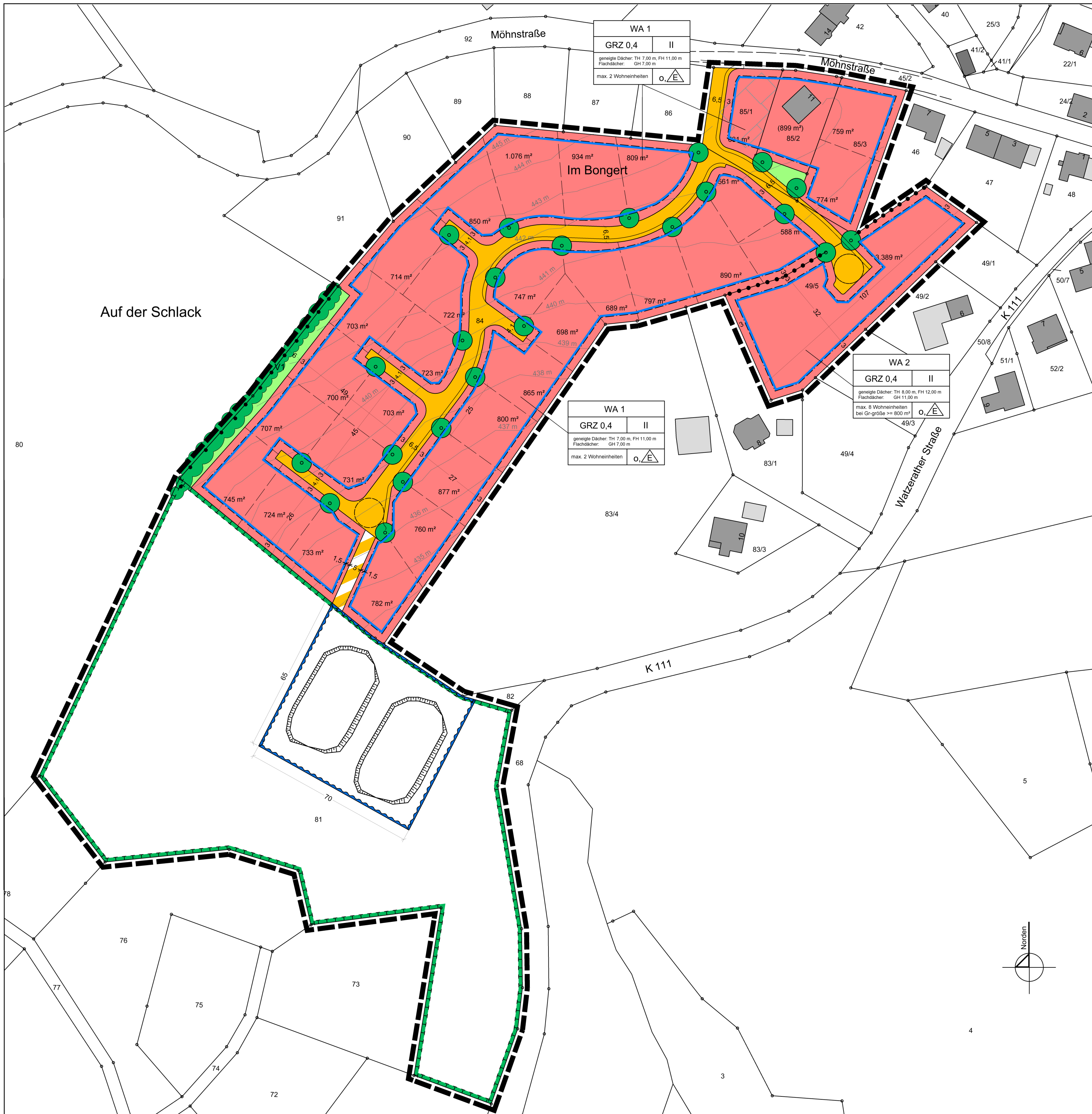


Bebauungsplan Wohngebiet "Im Bongert" der Stadt Prüm - Stadtteil Weinsfeld

Lageplan Maßstab 1: 1.000

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 08 / 2025



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Die Stadt Prüm hat am 16.09.2025 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Prüm, den (Dienststempel) Unterschrift Stadtbürgermeister	Beteiligungsverfahren Die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Entwässerungskonzept und dem Beschluss der Stadt Prüm vom gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/baueltplanung veröffentlicht. Zudem war der Entwurf im im Geoportal RLP unter https://www.geoportal.rlp.de einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. 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. Prüm, den (Dienststempel) Unterschrift Stadtbürgermeister	Ausfertigung und Bekanntmachung 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 bekannt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet. Prüm, den (Dienststempel) Unterschrift Stadtbürgermeister
Frühzeitige Beteiligungsverfahren Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung vom durch Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom bis einschließlich Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB. Prüm, den (Dienststempel) Unterschrift Stadtbürgermeister	Satzungsbeschluss Der Stadtrat Prüm hat am den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zuletzt gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Prüm, den (Dienststempel) Unterschrift Stadtbürgermeister	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, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Prüm, den (Dienststempel) Unterschrift Stadtbürgermeister

