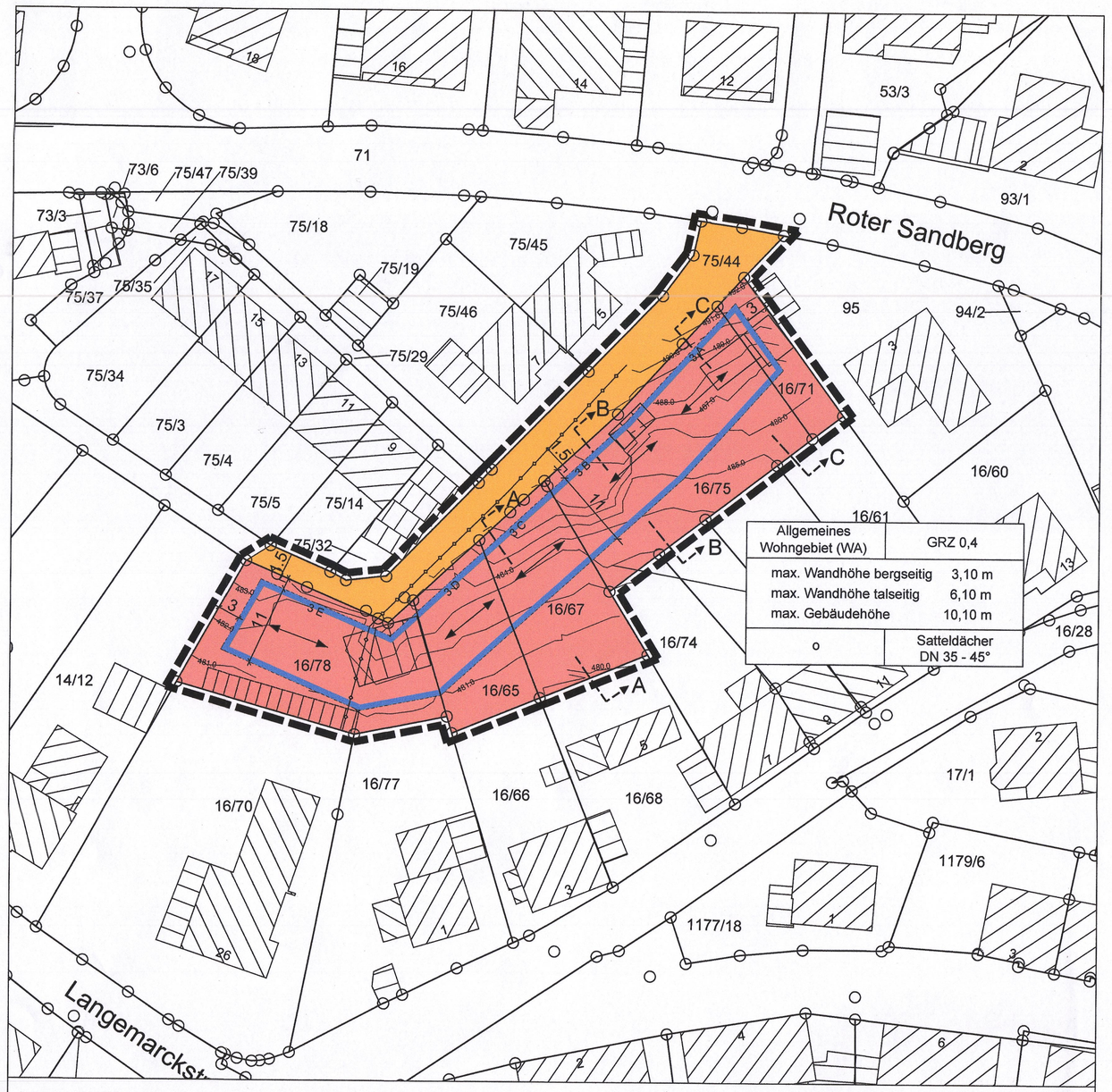
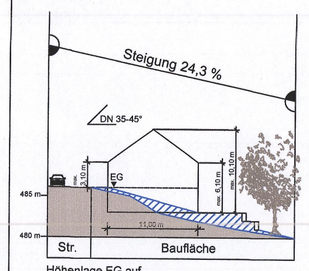
Bebauungsplan "Teilbereich Roter Sandberg II" der Stadt Prüm



Lageplan M 1: 500

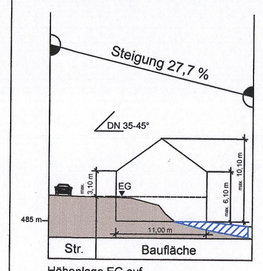
© GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 03/ 2018

Schnitt A - A



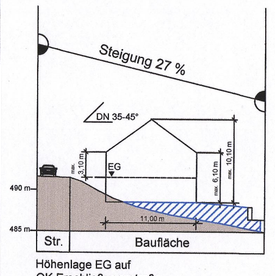
Höhenlage EG auf OK Erschließungsstraße

Schnitt B - B



Höhenlage EG auf OK Erschließungsstraße

Schnitt C - C



Höhenlage EG auf OK Erschließungsstraße

Systemschnitte M 1: 500

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 Ausnahme nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ = 0,40

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.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten mitzurechnen.

Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

bergseitig (bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße):
maximale sichtbare Wandhöhe 3,10 m

talseitig (bezogen auf natürliches Gelände):
maximale sichtbare Wandhöhe 6,10 m

maximal zulässige Gebäudehöhe 10,10 m

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:

Die Höhenlage des Erdgeschosses *(OKFFB EG)* muss auf Höhe der Erschließungsstraße liegen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist zwingend erforderlich.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) für die bergseitig zulässigen Wandhöhen die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) festgelegt.

Für die talseitig zulässigen Wandhöhen sowie die Gesamthöhe der Gebäude gilt als Messpunkt die angrenzende, künftig hergestellte Geländeoberfläche.

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

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes (Hauptfirst) muss parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden bzw. an der Lage der vorhandenen Erschließungsstraße.

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

1. Dachform und Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebenen Wandhöhen nicht überschritten werden dürfen. Dachaufbauten sind als Gauben erlaubt. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Loggien sind unzulässig.

Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude oder mit Flachdach zu errichten. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Gebäude:

Gebäude sind in Massivbau- oder Holzskeletttbauweise 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.

Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m ist die Fassade durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern.

Holz-, Metall-, Kunststoffverkleidungen oder heimischer Naturstein sind bis zu 40% Anteil an der Fassadenfläche zulässig. Natursteinriemchen oder Vorsatzklinker sind ausgeschlossen.

Um dem Charakter der Umgebungsbebauung zur 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 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Geländes 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 zu gliedern. 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 oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

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

C Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der privaten Grundstücke werden im vorhandenen Mischsystem erfasst und abgeleitet. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
3. Es sind private Hebeanlagen (Pumpen) vorzusehen, um das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 und 25a BauGB

1. Je Grundstück ist die Anbringung von mind. 2 Nisthilfen sowie die Anpflanzung von mind. 2 Obst-Hochstämmen oder Laubbaum-Hochstämmen II. Ordnung vorzunehmen (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, StU 8-10 cm). Bei der Anpflanzung sind heimische Arten zu verwenden, z.B.

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

   Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall in der unmittelbar nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

   Die landespflegerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Anbringung von Nisthilfen) sind zwingend den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Sie sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

   Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
2. Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und Abtragen von Gehölzen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

E Hinweise

1. 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 bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden. Aufgrund der vorhandenen Hanglagen sollte dabei auch die Hangstabilität in die Untersuchungen einbezogen werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Es werden bauplatzbezogende Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
4. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
5. Im Plangebiet sind der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder tel. unter 0261/6675-3032.
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. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
8. Die geltenden brandschutztechnischen Bestimmungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
9. Die Genehmigungspflicht oder -freiheit von baulichen Anlagen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO RLP.
10. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: März 2018).

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Firstrichtung des Hauptgebäudes
- vorhandene Kanalleitung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Lage des Plangebietes

planLENZ

Plan - Lenz GmbH
Eicherather Straße 7 - 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

Bebauungsplan
"Teilbereich Roter Sandberg II"
der Stadt Prüm

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
des Stadtrates vom 17.09.2019

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanzV 90 in der zurzeit geltenden Fassung
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zurzeit geltenden Fassung
5. Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung
8. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S.153) in der zurzeit geltenden Fassung
12. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung
13. Landespflegegesetz (LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung
16. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Prüm hat am 11.09.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 11.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss (nach Änderung des Geltungsbereiches) noch einmal neu gefasst.

Prüm, den 12. März 2020

Dienstsiegel

Johannes Beraschen, Stadtbürgermeister

Behördenbeteiligung und Offenlage

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 (2) Satz 1, Nr.3, Alternative 2 BauGB i.V.m . § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gem. § 2 (2) BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1, Nr.2, Alternative 2 BauGB i.V.m . § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 05.12.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.10.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/bauleitplanung einzusehen.

12. März 2020

Prüm, den

Dienstsiegel

Johannes Beraschen, Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Prüm hat am 17.09.2019 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Prüm, den 12. März 2020

Dienstsiegel

Johannes Beraschen, Stadtbürgermeister

Ausfertigung

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 bescheinigt.

Prüm, den 12. März 2020

Dienstsiegel

Johannes Beraschen, Stadtbürgermeister

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.

Prüm, den 12. März 2020

Dienstsiegel

Johannes Beraschen, Stadtbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 24.03.2020 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 23.03.2020

Dienstsiegel

Johannes Beraschen, Stadtbürgermeister