

## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Am Tettenbach“ in der Stadt Prüm



Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Stadtrates vom 07.12.2021



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10  
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

## **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

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (egal ob 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).

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen 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 und 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

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:

Für die Bauflächen am östlichen Plangebietsrand:

Die Erschließungsebene darf höchstens auf 510 m ü.NN liegen ( $E \leq 510,00$  m, siehe Eintragung in der Planzeichnung).

Für alle übrigen Bauflächen im Geltungsbereich:

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 (= Straßenachse) 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 Gebäudelänge von 20 m zulässig. Zur Gesamtlänge 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 LBauO**

### **Äußere 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. Natursteinriemchen oder Vorsatzklinker sind ausgeschlossen.

Um dem Charakter der Umgebungsbebauung zu entsprechen, werden vollflächig verkleidete Fassaden jedoch nicht zugelassen.

#### Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, 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.

#### Werbeanlagen:

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m<sup>2</sup>. 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. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe und einer Böschungsneigung von 1:2,5 oder flacher zu gliedern. Die Tiefe der Berme bemisst sich von Außenkante Stein zu Außenkante Stein. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1: 2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern, als Mauer mit Natursteinverblendung oder als steingefüllte Gabionen auszuführen. Nicht zulässig ist hingegen die Verwendung von Findlingen / Felsbrocken, Natursteinriemchen und Klinker.

Vorhandene Böschungen des Straßenkörpers dürfen in die Gestaltung der Außenanlagen integriert und ggf. verändert werden, um z. B. Garagenzufahrten anzulegen.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,50 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei Heckenpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m (Pflanzstelle) einzuhalten.

Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.

## **C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB**

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a..
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

## **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(1) Nr. 20 und 25a und b BauGB**

1. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Baumhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
2. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten vorrangig Gehölzarten aus der angegebenen Pflanzliste gewählt werden (siehe Hinweise).
3. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
4. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzgesetz ist das Roden, Fällen sowie der Rückschnitt von Gehölzen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

## **E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB**

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
3. Der Schutzstreifen zugunsten der Kommunalen Netze Eifel (im Südosten des Plangebietes) ist von jeglicher Bebauung und Neubepflanzung freizuhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen 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 gleichwertig an anderer Stelle außerhalb des Schutzstreifens zu ersetzen.

## **F Hinweise**

1. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei

Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
4. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwässer) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
5. 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 sind 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.
6. 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.
7. Sollten sich bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau ergeben, werden weitere Baugrunduntersuchungen durch einen Baugrundberater bzw. einen Geotechniker empfohlen.
8. Der Einsatz von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zur 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 während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis

zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie- Abteilung Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§21 Abs. 3).

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 Flächen auf den Grundstücken berücksichtigt werden, um potenzielle Schäden zu vermeiden. Bei Gebäudeunterkellerung sollten erdberührende Bauteile als „Weiße Wanne“ ausgebildet werden. Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.
11. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Oktober 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: 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*).