Legende zur Plandarstellung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Anpflanzung von Laubbäumen an der Straße

Erhaltung einer Baum- und Strauchhecke

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

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung - Ordnungsziffer

Grundflächenzahl (GRZ)

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Gesamthöhe (GH)

max. Anzahl Wohneinheiten

offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257)
- 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. 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)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verkehrsschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (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 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- 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 (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 309)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) 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

Die folgenden Festsetzungen gelten nicht für den bereits bebauten Bereich der Wohnbaufäche an der Möhnstraße (Wohnhaus Nr. 11), solange die jetzige Nutzung und Bebauung aufrechterhalten wird (Bestandsschutz). Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umbaumaßnahmen gelten jedoch sämtliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

A Planungserrechtliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Ordnungsziffern WA 1 und WA 2 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

GRZ 0,40

Hinweis/Erläuterung zur Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, 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).

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

Im gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, die maximale sichtbare Traufhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper dürfen nicht überschritten werden:

Im Bereich der Ordnungsziffer 1 (Einfamilienwohngebäude):

- Für Gebäude mit geneigten Dächern
- maximale Traufhöhe 7,00 m
- maximale Firsthöhe 11,00 m

Für Gebäude mit Flachdächern

- maximale Gesamthöhe 7,00 m

außerdem gilt: Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 (Mehrfamilienwohngebäude):

Für Gebäude mit geneigten Dächern

- maximale Traufhöhe 8,00 m
- maximale Firsthöhe 12,00 m

Für Gebäude mit Flachdächern

- maximale Gesamthöhe 11,00 m

außerdem gilt: Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich ist ein Stallegeschoss erlaubt.

Bei der Traufhöhe 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. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Photovoltaik-/Solarpaneele.

2.2.1 Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude

Als Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die angrenzende Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Höhenlage der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Höhenangaben in Meter über Normalhöhen (m ü. NN) gemäß Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln. (Hinweise: die Höhenangaben werden nach Fertigstellung der Erschließungsplanung zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Planzeichnung ergänzt.)

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen senkrecht in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand rechtwinklig zur Straßenachse) die angrenzende erschließende Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt.

Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude der jeweils höher gelegene Straßenbegrenzungspunkt.

Höhenlage der Gebäude:

für alle oberhalb (bergseitig) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke: Die Höhenlage der Erschließungsebene (OKFFB E) muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße und darf höchstens +1,00 m höher liegen.

für alle unterhalb (talseitig) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke: Die Höhenlage der Erschließungsebene (OKFFB E) darf höchstens auf Höhe der Erschließungsstraße oder max. 1,00 m tiefer liegen.

3 Anzahl der Wohneinheiten

Ordnungsziffer WA 1:

Im Bereich der Ordnungsziffer WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig, wenn die Grundstückgröße mindestens 600 m² beträgt.

Ordnungsziffer WA 2:

Im Bereich der Ordnungsziffer WA 2 sind Mehrfamilienwohnhäuser mit maximal acht Wohneinheiten je Grundstück zulässig, wenn die Grundstückgröße mindestens 800 m² beträgt.

Zusätzlich gilt:

Im gesamten Geltungsbereich sind abweichend von der LBauO zwei Parkplätze je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass die Zufahrten zur Garage bzw. Carport mindestens 5m lang sind (Stellplatzlänge).

4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig. Reihen- und Doppelhäuser sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Gestaltungsrichtlinien

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

Gebäude
Holzhäuser in Holzstaketbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z.B. Rundstamm) sind nicht zulässig. Dachterrassen sind unzulässig.

Dächer
Für die Dachdeckung sind Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / rotbraun zulässig (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betonziegelsteine, vorbetonierter Stahlfalzziegel). Die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Blumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Obersicht verwendet werden.

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

Werbeanlagen
Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt insgesamt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

Außenanlagen
Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungserosion 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerszufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,50 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Stellplätzen, Hofflächen u.a.
Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, wasserbundene Decke, Schotterrasen u. a.

Straßenbepflanzung
Entlang der Erschließungsstraßen ist eine Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung entsprechend Plandarstellung vorgesehen.

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria).

Pflanzqualität: Hochstämme mit SU 8-10 cm.

Zur Erzielung einer einheitlichen Gesamtwirkung sollte nur eine einzige Art ausgewählt werden.

Die Pflanzungen sind in der Planperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen vom Investor durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit folgenden Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und Pflanzenausfälle sind in der nächstfolgenden Planperiode entsprechend nachzupflanzten.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke werden keine spezifischen Vorgaben gemacht. Lediglich die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet. Ein einzelnes Nadelgehölz ist jedoch erlaubt. Angesichts des Rückgangs der Biodiversität wird jedoch angeregt, dass strukturreiche Ziergärten aus heimischen Gehölzen, Stauden, Gräsern und Blühpflanzen angelegt werden.

Grünfläche südlich des Flurstücks 85/2

Auf dieser Fläche sind im Rahmen der Straßenbepflanzung zwei Laubbäume II. Ordnung vorsehen. Die überlebende Fläche ist als blütenreiche Magerwiese mit heimischen Arten anzulegen.

Erhalt der Hecke V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Die in der Planzeichnung mit V1 gekennzeichnete Hecke soll in ganzer Länge erhalten werden. An sie grenzt eine Mulde zur Rückhaltung von Außengebietswasser an. Bei der Anlage dieser Mulde ist darauf zu achten, dass die Wurzeln der Hecke nicht in einem Maße beschädigt werden, das ihr Fortbestehen gefährdet; daher ist bei der Grabung ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Mulde zur Rückhaltung von Außengebietswasser (auf Flurstück 84 der Flur 51)

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht). Gelegentliche Rückschnitte von aufkommenden Gehölzen sind zulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Flächen für die Wasserwirtschaft (auf Flurstück 81 der Flur 51)

Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Hochstauden/Röhricht). Gelegentliche Rückschnitte von aufkommenden Gehölzen sind zulässig.

Zäune um Rückhalteanlagen sind zur offenen Landschaft hin mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten abzufangen. Die Reihn sind versetzt zueinander anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Hecke darf für den erforderlichen Zugang zu den Rückhalteanlagen auf einer Breite von max. 4,50 m unterbrochen werden.

Die Pflanzung folgender Arten ist zulässig: Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), C. laevigata, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Salweide (Salix caprea).

Pflanzqualität: Heister Zx verpflanzt, 60-100 cm. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bis zum Erreichen einer geschlossenen, zweireihigen Hecke sind Pflanzenausfälle in der nächstfolgenden Planperiode entsprechend nachzupflanzten. Rückschnitte außerhalb der Vegetationszeit, d.h. zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, sind zulässig (eine Mindesthöhe der Hecke von 2,5 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten).

Die Heckenpflanzung ist in der dem Zubau folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 81 der Flur 7)

Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden für das Flurstück 81 – ausgenommen der Flächen für die Wasserwirtschaft – folgende Kompensations- (K) und Gestaltungsmaßnahmen (G) festgesetzt:

Das vorhandene Grünland ist zu extensivieren. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche 3mal jährlich mit Entfernung des Mahdgutes aus der Fläche, danach 1-2 mal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Umbruch und Neuanbau sind auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (K) und Gestaltungsmaßnahmen (G) festgesetzt.

Zusätzlich sind Obstbaum-Hochstämmen heimischer Sorten oder heimische Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Als Arten kommen z.B. infrage: Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula).

Pflanzabstände max. 5m. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Windwurf und Verbliss zu sichern. Für die Dauer von 10 Jahren sind an den Obstbäumen jährlich fachgerechte Pflegeschritte zur Entwicklung qualitativer, gesunder Kronen durchzuführen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

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

- Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen auf den Grünflächen innerhalb des Gebietes sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 80% den Baugrundstücken und zu 20% den Erschließungsstraßen zugeordnet.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach dem Beginn des Vorstufenbaus der Erschließungsstraße umzusetzen.

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

- Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z.B. Betonrückenstützen für Plattenmauern, Böschungskörner), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeinde Weinsfeld sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

G Hinweise

Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

- 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.
- Es werden bauplanbezogene Radonmessungen angetragen, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
- 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 Ermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 189731 abzuschleifen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserschutz, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Niederschlagswasser

- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der privaten Grundstücke werden in modifizierten Trennsystem und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem ist unzulässig.
- Für das anfallende Niederschlagswasser sind Rückhaltungen herzustellen. Die erforderliche Anlagendimensionierung und Empfehlungen zur Ausführung sind dem Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.
- Im Übrigen gelten die Regelungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm in der jeweils geltenden Fassung.
- Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Ziereten mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

Denkmalschutz

- Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht für archaische Funde bzw. Befunde gemäß §§ 16 – 19 DSOHG 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 es unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (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 Bildung-Prüm (Tel. 06561/15-0 o. info@bildung-pruem.de) der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.

Anzeigepflichtig ist der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, 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 befriedet die übrigen.

Landwirtschaft

- Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren