

Bebauungsplan „In der Steinertsbach II“ der Stadt Prüm



Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Stadtrates vom 07.07.2020



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

Begründung

Inhalt	3
1. Vorbemerkung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3. Planungsziele	4
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV)	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	5
3.3 Bebauungsplan „In der Steinertsbach“	6
4. Städtebauliches Konzept	6
5. Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise	11
5.4 Systemschnitte zum Bebauungsplan	13
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.6 Verkehrsflächen	16
5.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	17
5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	17
5.9 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
5.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften	18
5.11 Hinweise	18
6. Umsetzung	19
6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	19
6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	19
6.3 Abwägung	19
6.4 Flächenbilanzierung und Kosten	20
6.5 Bearbeitung	20
6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	20

1. Vorbemerkung

Die Stadt Prüm hat in ihrer Sitzung vom 11.09.2018 beschlossen, für den Bereich „In der Steinertsbach“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre decken zu können.

Nachdem im Mai 2016 der Bebauungsplan des südlich angrenzenden Wohngebietes „In der Steinertsbach“ rechtskräftig wurde, wurden innerhalb kürzester Zeit fast alle stadt eigenen Bauflächen veräußert. Die Nachfrage an Bauflächen war so groß, dass bereits eine Warteliste für Bauwillige eingerichtet wurde.

Parallel zum Vorstufenausbau der Erschließungsstraße wurden im neuen Wohngebiet mittlerweile schon viele Einfamilienwohnhäuser errichtet, für weitere Bauvorhaben wurden bereits Bauanträge gestellt.

Auch das Plangebiet „In der Steinertsbach II“ hat seinen Reiz durch die Lage am Südhang. Es gibt sehr schöne Ausblicke und lässt ein „Bauen mit der Sonne“ zu. Die Randlage verspricht eine sehr ruhige Wohnsituation.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Prüm und liegt auf den Gemarkungen Prüm und Niederprüm. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Prüm, Flur 7, Flurstücke 375/15 tlw., 375/59, 375/61, 375/81 tlw., 375/83 tlw., 375/84, 375/91 sowie 375/92

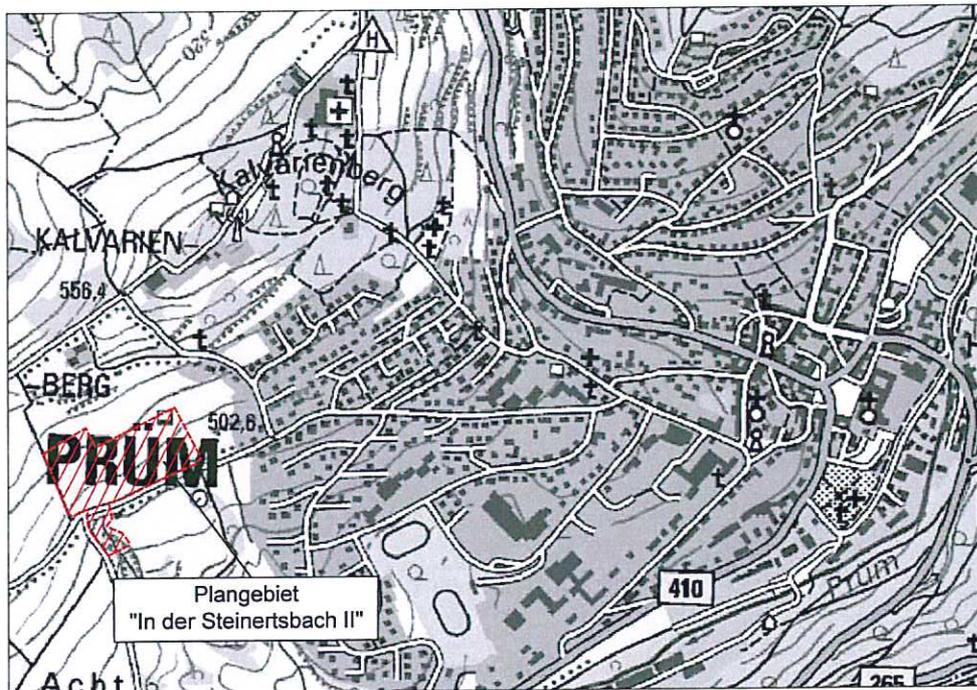
Gemarkung Niederprüm, Flur 51, Flurstücke 70 tlw. und 71/31 tlw.

Das Plangebiet liegt an einem teilweise stark geneigten Südhang, der am westlichen Plangebietsrand leicht nach Osten abdreht. Die Geländeneigung liegt bei etwa 10 – 13 %. Die Flächen im Plangebiet werden heute als Grünland mit mäßig-intensiver Bewirtschaftung genutzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 2,98 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	2,04 ha
Verkehrsflächen	0,26 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Anbindungen)	0,06 ha
Grünflächen	0,62 ha
Gesamtfläche „In der Steinertsbach II“	2,98 ha

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes am westlichen Rand der Stadt Prüm.



3. Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV)

Sowohl im bestehenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) für die Region Trier als auch im Entwurf zur Fortschreibung desselben (Januar 2014) sind für die betreffenden Flächen keine besonderen Aussagen getroffen.

Die Stadt Prüm hat die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums mit den besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit / Erholung und Landwirtschaft.

Die besondere Funktion Wohnen wird durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet „In der Steinertsbach II“ sollen insgesamt 24 Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Stadt Prüm hat 2016 das angrenzende Plangebiet „In der Steinertsbach“ mit 35 Bauflächen erschlossen. Die hier angebotenen Bauflächen sind bereits zu 90% verkauft und bebaut. Heute wird wieder der dringende Bedarf der Stadt Prüm als Siedlungsschwerpunkt in der Verbandsgemeinde Prüm deutlich und soll durch die Erschließung dieses Baugebietes kurzfristig gedeckt werden.

Der besonderen Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung und Gliederung des Gebietes in Stadtrandlage Rechnung getragen, insbesondere auch durch große zusammenhängende Grünflächen (vgl. Kapitel 4, Städtebaulicher Entwurf). Die Einbindung in die umgebende Landschaft und der Erhalt der Verbindungen zu Naherholungsbereichen sind gewährleistet.

Die Funktion Gewerbe wird durch die Planung nicht berührt.

Die Funktion Landwirtschaft wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Flächen werden heute nur mäßig landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Zwar entsteht durch die vorliegende Planung ein Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, dieser wird jedoch als hinnehmbar erachtet.

Auch im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) wird die Bedeutung der Sicherung und Stärkung der Mittelzentren in ihrer Funktion, insbesondere im ländlichen Raum, hervorgehoben.

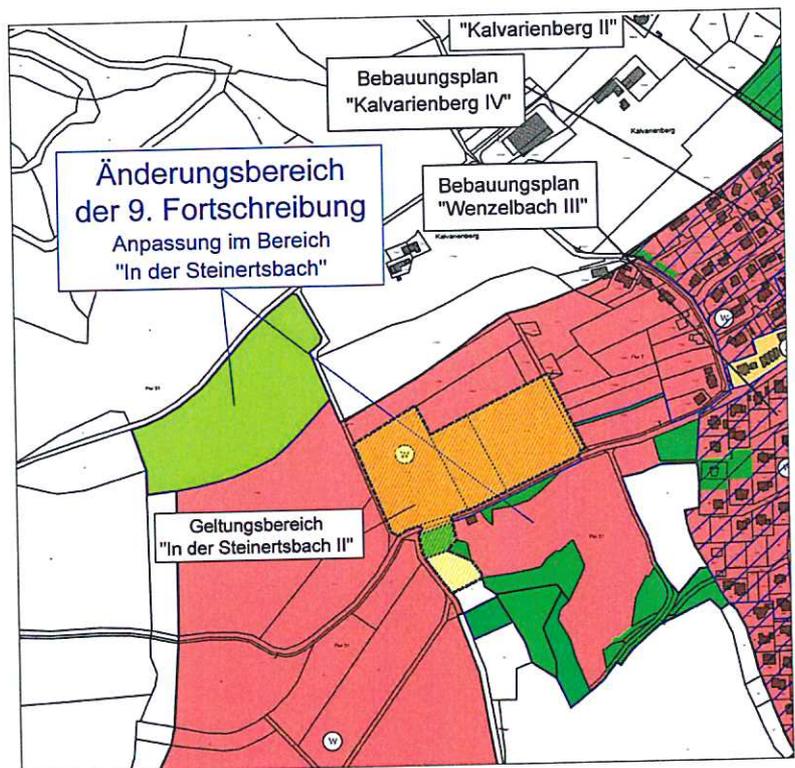
Das LEP IV definiert im Bereich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Ziele und Grundsätze u.a., dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ... ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten ... erfolgen (soll). Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“ (LEP IV, Kap. 2, Z 34)

Diesem Ziel wird die Überplanung des Gebietes „In der Steinertsbach II“ gerecht, da es sich unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete „Wenzelbach“ und „In der Steinertsbach“ anschließt und durch die vorgesehene Gliederung der Flächen (vgl. Kapitel 4 städtebaulicher Entwurf) keine bandartige Entwicklung entstehen wird.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Stadt Prüm sind die überplanten Flächen des Bereiches „In der Steinertsbach II“ bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die nebenstehende Grafik zeigt die Abgrenzung des Plangebietes auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus der 9. Fortschreibung
des Flächennutzungsplanes für die Stadt Prüm

3.3 Bebauungsplan „In der Steinertsbach“

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Steinertsbach“. Dieser weist heute für den betreffenden Bereich eine Ausgleichsfläche (Maßnahme A 3.2) aus, auf der die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen ist.

Durch die Überplanung des Gebietes „In der Steinertsbach II“ wird diese Maßnahmenfläche teilweise betroffen, da hier die Anlage von Retentionsflächen zum neuen Baugebiet erforderlich ist. Der dadurch wegfallende landespflegerische Ausgleich des Bebauungsplanes „In der Steinertsbach“ wird bei der Planung des neuen Wohngebietes entsprechend berücksichtigt und kompensiert.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „In der Steinertsbach II“ verliert die Ausweisung des Bebauungsplanes „In der Steinertsbach“ für den betreffenden Bereich ihre Gültigkeit. Sollte das Bebauungsplanverfahren für den Bereich „In der Steinertsbach II“ wider Erwarten nicht zu Ende geführt werden, behalten die Festsetzungen des jetzt rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Steinertsbach“ für den hier überplanten Bereich ihre Gültigkeit.

4. Städtebauliches Konzept

Für die Überplanung des Wohngebietes „In der Steinertsbach II“ wurden die gleichen Kriterien zugrunde gelegt, die vormals im Entwurf für das Baugebiet „In der Steinertsbach“ definiert worden waren:

Wohnen muss



kostengünstig sein

- mit der Topografie bauen
- Erschließung immer "beidseitig" nutzen



gesund und ökologisch vertretbar sein!

- Ressourcen nutzen → "Bauen mit der Sonne"
- Klimaschutz begünstigen



Lebensqualität und lebendige Nachbarschaften bieten

- attraktive Grün- und Freiflächen anbieten
- Vernetzung mit der umgebenden Landschaft und in den Stadtraum ermöglichen
- Aussicht und Ausblick in die Landschaft bieten

Zunächst wurden zwei Vorentwürfe erstellt, bei denen das Gebiet mit unterschiedlichen Abgrenzungen bzw. unterschiedlicher Größe überplant wurde.

Der Stadtrat hat sich nach eingehender Beratung für den größeren der beiden vorgestellten Entwürfe entschieden, um das Gebiet so effektiv wie möglich auszunutzen und dem dringenden Bedarf entsprechen zu können.

Vorentwurf 1

In diesem Planentwurf entstehen zugunsten von Retentionsflächen im Plangebiet insgesamt 22 Bauflächen.



Erläuterungen zum Entwurf

Die Anbindung des Bereiches „In der Steinertsbach II“ erfolgt über das bestehende, östlich angrenzende Wohngebiet „Wenzelbach“. Zunächst wird die Erschließung des Plangebietes über den vorhandenen Wirtschaftsweg geführt, an dem zunächst auf zwei Bautiefen nur einseitig Bauflächen geschaffen werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass in den kommenden Jahren auch diese Erschließungsstraße bei der Entwicklung weiterer Bauflächen beidseitig genutzt werden wird. Die Flächen östlich der Erschließungsstraße sind ebenfalls als Wohnbauflächen im bestehenden Baugebiet „In der Steinertsbach“ in einer Bautiefe dargestellt, diese Flächen werden hier aber von unten erschlossen.

Im weiteren Verlauf wird die Erschließungsstraße nach Westen geschwenkt und folgt zunächst den Höhenlinien, klettert dann aber den Berg hoch, um auch die obersten Grundstücke anzubinden, sie endet in einem Wendehammer, der ausreichend dimensioniert ist, um ein Wenden auch für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen, vor allem aber, um in der Mitte mindestens einen Laubbaum II. Ordnung pflanzen zu können und damit zur Durchgrünung des Wohngebietes beizutragen. Außerdem kann die begrünte Innenfläche als kleiner Aufenthaltsbereich und Treffpunkt angeboten werden, etwa mit einer Rundbank unter dem Laubbaum, zumal auf dieser Wohnstraße nicht mit starkem Verkehr zu rechnen ist.

Vor der Haupteerschließungsstraße aus werden zwei Stichstraßen abgeführt, um hier auch noch einmal jeweils zwei weitere Bauflächen zu erreichen.

Das Plangebiet wird nach Norden durch eine breite Grünfläche zur freien Landschaft hin eingebunden. Die Fläche dient einmal dem Windschutz und dem weichen Übergang des Plangebietes in die freie Landschaft, außerdem werden hier Auffangmulden für Hangwasser aus den oberhalb liegenden Flächen eingebaut. Gleichzeitig sollen sie bei einer möglichen Weiterentwicklung von Wohnbauflächen im Norden als „Puffer“ und Zäsur im dann entstehenden Gesamtkomplex fungieren.

Im gesamten Wohngebiet sollte die Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen besonders sensibel erfolgen, da die Flächen steil bis sehr steil sind. Die Grundstücke haben hier eine Querneigung von ca. 10 – 13%.

Das Plangebiet wurde daher in zwei verschiedene Bereiche (Ordnungsziffer 1 und 2) gegliedert – in einen bergseitigen und einen talseitigen Bereich. In beiden Bereichen werden die Höhe der baulichen Anlagen auf die Erschließungsstraße bezogen, ausgehend davon müssen die Gebäude im talseitigen Bereich (Ordnungsziffer 2) unterkellert werden, um mit der natürlichen Geländeform zurecht zu kommen.

Die Oberflächenentwässerung der Flächen im Plangebiet erfolgt auf den großen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes. Hierzu werden die Grünflächen der Flurstücke 71/31 tlw. und 70 tlw. als Retentionsflächen in Anspruch genommen. Um den Flächenbedarf für Retention so gering wie möglich zu halten werden in den Entwässerungsmulden Rigolen eingebaut, die das Einstauvolumen entsprechend erhöhen.

Das Flurstück 71/31 war bisher als Ausgleichsfläche A 3.2 für das Gebiet „In der Steinertsbach“ definiert, die hier ursprünglich vorgesehenen Obstbaumpflanzungen werden durch die Grünflächen und die hier definierten Maßnahmen entsprechend kompensiert (vgl. Vorprüfung Umwelt).

Das Außengebietswasser aus den Wiesenflächen nördlich des Plangebietes wird zunächst in Mulden am Nordrand des Plangebietes gefangen und über eine Drainageleitung am Ostrand des Plangebietes abgeleitet (vgl. Entwässerungskonzept, Anlage zum Bebauungsplan).

Das neue Wohngebiet wird insgesamt auch durch mindestens 18 großkronige Laubbäume entlang der neuen Erschließungsstraße und des Fußweges durchgrünt. Die Bäume sind im Rahmen des Straßenausbaus zu pflanzen, so dass die Durchgrünung des Gesamtgebietes schon vor Bepflanzung der einzelnen Grundstücke gewährleistet ist.

Die neu entstehenden Wohnbauflächen im Plangebiet „In der Steinertsbach“ sind durch ihre Lage am Südhang energetisch optimal gelegen, den besonderen Reiz des Gebietes macht auch der Ausblick in die freie Landschaft und die Fernsicht in Richtung Niederprüm und Ellwerath aus. Für die geplanten Grundstücke gibt es heute schon (Stand: September 2018) für mehrere Flächen konkrete Kaufinteressenten und Bauwillige. Dies belegt den dringenden Bedarf der Stadt Prüm an Wohnbauflächen sehr deutlich.

Auch aus diesem Grund wurde das Gebiet soweit möglich und verträglich „verdichtet“: keine flächenintensive Retention, Stichstraßen zur Erschließung der „Ecken“. Natürlich soll auch damit dem Planungsgrundsatz vom schonenden, sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Die einbezogenen Wohnbauflächen haben eine Gesamtgröße von 20.518 m² Fläche, mit der vorgesehenen GRZ von 0,4 liegt die Größe der Grundfläche bei insgesamt 8.207 m².

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 4 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen sowie die Ausnahmen nach Absatz 3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unter „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ sind dabei in erster Linie Büroräume für Versicherungen oder vergleichbare Dienstleistungen oder beispielsweise kleinere Kosmetikstudios und ähnliches zu verstehen. Andere auch als „nicht-störende“ Gewerbebetriebe oder auch größere Dienstleistungen sind nicht zulässig, denn die Verträglichkeit mit der im Vordergrund stehenden Funktion „Wohnen“ ist zu gewährleisten. Daher sind die o.g. Betriebe auch nur ausnahmsweise zulässig, sodass die Stadt Prüm bei entsprechendem Bauantrag entscheiden kann, und soll, ob die geplante Nutzung im Gebiet gewollt ist. Wichtig dabei ist, dass die „Ruhe“ des Wohngebietes nicht deutlich beeinträchtigt wird, kein erhöhtes Aufkommen von Fahrbewegungen im Wohngebiet durch Kundenverkehr entsteht oder regelmäßige Warenanlieferungen mit größeren LKW erfolgen.

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den vorgesehenen Grundstücksgrößen und insbesondere aus der vorhandenen Geländesituation im Gebiet.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dürfen auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen errichtet werden.

Garagen müssen jedoch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind zudem so auf dem Grundstück zu platzieren, dass die Garagenzufahrt mindestens 5m lang ist. Dadurch wird ein zusätzlicher Stellplatz vor den Garagen gesichert, durch die der ruhende Verkehr (Parken) auf der Erschließungsstraße minimiert werden soll.

5.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise

Für die Festsetzung der maximalen sichtbaren Wandhöhen sowie der Gesamthöhe der Baukörper wird das Plangebiet in zwei Ordnungsziffern eingeteilt. Im Bereich der Ordnungsziffer 1 (nördlich / bergseitig der Hupterschließungsstraße) wird die max.

sichtbare Wandhöhe bergseitig auf 7,00 m und talseitig auf 8,50 m begrenzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,00 m.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt hier zusätzlich: Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße und darf höchstens 1,00 m höher liegen.

Im Bereich der Ordnungsziffer 2 (südlich / talseitig der Haupteerschließungsstraße) wird die max. sichtbare Wandhöhe bergseitig auf 7,00 m und talseitig auf 10,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 13,50 m.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt hier zusätzlich: Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) darf höchstens auf Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße oder max. 1,50 m tiefer liegen.

Außerdem ist im Bereich der Ordnungsziffer 2 eine Unterkellerung der Gebäude zwingend erforderlich.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage (OKFFB EG) der Gebäude wird im gesamten Geltungsbereich die Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Einschränkung der Höhenlage der Gebäude ist im Plangebiet „In der Steinertsbach“ besonders wichtig, da das Gelände insgesamt, vor allem aber im westlichen Bereich, stark geneigt ist und daher hier ein besonderer Augenmerk auf die Geländeentwicklung, sprich die Auf- und Abtragungen auf den einzelnen Grundstücken gelegt werden muss.

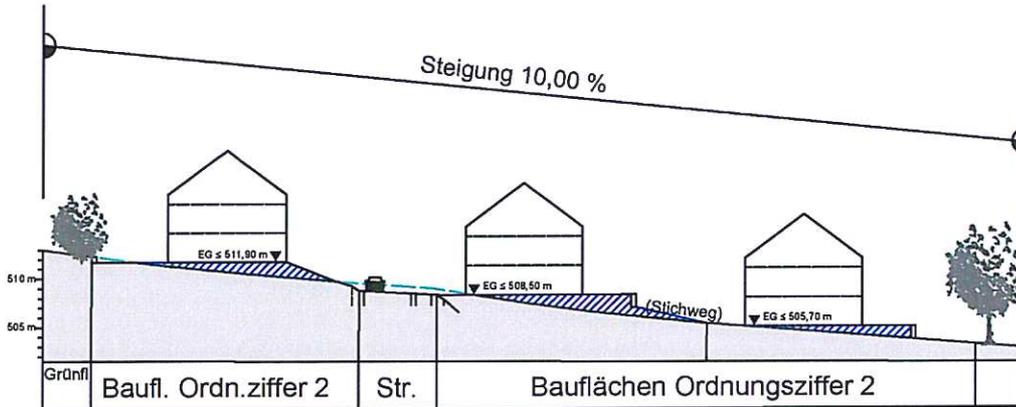
Im gesamten Geltungsbereich (Ordnungsziffer 1 und 2) ist für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden 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.

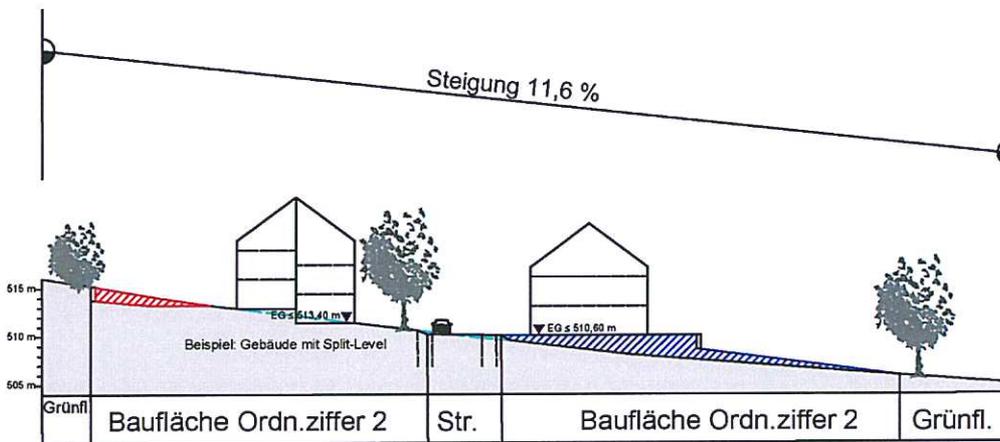
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig. Reihen- und Doppelhäuser sind unzulässig. Diese Festsetzung entspricht der des angrenzenden Gebietes „In der Steinertsbach“.

5.4 Systemschnitte zum Bebauungsplan

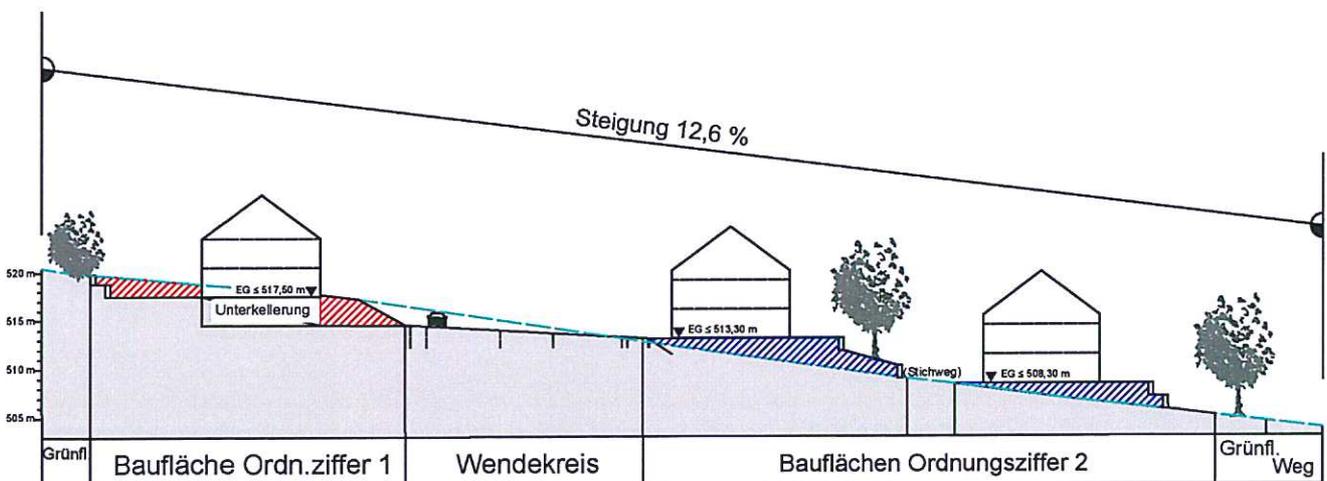
Die Lage der abgebildeten Systemschnitte ist auf der Planzeichnung dargestellt.



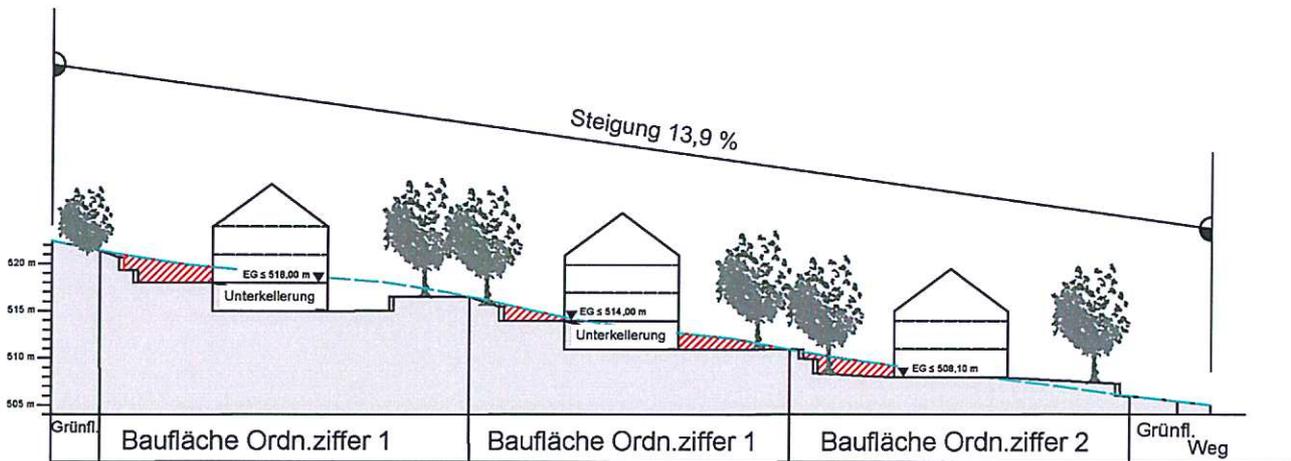
Schnitt A-A



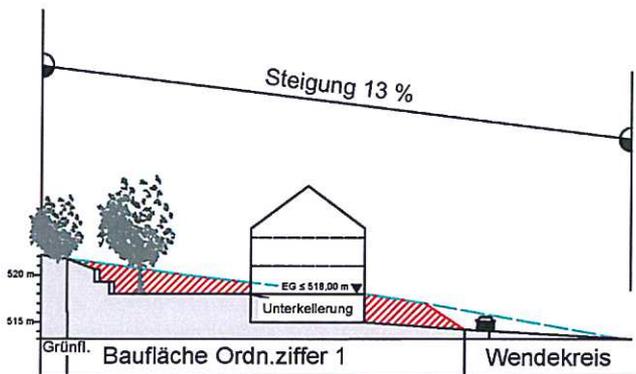
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt E-E

Legende

-  Urgelände
-  möglicher Geländeabtrag zur Nutzung des Grundstücks
-  möglicher Geländeauftrag zur Nutzung des Grundstücks
-  Systemschnitt Gebäude
- EG ≤ 508,50 m Angabe der Höhenkote in Metern über NN für das Grundstück

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften definiert. Neben dem Ausschluss von Holzhäusern in Holzblockweise sowie Dachterrassen werden ausserdem Werbeanlagen (für die nicht störenden Gewerbebetriebe oder auch für Beherbergungsbetriebe) auf eine maximale Größe von 1 m² begrenzt, die zudem nicht blenden oder leuchten dürfen.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Hanglage einen besonders sensiblen Umgang mit Geländeänderungen erfordert, werden hier insbesondere Gestaltungsvorschriften für die Außenanlagen getroffen:

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 1,25 m

Tiefe und einer Böschungsneigung von 1:2,5 oder flacher 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 (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Diese Gestaltungsvorschriften sind nicht nur für die Einbindung in die Landschaft erforderlich, sondern auch und vor allem für eine positive Gestaltung und Harmonie des gesamten Wohngebietes mit der vorhandenen schwierigen Geländesituation von großer Bedeutung.

Die Stadt Prüm möchte den Grundstücksinteressenten und Bauwilligen eine Bauherrenberatung anbieten, um auf die gebotene Sensibilität bei der Planung der Bauvorhaben hinzuweisen und damit auch auf ein verträgliches Miteinander im Baugebiet hinzuwirken. Hierin sieht der Stadtrat eine größere Chance, regionaltypisches Bauen im Wohngebiet zu erreichen als durch restriktive Festsetzungen.

Bereits bei der Planung des Wohngebietes „In der Steinertsbach“ hat die „Initiative Baukultur Eifel“ des Eifelkreises Bitburg-Prüm ihre Arbeit in der Stadt Prüm vorgestellt und für ein eifeltypisches Bauen geworben. Hier wurde auch die Zusage gemacht, dass den Bauwilligen eine kostenlose Beratung zum eifeltypischen Bauen bei der Kreisverwaltung zur Verfügung steht.

Als wichtigste Merkmale für eifeltypische Bauten sind folgende zu nennen:

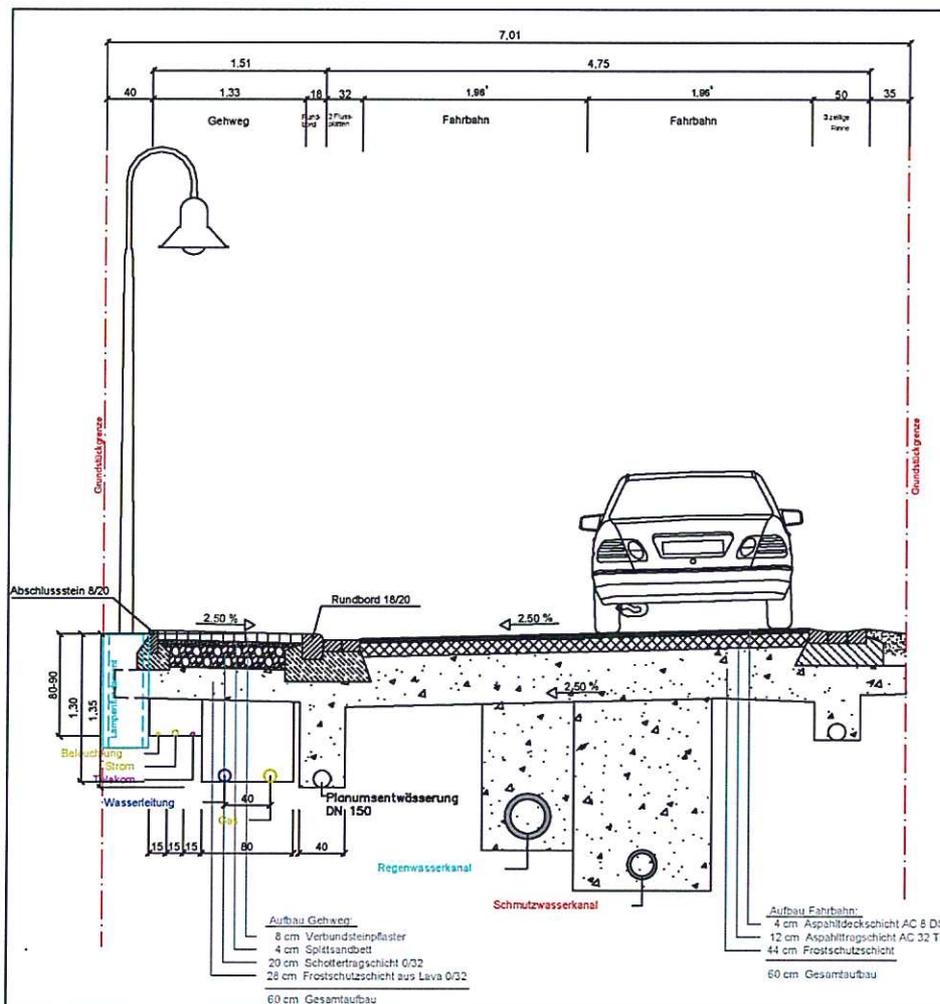
- klar begrenzte Gebäudekuben
- geneigte Dachflächen
- kein Dachüberstand
- stehende Gauben
- verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate
- wenige unterschiedliche, heimische Materialien

Bei der Berücksichtigung dieser Merkmale geht es aber nicht um das Kopieren oder Nachbauen traditioneller Haustypen, vielmehr ist hier die Umsetzung der regionaltypischen Elemente in zeitgemäße Bauten gefragt (vgl. auch Informationen der Initiative Baukultur Eifel unter www.eifel-baukultur.de).

5.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen beinhalten die Erschließungsstraßen und Wendeanlagen. Die Flächen der Erschließungsstraßen werden mit einer Gesamtbreite von 7 m ausgewiesen. Die Straßen werden als Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 4 m sowie dreizeiliger Rinne zuzüglich eines einseitigen Gehweges von 1,50 m Breite vorgesehen. Die übrigen Flächen bilden Nebenflächen und Bankette.

Die Grafik zeigt einen Regelquerschnitt für die Erschließungsstraße mit Gehweg und der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.



5.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ ist eine Fußwegeverbindung im Plangebiet definiert sowie angrenzende Wirtschaftswege im Osten und Südwesten des Plangebietes.

Die Flächen im Bereich des Fußweges ist mit einer Gesamtbreite von 3,50 m ausgewiesen, der eigentliche Fußweg sollen dabei jedoch nur in einer Breite von 1,50 m und als geschotterter Weg innerhalb einer Grünfläche angelegt werden.

Der vorgesehene Fußweg bildet dabei nicht nur eine Anbindung an das südlich angrenzende Wohngebiet „In der Steinertsbach“, sondern stellt auch eine Zäsur zwischen den Wohnbauflächen dar:

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Unter diesem Punkt sind die Festsetzungen gefasst, die sich aus dem Entwässerungskonzept ergeben, welches Anlage zum Bebauungsplan ist.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke werden im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt (südwestlich des Plangebietes). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

Die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungskonzept näher ausgeführt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

5.9 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Anlage der Erschließungsstraße werden Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt. So sind die Rückhalteflächen (K1) der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht).

Da die Entwässerungsmulden aus Verkehrssicherheitsgründen einzuzäunen sind, sollen die Zäune an den Grenzen zur offenen Landschaft und entlang tangierender Wege mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten abgepflanzt werden.

Auf den Grünflächen am Nord- und Südrand der Bauflächen sind außerhalb der erforderlichen Flächen für Mulden und Leitungen ebenfalls Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen vorzusehen. Der Leitungstreifen auf der Grünfläche am Südrand ist als Wiesenfläche anzulegen. Außerdem sind entlang der Erschließungsstraße zur Durchgrünung des Wohngebietes Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die einzelnen Maßnahmen werden in der „Vorprüfung Umwelt“ (Teil 2 der Begründung) näher erläutert.

5.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften

Hier wird geregelt, dass notwendige Böschungen, Abgrabungen, technische Anlagen usw. zur Herstellung der Erschließungsstraße sowie Baumpflanzungen im Straßenraum auf den Privatgrundstücken zu dulden sind.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie auf öffentlichen Grünflächen sind Leitungstrassen für Kanal und Oberflächenentwässerung zu dulden und dauerhaft zu sichern.

Die dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm gesichert und sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

5.11 Hinweise

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.

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 bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um die punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen.

6. Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich heute bereits überwiegend im Besitz der Stadt Prüm. Die Flächen der Flurstücke 375/59 und 375/61 befinden sich in Privatbesitz, der Eigentümer möchte seine Flächen im Zuge der Vermarktung ebenfalls veräußern. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz, Erdgas) gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss des Gebietes an den bestehenden Kanal des südlich angrenzenden Wohngebietes „In der Steinertsbach“ erfolgen, der Abfluss des entstehenden Oberflächenwassers erfolgt auf den hierfür ausgewiesenen Grünflächen („Flächen für die Wasserwirtschaft“) im Plangebiet (vgl. Entwässerungskonzept).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6.3 Abwägung

In der Sitzung vom 11.09.2018 wurde dem Stadtrat Prüm die Bebauungsplanung für den Bereich „In der Steinertsbach“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie zu Flächen für die Wasserwirtschaft und Grünflächen wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. In der Sitzung vom 07.07.2020 wurde über die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren und der Offenlage beraten und entschieden und der Satzungsbeschluss gefasst.

6.4 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	20.436 m ²
Verkehrsflächen	2.538 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Anbindungen)	631 m ²
Öffentliche Grünflächen	6.225 m ²
davon Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsmulden)	2.900 m ²
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	29.830 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden zunächst von der Stadt Prüm sowie anteilig von einem privaten Grundstückseigentümer getragen und beim Grundstücksverkauf auf die einzelnen Grundstücksflächen umgelegt.

6.5 Bearbeitung

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

6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage) sowie die städtebauliche Begründung und der naturschutzfachliche Beitrag.

Das Entwässerungskonzept sowie der umwelttechnische Bericht über die Radonbelastung in der Bodenluft sind Anlage zum Bebauungsplan.

Bebauungsplan „In der Steinertsbach II“ der Stadt Prüm

Prüm, den 11.02.2021

(Unterschrift Stadtbürgermeister J. Reuschen / Dienstsiegel)



Bebauungsplan „In der Steinertsbach II“ der Stadt Prüm
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 07.07.2020