich versierte Person (Fledermausgutachter) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) rechtzeitig vor Beginn der Bau- und/oder Abrissarbeiten mitzuteilen. Sind Vorkommen betroffen, ist der UNB ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

1. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
2. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
3. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
5. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

Niederschlagswasser

7. Für das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Fläche A 2 im Plangebiet eine private Rückhaltung herzustellen. Die erforderliche Anlagendimensionierung und Empfehlungen zur Ausführung sind dem Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen. **Das Entwässerungskonzept gilt lediglich für den Anteil der bisher im Außenbereich gelegenen Teilfläche von rund 5.320 m². Die abwassermäßige Erschließung der bisher bereits im baulich nutzbaren Innenbereich gelegenen überbauten Teilfläche an der Heckhalenfelder Straße/Hauptstraße (ca. 1.250 m²) bleibt im Bestand erhalten.**

Im Übrigen gelten die Regelungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm in der jeweils geltenden Fassung.

8. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwasser).

Denkmalschutz

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

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 (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig ist 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.

Landwirtschaft

10. Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

Klimaschutz

11. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energienotstandssituation empfohlen.
12. Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend optimiert auszurichten.
13. Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.