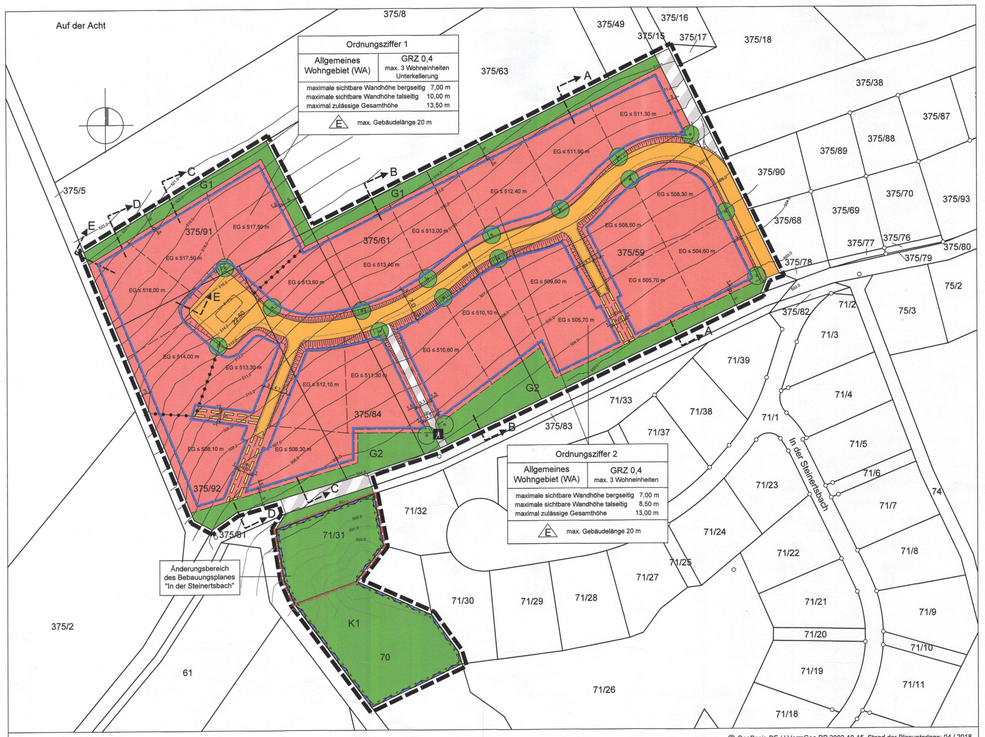
Bebauungsplan "In der Steinertsbach II" der Stadt Prüm



Lageplan M 1: 750

© GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2022-10-15, Stand der Planunterlage: 04 / 2018

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Retention Oberflächenwasser)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Baufenster
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL — Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm zu belasten sind
- Änderungsbereich des Bebauungsplanes "In der Steinertsbach"
- neu anzupflanzende Laubbäume
- Schnitt — Lage des Profilschnittes mit Blickrichtung
- EG ≤ 513,00 m — max. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (OKFFB EG) in Metern über NN

Füllschema der Nutzungsschablone

Ordnungsziffer	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl max. Wohneinheiten (Unterkellerung)
max. Höhe der baulichen Anlagen	
nur Einzelhäuser zulässig, max. Gebäudelänge	

Systemschnitte zur Planzeichnung siehe Begründung

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25n eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Prüm hat am 13.03.2018 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 11.03.2021 Dienstsiegel Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Behördenbeteiligung und Offenlage

Gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 (2) S. 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. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) S. 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 zum 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.

Eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB im Juni 2020 stattgefunden.

Prüm, den 11.03.2021 Dienstsiegel Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Prüm hat am 07.07.2020 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 11.03.2021 Dienstsiegel Johannes Reuschen, 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 bekundet.

Prüm, den 11.03.2021 Dienstsiegel Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.

Prüm, den 11.03.2021 Dienstsiegel Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 30.09.2021 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 25.09.2021 Dienstsiegel Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

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

Es sind Gebäude mit maximal drei Wohneinheiten zulässig.

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 Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

Garagen und Carports sind auf den Grundstücken jeweils so zu platzieren, dass die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport mindestens 5 m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

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 gilt:

maximale sichtbare Wandhöhe bergseitig	7,00 m
maximale sichtbare Wandhöhe talseitig	10,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,50 m

Im **Bereich der Ordnungsziffer 1** ist eine Unterkellerung der Gebäude zwingend erforderlich.

Im **Bereich der Ordnungsziffer 2**

Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gilt:

maximale sichtbare Wandhöhe bergseitig	7,00 m
maximale sichtbare Wandhöhe talseitig	8,50 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,00 m

Im **gesamten Geltungsbereich** (Ordnungsziffer 1 und 2) gilt:

Für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen ist jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

Die Höhenlage der Gebäude wird jeweils durch Angabe von Höhenkoten in m ü. NN, für die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFFB EG) als maximale Obergrenze auf der Planzeichnung festgesetzt.

4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser 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.

Reihen- und Doppelhäuser sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

Gebäude:

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

Dachterrassen sind unzulässig.

Werbeanlagen:

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 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. 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. Eine geplante Veränderung bedarf der Genehmigung (Baugenehmigungsverfahren).

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.

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 wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a..
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
3. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB

Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden folgende Kompensations- (K) und Gestaltungsmaßnahmen (G) festgesetzt:

K1 Rückhalteflächen

Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht), Gelegentliche Rückschnitte von aufkommenden Gehölzen sind zulässig. Die Entwässerungsmulden sind aus Verkehrssicherheitsgründen einzuzäunen. Die Zäune sind an den Grenzen zur offenen Landschaft und entlang tangierender Wege (d.h. nördlich, westlich und südlich) mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten abzupflanzen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.

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: 2x verpflanzt, 60-100 cm.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bis zum Erreichen einer geschlossenen, zweireihigen Hecke sind Pflanzenausfälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen.

Die Heckenpflanzung ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Auflangmulden durchzuführen.

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.

Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit, 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).

G2 Grünflächen am Südrand

Auf den Grünflächen am Südrand ist ein 5 m breiter Streifen für Leitungen von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die Flächen außerhalb dieses Streifens sind mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Der Leitungsstreifen ist als Wiesenfläche anzulegen. Hierzu ist der Oberboden mit dem Samenpotential zwischenzulagern und nach Fertigstellung der Leitungen sofort wieder aufzubringen. Das Grünland ist 1-2 mal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.

Für die Gehölzpflanzung sind folgende Arten zulässig:

Bäume II.Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium).

Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister, 150-200 cm oder Hochstämme mit StU 8-10 cm.

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).

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100 cm.

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.

Alternativ ist die Pflanzung von Obst-Hochstämmen einschließlich Erhaltung des vorhandenen artenreichen Grünlandes zulässig.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bis zum Erreichen eines geschlossenen Gehölzes bzw. einer intakten Streuobstwiese sind Pflanzenausfälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Leitungen durchzuführen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf allen Grünflächen nicht zulässig.

G3 Straßenbepflanzung

Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung entlang der Erschließungsstraßen entsprechend Plandarstellung.

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

Pflanzqualität: Hochstämme mit StU 8-10 cm.

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

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen von der Stadt 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. Pflanzenausfälle sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen.

E1 Ersatzmaßnahme

Extensive Bewirtschaftung nach den EULLa Grundsätzen des Landes Rheinland-Pfalz für den Vertragsnaturschutz "Artenreiches Grünland" in Niederprüm (Flur 56, Flurstücke 42, 44, 45, 46 - gemeindeeigene Flächen). Ziel: Aufwertung einer artenarmen Fettwiese (EA0) in eine artenreichere Fettwiese, Flachlandausbildung (EA1 / FFH-LRT 6510).

Zusätzlich zu einer Beweidung ist jährlich eine flächendeckende Heumahd und eine weitere Pflegemahd des Weiderestes mit Abräumen des Mahdgutes sowie ein Absammeln des Kotes durchzuführen.

Eine Zufütterung der Tiere auf der Ersatzfläche (mit Ausnahme von Mineralstoffen) muss unterbleiben, ebenso eine Winterbeweidung ab 15. November bis 31. Mai. Obstbaumpflanzung und Gehölzband entlang des Bachlaufes sind wirksam gegen Verbiss und Vertritt durch die Weidetiere auszuzäunen. Nach 3, 6 und 10 Jahren ist ein Monitoring durch einen Biotopbetreuer des Landes RP durchzuführen und ggf. die Pflegemaßnahmen anzupassen.

Eine Teilfläche von 1.500 m² (300x5m) ist parallel zum Wirtschaftsweg als Baumreihe anzulegen, hierfür sind mindestens 20 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten oder Laubbäume heimischer Arten, z.B. Vogelkirsche (Prunus avium), Mehlbeere / Eberesche (Sorbus aria / aucuparia) zu pflanzen und zu pflegen. Mindestpflanzqualität: Kronenansatzhöhe 1,75 m, Stammumfang 14-16. Die Pflanzabstände zum Weg und zum Schutzstreifen der Trinkwasser-Leitungstrasse sollen mindestens 2m betragen. Die Bäume sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten, gegen Windwurf und Verbiss zu sichern und bei Verlust oder Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen. An Obstbäumen sind für die Dauer von 10 Jahren jährlich fachgerechte Pflegeschnitte zur Entwicklung qualitativer, gesunder Kronen durchzuführen.

Der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen ist die organische Düngung der Baumscheiben.

Spätestens in der unmittelbar auf den Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode sind die geplanten Baumpflanzungen umzusetzen und mit der Grünlandbewirtschaftung zu beginnen.

Im Bereich der Ersatzmaßnahme E1 ist Oberboden mit Vegetation in 20 cm Stärke aus den Bauflächen aufzutragen, und zwar auf dem Schutzstreifen einer Trinkwasser-Leitungstrasse und dem vorgesehenen Pflanzstreifen für Obstbäume in jeweils 5m Breite.

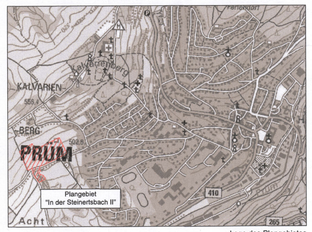
Die Maßnahme ist mit einem städtebaulichen Vertrag mit dem Pächter zu sichern.

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. 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.
3. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie auf öffentlichen Grünflächen sind Leitungstrassen für Kanal und Oberflächenentwässerung zu dulden und dauerhaft zu sichern.
4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

F Hinweise

1. Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Gebäudeplanung eine Geländevermessung des Grundstückes durchzuführen und bei der Planung die starke Hangneigung im Gebäudeentwurf zu berücksichtigen. Dabei sollte das natürliche Gelände, auch im Bereich der Ordnungsziffer 1, genutzt werden (Wirtschaftlichkeit). Empfohlen werden Gebäude in Hangbauweise z.B. als Split-Level-Haus (versetzte Wohnebenen) oder unterkellerte Gebäude.
2. Auf einigen Bauflächen werden Präventivmaßnahmen zum Schutz vor Radon empfohlen, die dem „Umwelttechnischen Bericht" zu entnehmen sind (Anlage zum Bebauungsplan). Je nach Lage der Flächen im Plangebiet werden baugebietsbezogene Radonmessungen angeraten, um die punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen.
   Sollten bei Aushubarbeiten andere Bodenverhältnisse als die im Bericht beschriebenen auftreten, wird eine radongutachterliche Überprüfung empfohlen, um die Eignung möglicher Schutzmaßnahmen überprüfen zu können.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Boden-verhältnissen 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.
4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
5. Weiterer Oberboden ist wie bei E1 erläutert auf zusätzlichen Flächen im Besitz der Stadt Prüm im Umfang von 6.365 m² aufzubringen und durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.
6. Bei der Anlage von Rasenflächen auf den Baugrundstücken wird empfohlen, nicht einen Umbruch mit Neueinsaat vorzunehmen, sondern die Grünflächen durch Mahd zu erhalten unter Verzicht auf Düngung und Einsatz chemischer Mittel. Bei der Errichtung von zulässigen Nebenanlagen sollte der Oberboden möglichst vor Ort wiederverwertet werden.
7. 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.
8. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundenkmäler 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.
   Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§16 - 21 DSchG RLP). 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 Verfügungs-berechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
9. Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragen 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-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. 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.
11. Sollten sich bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau ergeben, werden weitere Baugrunduntersuchungen durch einen Baugrundberater bzw. einen Geotechniker empfohlen.
12. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
13. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: April 2018).



Lage des Plangebietes

planLENZ

Plan - Lenz GmbH
Eicherscheider 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
"In der Steinertsbach II"
der Stadt Prüm

Fassung gemäß Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 07.07.2020