

# Bebauungsplan „Teilbereich Roter Sandberg II“ der Stadt Prüm



Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Stadtrates vom 17.09.2019

**plan**LENZ

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](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## 1 Vorbemerkung / Ausgangssituation

Der Bereich „Roter Sandberg“ ist ein innerstädtisches Wohngebiet aus den 1970er Jahren. Der damals aufgestellte Bebauungsplan wurde in den 1990er Jahren aufgehoben, die Baugrundstücke sind weitgehend bebaut. Heute ist in den ehemals als Gartenland gedachten Bereichen ein „nicht-beplanter Innenbereich“ entstanden, der zum Teil bereits nachverdichtet wurde, vor allem mit Garagen und größeren Schuppen.

Hinzu kommt, dass die Grundstücke zum Teil neu gegliedert bzw. geteilt worden sind. Die Stadt Prüm möchte nun den gesamten Bereich städtebaulich neu ordnen, um weitere städtebaulich ungeordnete Bebauung zu vermeiden. Sie will Art und Maß der baulichen Anlagen und vor allem auch die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem topografisch komplizierten Gebiet verbindlich klären.

## 2 Abgrenzung des Plangebietes

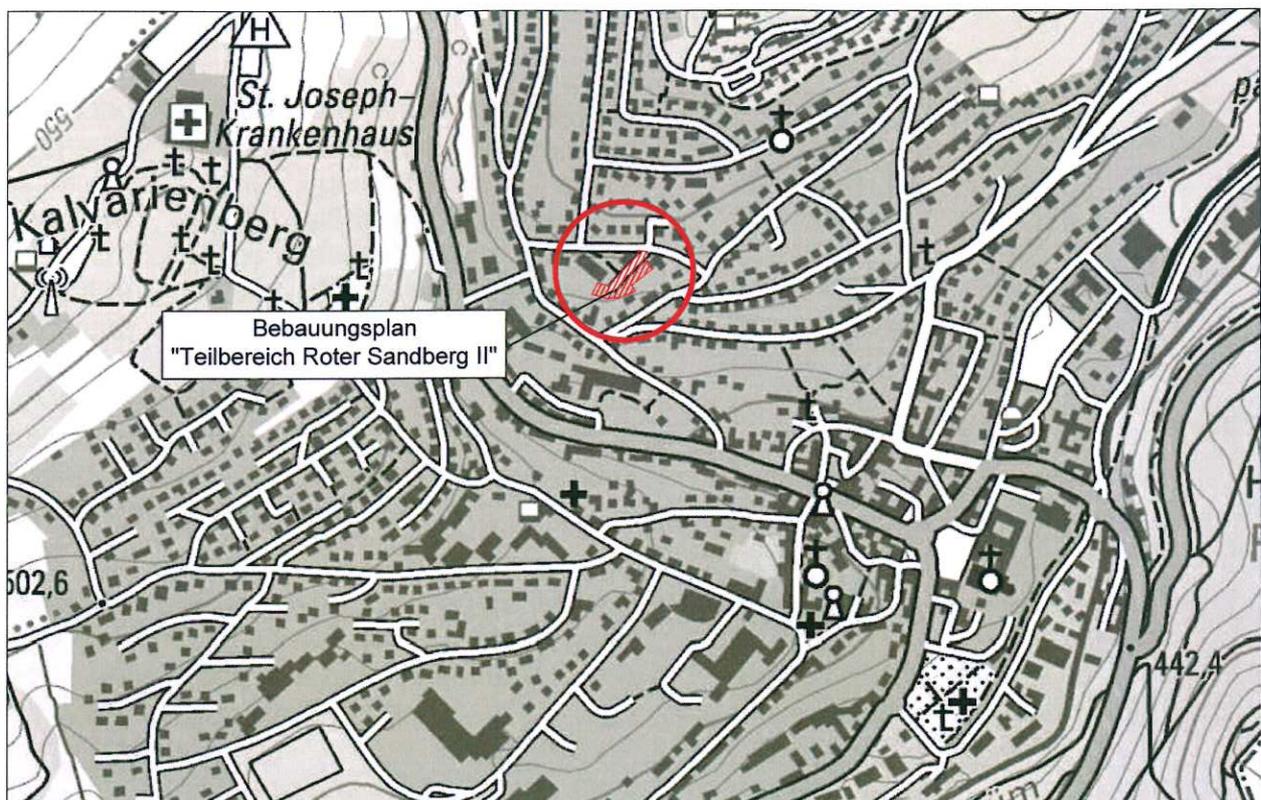
Die Flächen des Bebauungsplanes „Teilbereich Roter Sandberg II“ liegen im nordwestlichen Bereich der Stadt Prüm.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Prüm:

