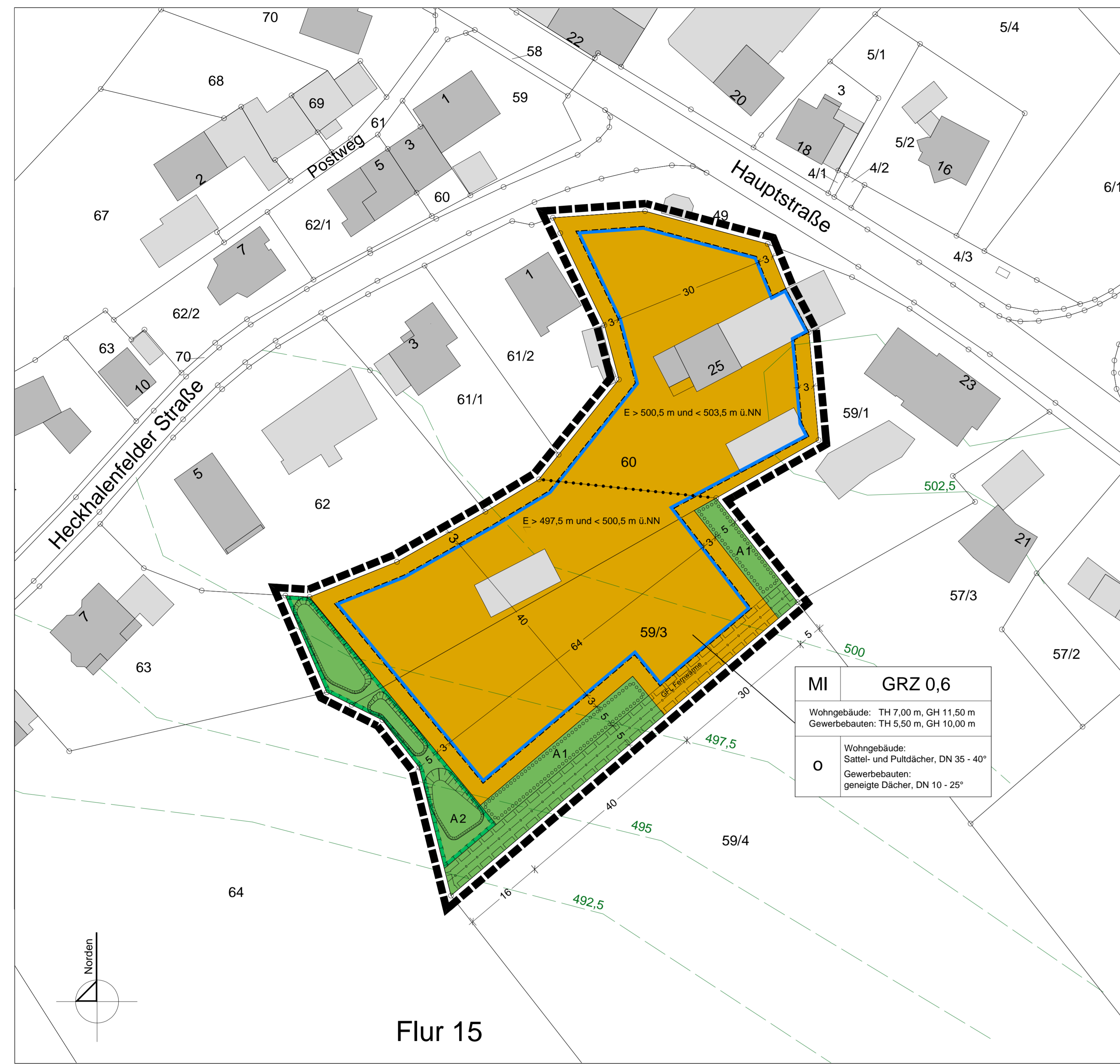


Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Lageplan Maßstab 1: 500



Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanZV | © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 05 / 2021

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Die Ortsgemeinde Winterspelt hat am 15.07.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Winterspelt, den _____ (Dienststempel) Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Beteiligungsverfahren Die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am 03.12.2025 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Entwässerungskonzept und dem Beschluss der Ortsgemeinde vom 03.12.2025 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/bauleitplanung veröffentlicht. Zudem war der Entwurf im Geoportall RLP unter https://www.geoportall.rlp.de einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.	Ausfertigung und Bekanntmachung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsamerandes sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet. Winterspelt, den _____ (Dienststempel) Edgar Henkes, Ortsbürgermeister
Frühzeitige Beteiligungsverfahren Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025 statt. Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 05.09.2025 unter Fristsetzung bis zum 10.10.2025 am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB. Winterspelt, den _____ (Dienststempel) Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Satzungsbeschluss Der Ortsamerand Winterspelt hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Winterspelt, den _____ (Dienststempel) Edgar Henkes, Ortsbürgermeister	Inkrafttreten Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiertgartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Winterspelt, den _____ (Dienststempel) Edgar Henkes, Ortsbürgermeister

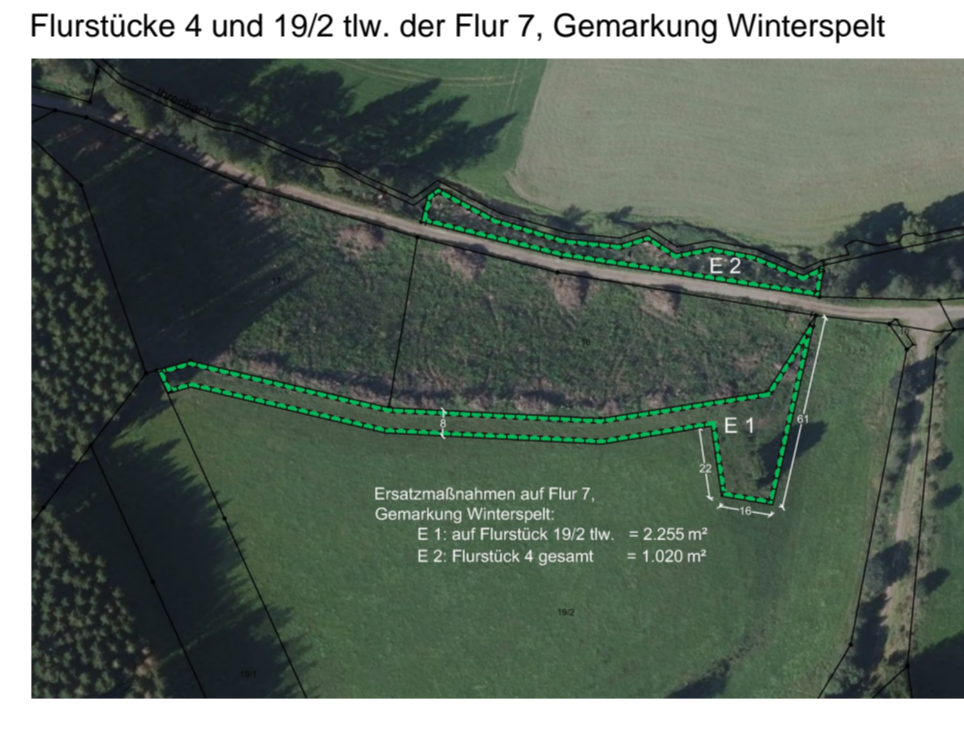
Legende zur Plandarstellung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 sowie Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen baulicher Anlagen
 - Fernwärmeleitung, unterirdisch und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)
 - Höhenlinien
 - Höhenlage baulicher Anlagen über NN
 - Lage der Entwässerungsmulden (nachrichtliche Darstellung, siehe Entwässerungskonzept)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhe über NN	
offene Bauweise	Dachformen, Dachneigung

Externe Ersatzmaßnahmen



Rechtsgrundlagen

- jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Verkehrsmittelschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2025 (BGBl. I S. 2334)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
 - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landeswassergesetz (LWVG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSRG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Textfestsetzungen

- ### A Planungsrechtliche Festsetzungen
- (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)
Änderungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind wie folgt dargestellt:
blaue Schrift = Ergänzung, *rote Schrift* = Herausnahme
- #### 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, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- Ausgeschlossen werden
- Tankstellen
 - Vergrüßungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- Verbeanlagen 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/Erklärung zur Grundflächenzahl
- Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrunds, 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 wasserundurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewölbe Häuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).
- Die nicht überbauten 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, Kunststofffliesen, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.
- ##### 2.1.1 Baugrenzen
- Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.
- ##### Nebenanlagen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewölbehäuser, 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 auf-gelagerten Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamt- höhe 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 Höhen in m ü. NN, für die Höhe der Erschließungsebene bzw. des Erdgeschosses (E = OKFBF Erschließungsebene) auf der Planzeichnung angegeben.
- Es wird festgesetzt:
- für den Bereich 1: E > 500,5 m und < 503,5 m ü. NN
 - für den Bereich 2: E > 497,5 m und < 500,5 m ü. NN
- ### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften
- (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 BauNVO)
- #### 1. Dächer
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:
- für Wohngebäude: Sattel- und Putzdächer 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 Dachbedeckung sind Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / rot-braun zulässig (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine, vorbewitterter Stahlfalz-zink, Trapezblech). Die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Obersicht 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 Baugründe zulässig:
- Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzläune (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
- § 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
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)
- #### Kompensationsmaßnahme A 1
- Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (A1) 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 Dreieckverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzenabstand 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.
Minerale 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), Wildrose (Rosa canina u.a.), Kornelkirsche (Cornus mas), Schneeball (Viburnum opulus und lantana), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
- #### Kompensationsmaßnahme A 2
- Innenhalb der Fläche A 2 ist eine randliche einreihige Bepflanzung der Versickerungsmulden mit Sträuchern (max. Abstand 1,5 m) = 100 Pflanzen) vorzunehmen sowie eine Kraut-sukzession 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.
Minerale 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), Wildrose (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 wasser-durchlässige Beläge zu verwenden, sofern diese nicht aus betrieblichen Gründen wasserundurch-lässig ausgebildet werden müssen. Geeignet sind z.B. oberflächiges 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 wasserundurchlässige 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 umzu-setzen.
- ### F Hinweise
- #### Ersatzmaßnahme E 1
- Randlich an die vorhandene Auforstungsfläche 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.
Inhaltspflanzung aus einer Mischung folgender Arten (Pflanzenabstand 2 m untereinander = 25 Pflanzen pro 100 m²):
Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus spec.), Schliehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (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 städte-baulichen Vertrag zu sichern.
- #### Ersatzmaßnahme E 2
- Verzicht auf Wiederauforstung der Flurstücke 4 der Flur 7 Winterspelt (Flächengröße 1.020 m²). Freie Gehölzszukzession ohne lenkende Eingriffe.
Die Fläche des Flurstückes 4 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt ist durch einen städte-baulichen 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 Ortsamte 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 Prosteriode (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 (Fledermausgläucher) 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. Grundätzlich 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) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsprotokolle sind das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoidg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschließen, 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 Boden-auszu-bau- 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.

(F Hinweise)

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 abwasser-mäßige Erschließung der bisher bereits im baulich nutzbaren Innenbereich gelegenen überbauten Teilfläche an der Heckhaufenfelder 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.

Denkmalschutz

9. Grundätzlich besteht eine Anzeig-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archaische Funde bzw. Befunde gemäß §§ 16 – 19 DSchG RLP.
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abrucharbeiten 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 Fundstellen durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde (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, Bittburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bittburg-pruem.de) der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.
Anzeigepflichtig ist der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsrechte, der Besitzer des Grundstücks 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 Lärmbelastungen kommen, die unter Anwesenheit der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

Klimaschutz

11. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungs-fähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energiestandardsituation empfohlen.

12. Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend auszurichten.

13. Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

Lage des Plangebietes

Plan - Lenz GmbH
Hahnplatz 23 · 54595 Prüm · 0 65 51 / 96 500 - 0
info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Planfassung gemäß Beschluss des Ortsamerandes vom 03.12.2025 zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB