

Prüfung der Stadt Tettenbach "Am Bebauungsplan



A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „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

Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird für beide Ordnungsziffern festgesetzt:

$$GRZ = 0,40$$

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht 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 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).

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Baufächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetrageneren Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Flächen für Garagen und Carports, Stellplätze

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen (Baugrenzen) zulässig.

Garagen und Carports sind auf den Grundstücken jeweils so zu platzieren, dass deren Zufahrt mindestens 5m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze um Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

Anzahl der Wohneinheiten
Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

Im Bereich der Ordnungsziffer 1

Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gelten:	
maximale sichtbare Wandhöhe	7,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,00 m

Im Bereich der Ordnungsziffer 2

Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gelten:	
--	--

maximale sichtbare Wandhöhe	9,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,50 m
<u>Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:</u>	
<u>Für die Baufächen am östlichen Plangebiettrand:</u>	
Die Erschließungsebene darf höchstens auf 510 m ü.NN liegen ($E \leq 510,00$ m, siehe Eintragung der Planzeichnung).	
<u>Für alle übrigen Baufächen im Geltungsbereich:</u>	
Die Höhenlage der Erschließungsebene muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße liegen und darf maximal 0,50 m darüber liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt. Als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) gilt die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenmitte) festgelegt.	
Für die zulässigen Wand- und Gesamthöhen der Gebäude gilt als Messpunkt die angrenzende	

künftig hergestellte Geländeoberfläche. Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen an keiner Gebäudeseite überschritten werden.

4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer maximalen Gebäudeänge von 20 m zulässig. Z Gesamtänge der Gebäude zählen auch Garagen und sonstige Anbauten, außer wenn diese einen Versatz zum Hauptgebäude von mindestens 1,50 m aufweisen.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

Außere Gestaltung der Gebäude

Für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Gebäude:

Gebäude sind in Massivbau- oder Holzskelettbauweise erlaubt, Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzblockbauweise (z.B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Fassade:
Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibeputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig.
Holz-, Metall- und Kunststoffverkleidungen oder heimischer Naturstein sind bis zu 40% Anteil an der Fassadenfläche zulässig. Natursteiniemchen oder Vorsatzklinker sind ausgeschlossen.
Um dem Charakter der Umgebungsbebauung zur entsprechen, werden vollauf verkleidete Fassaden jedoch nicht zugelassen.

Dach:
Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natursteinziegel, Dachziegel, Betondachsteine) oder in vorbewittertem Stehfalzzink, 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.

Werbeflächen:
Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blendend

Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasseraufwandes gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfigiges Plaster, wassergebundene Schotterrasen u.a.. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltegräben abgeführt.

- o **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB**
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Baumhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 - Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten vorrangig Gehölzarten aus der angegebenen Pflanzliste gewählt werden (siehe Hinweise).
 - Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzgesetz ist das Roden, Fällen oder Rückschnitt von Gehölzen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

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, Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- .. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Prüm und Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- .. Der Schutzstreifen zugunsten der Kommunalen Netze Eifel (im Südosten des Plangebietes) jeglicher Bebauung und Neubepflanzung freizuhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorliegenden Bäume, die prinzipiell zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind, dürfen nur bei zwingend erforderlichen Arbeiten an der vorhandenen Wasserleitung entfernt werden. In diesem Fall sind sie gleichzeitig an anderer Stelle außerhalb des Schutzstreifens zu ersetzen.

Radonkonzentration zu überprüfen. E.g.: eindeutliche bzw. empfohlene Radonuntersuchungen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Boden-verhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erste Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden. Bei Eingriffen in den Boden sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1480) berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN abzuschaben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

4. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen dritten Wassers (Hangwässer) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukundlich als „weiße Wanne“ auszubilden.

5. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegebenheiten (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler oder Baumaßnahmen betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generelles Kulturerbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzugeben. Tel:0651/9774-0 o. Tel:0651/9774-0 o. Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Ei-

Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige Grundstück Verfügbungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Überprüfung (Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

6. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten entsorgen.

7. Sollten sich bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau ergeben, werden Baugrunduntersuchungen durch einen Baugrundberater bzw. einen Geotechniker empfohlen.

8. Der Einsatz von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraften sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebäude Nachtzeit (40 dB(A)) nachgewiesen wird. Zur Orientierung dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI.

9. Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Der Beginn der Erdarbeiten muss mindestens zwei Wochen vorher angezeigt werden, damit möglichst schon vorbereitet werden kann.

der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert werden können. Beim Auftreten von erdigeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie- Abteilung Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Absatz 1).

10. Innerhalb des Plangebietes ist eine Abflusskonzentration nach Starkregen (vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes) möglich. Dies sollte bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten auf den Grundstücken berücksichtigt werden, um potenzielle Schäden zu vermeiden. Bei Gebäuden unterkellierung sollten erdbeherrschende Bauteile als „Weiße Wanne“ ausgebildet werden. Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

11. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: 2020).

12. Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken werden folgende heimische Arten empfohlen:

Bäume: Obstbäume lokaler Sorten, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Hartiegel (*Comus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*), *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).