Flur 5, Flurstücke 16/65, 16/67, 16/71, 16/75, 16/78 sowie Flur 8, Flurstück 75/44 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 2,4 ha.

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht:



### 3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanung ist zunächst die Herstellung der städtebaulichen Ordnung im nicht-beplanten Innenbereich. Vor allem aus der schwierigen topografischen Situation ergeben sich besondere Zielsetzungen für das Stadtbild und die Baugestaltung.

Alle Flächen im Plangebiet können an die vorhandene Erschließungsstraße („Roter Sandberg“) angebunden werden. Die Stichstraße läuft in einen unbefestigten „Karrenweg“ aus; sie wird im Kurvenverlauf so eng, dass eine Erschließung der weiter westlich anschließenden Grundstücke nicht mehr möglich ist. Ein Wenden von Fahrzeugen ist ebenfalls nicht möglich, entsprechend können die westlich anschließenden Flächen weder von Müllfahrzeugen noch von Krankenwagen oder Feuerwehr bedient werden.

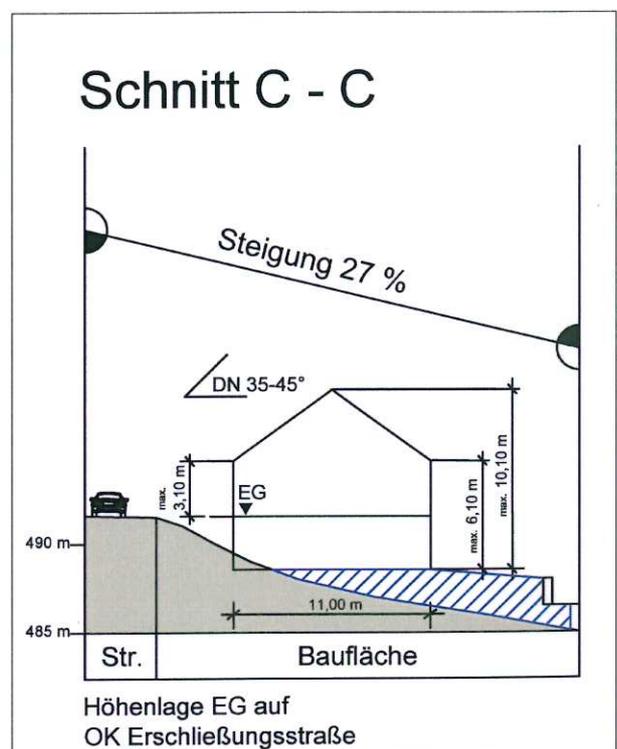
Das Plangebiet ist sehr hängig, die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien stellen jeweils einen Höhenmeter dar. Auf den einzelnen Grundstücken liegen dabei teilweise bis zu sechs Meter Höhenunterschied, d. h. die Geländeneigung beträgt hier etwa 24 – 28 %.

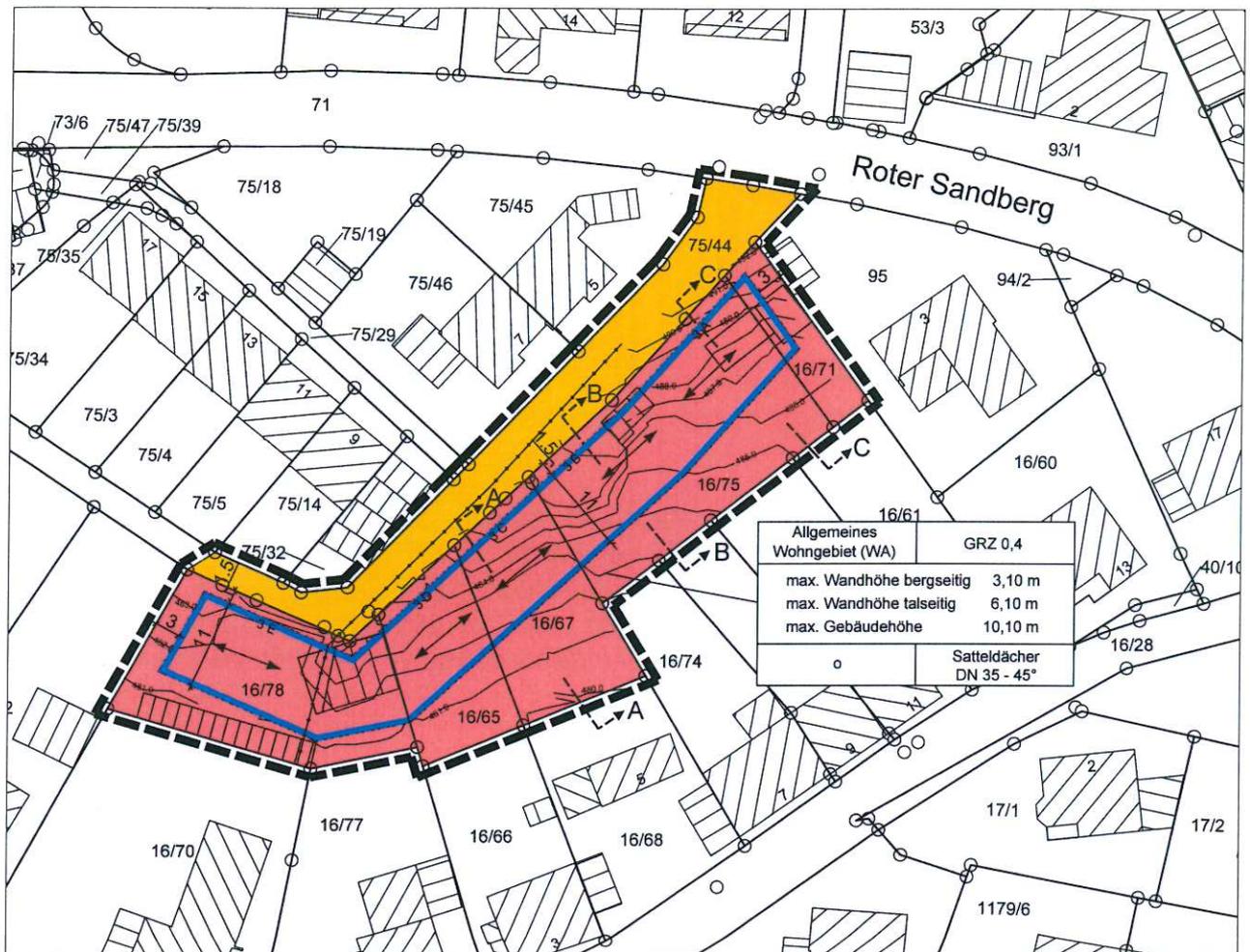
Die Baufenster werden nah mit nur 1,50m Abstand zur Erschließungsstraße und mit einer Tiefe von 11 m relativ eng gefasst. Die Höhenentwicklung der Gebäude werden zusätzlich von der Erschließungsstraße aus festgesetzt und die maximal sichtbaren Wandhöhen werden bergseitig (zur Erschließungsstraße hin) auf 3,10 m begrenzt, talseitig sind bis zu 6,10 m erlaubt. Die Gesamthöhe der Gebäude darf maximal 10,10 m betragen.

Um gerade im „kleinen“ Plangebiet eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird auch die Höhenlage der Gebäude festgesetzt: Das Erdgeschoss muss jeweils auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation ist eine Unterkellerung der Gebäude zwingend erforderlich.

Um starke Geländeänderungen, die sich im Stadtbild negativ auswirken würden, zu minimieren und gestalterisch abzuschwächen, werden außerdem Vorgaben für die Gestaltung der Außenanlagen getroffen: Aufschüttungen und Abtragungen sowie die Errichtung von Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,50m zugelassen, danach muss eine Zwischenberme von mind. 1,00m Tiefe angelegt werden, bevor der nächste Mauer- oder Böschungsabschnitt folgt.

Für die Einhaltung der Wand- und Gebäudehöhen ist dabei das angrenzende, fertig hergestellte Gelände maßgebend, wie auch aus den Systemschnitten zum Bebauungsplan ersichtlich wird.





Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

Durch die eingeschränkten Wand- und Gebäudehöhen und die Festsetzungen hinsichtlich der Außenanlagen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Im Plangebiet stehen insgesamt fünf Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung. Ziel des Bebauungsplanes ist hier die Herstellung der städtebaulichen Ordnung und Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan wird daher im Sinne der Nachverdichtung über den § 13a BauGB aufgestellt.

#### **4 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Wie bereits dargelegt, können neue Gebäude über die vorhandene Erschließungsstraße angebunden werden. Aufgrund der Grundstückssituationen handelt es sich im Plangebiet um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, die für den öffentlichen Verkehr nur eingeschränkt nutzbar ist. Insbesondere Fahrzeuge der Müllabfuhr können nicht in die Stichstraße einfahren, so dass Müllbehälter zur Abfuhr an die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Roter Sandberg“ gebracht werden müssen.

In der Erschließungsstraße liegen die erforderlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom), die entsprechend genutzt werden können.

Die Entwässerung der Grundstücke ist über den bestehenden Mischwasserkanal sichergestellt. Die Kanalleitung wurde seitens der Verbandsgemeindewerke untersucht und ist hydraulisch in Ordnung.

Die Dachentwässerungen der neuen Gebäude können im natürlichen Gefälle in die vorhandene Mischwasserleitung eingeleitet werden. Allerdings können die neuen Gebäude in diesem Bereich ihr Abwasser nur bedingt im freien Gefälle einleiten, hier muss aufgrund der Höhenlagen das anfallende Schmutzwasser, insbesondere der Kellergeschosse, mittels privater Hebeanlagen (Pumpen) in die Kanalleitungen gehoben werden.

#### **5 Planinhalt und Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind die 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“.

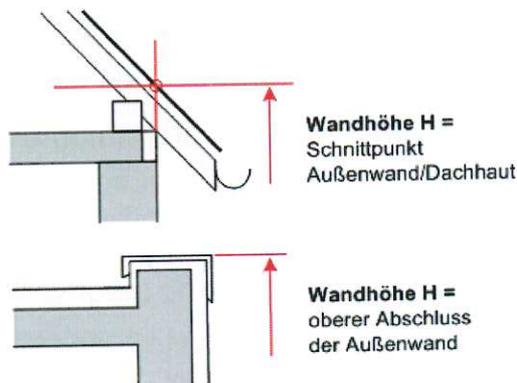
Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind unzulässig.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt soll sich die neue Bebauung an den vorhandenen Bestand anpassen, das gilt vor allem für das Maß der baulichen Nutzung und die Höhengestaltung der Gebäude. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,40 festgesetzt, d. h. es ist eine maximale Überbauung und Versiegelung von 40% der Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 19 (4) BauNVO ist ausgeschlossen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Baumassen und Höhenentwicklung der Baukörper werden im Bebauungsplan so dimensioniert, dass ein insgesamt harmonisches Gesamtbild zum Bestand „Roter Sandberg“ entsteht: die maximal sichtbaren Wandhöhen werden hier bewusst auf 3,10 m bergseitig bzw. 6,10 m talseitig festgelegt, die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt insgesamt bei 10,10 m.



### Schematische Darstellung zur Ermittlung der Wandhöhe

Um das vorhandene Gelände in steiler Hanglage möglichst wenig zu verändern und gleichzeitig eine möglichst wirtschaftliche Bauweise zu erzielen, ist eine Unterkellerung der Gebäude hier zwingend erforderlich.

### Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird offene Bauweise festgesetzt, es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Eine Grenzbebauung ist hier nicht gewünscht. Gebäude, welche keine Abstandsflächen entwickeln, dürfen jedoch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Für alle Bauvorhaben gilt die Landesbauordnung RLP.

Aufgrund der Hangneigung werden die Firstrichtungen der Gebäude parallel zur Erschließungsstraße festgeschrieben, sodass die Gebäudestellungen der Topografie folgen und hangparallel ausgerichtet sind. Damit passen sich die neu entstehenden Gebäude auch der Bestandsbebauung an.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen weitgehend dem vorhandenen Bestand. Dabei werden nur die wichtigsten Punkte festgeschrieben: Dachform und Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der Gebäude (Bauweise Gebäude, Fassadenmaterial, Dacheindeckung, Werbeanlagen).

Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Außenanlagen wird hier festgelegt, um einer zu starken Veränderung des Urgeländes entgegenzuwirken. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte,

begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- und Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mind. 1m Tiefe zu gliedern. Natürliche Böschungen müssen eine Neigung von 1:2,5 oder flacher erhalten.

Gerade im stark geneigten Gelände sind dies wichtige Festlegungen, um eine optische Überprägung des Gebietes bzw. einzelner Grundstücke im Innenstadtbereich, vor allem auch für die angrenzenden Unterlieger an der Langemarckstraße, zu vermeiden.

### **Regelung des Wasserabflusses**

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der privaten Grundstücke werden im vorhandenen Mischsystem erfasst und abgeleitet. Um das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal einzuleiten, sind private Hebeanlagen (Pumpen) erforderlich.

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die hier gefassten Maßnahmen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung der überplanten Flächen. Vorgesehen ist die Anpflanzung von heimischen Obst- oder Laubbäumen sowie zusätzlich die Anbringung von Nisthilfen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

### **Fachliche Hinweise**

#### **Telekom**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Landesamt für Geologie und Bergbau - Radon**

Radonmessungen sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten: Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der

Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) kontaktiert werden.

## 6 Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Wohnbauflächen	1.886 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>517 m<sup>2</sup></u>
Summe aller Flächen	2.304 m <sup>2</sup>

## 7 Abwägung

In der Sitzung vom 11.09.2018 wurde dem Stadtrat Prüm die Bebauungsplanung für den Bereich „Teilbereich Roter Sandberg II“ vorgestellt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses und zu grünordnerischen Maßnahmen wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung und Offenlage der Planunterlagen wurde in der Sitzung vom 17.09.2019 über die in den Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und entschieden sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

## 8 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom März 2018 verwendet.

## 9 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil des Bebauungsplanes „Teilbereich Roter Sandberg II“ der Stadt Prüm sind die Planzeichnung, die Textfestsetzungen sowie die Begründung und die Artenschutzrechtliche Beurteilung. Das Entwässerungskonzept ist Anlage zum Bebauungsplan.

12. März 2020

Prüm, den \_\_\_\_\_

Dienstsiegel



\_\_\_\_\_  
(Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister)