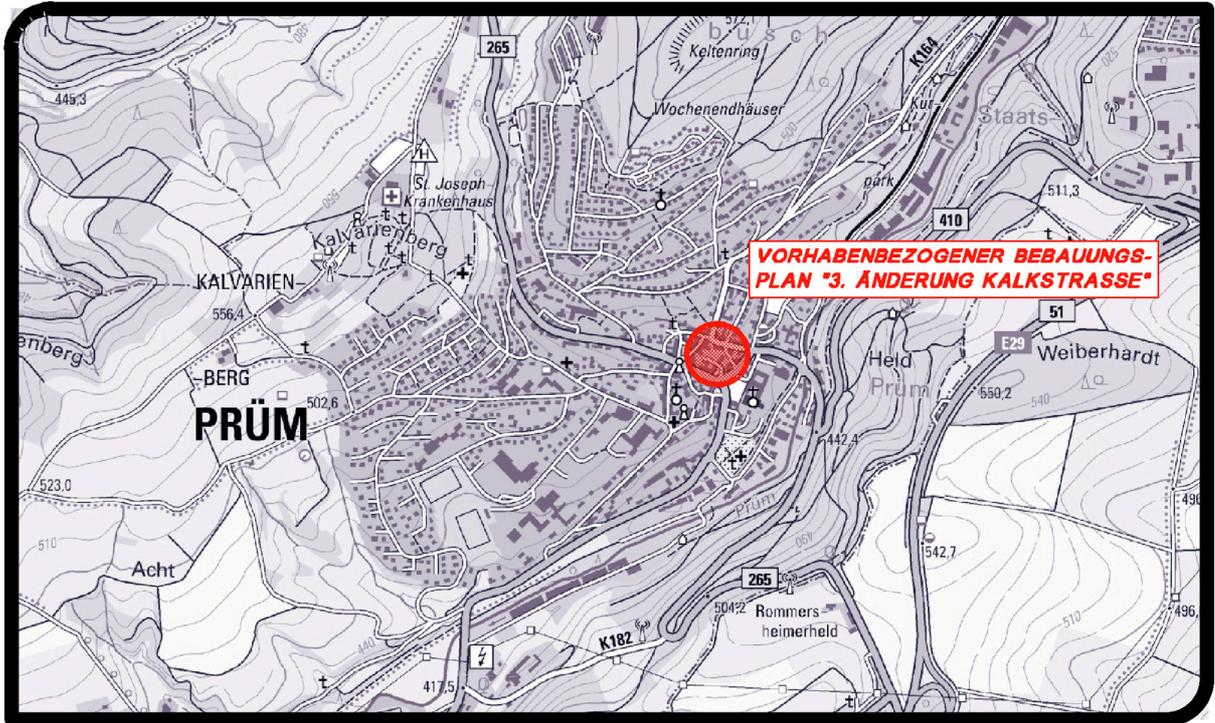


ÜBERSICHT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN "3. ÄNDERUNG KALKSTRASSE"

STADT PRÜM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:500

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 414

DATUM: 23.01.2018

BEARBEITUNG:

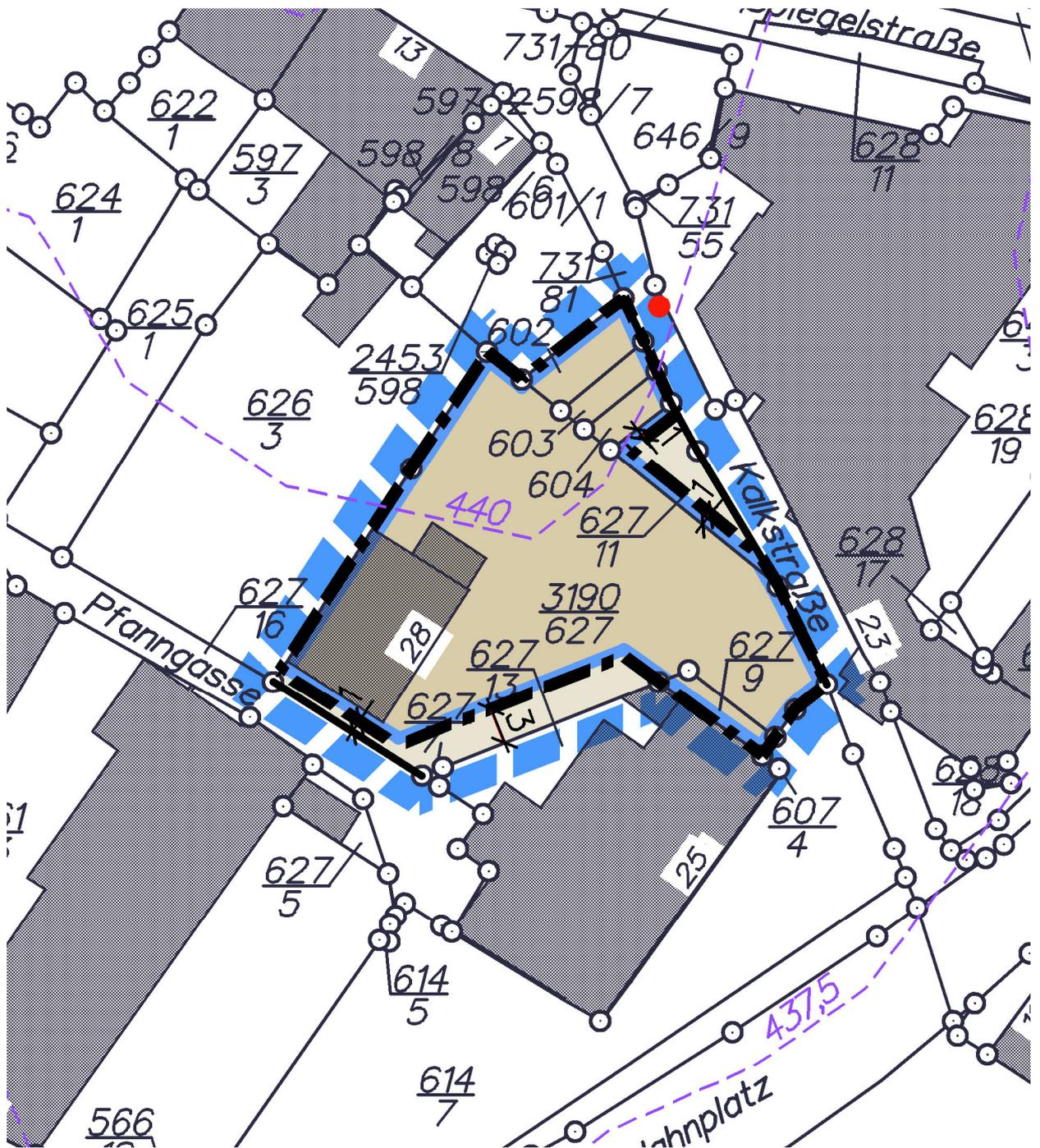
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

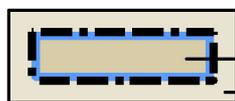
M. 1:500



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG -	MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN maximale Gebäudehöhe = 452,80 NHN
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 3,0
BAUWEISE -	DACHFORM -

ZEICHENERKLÄRUNG



Vorhaben "Wohn- und Geschäftsgebäude"
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) max.

3,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) max.

452,80 NHN

Maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. Gebäudehöhe)



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Höhenschichtlinien z.B. 440 m ü. NHN



Unterer Maßbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel Kalkstraße 440,20 NHN

TEXTFESTZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 VORHABEN (§ 12 BauGB)

Im Plangebiet ist nur ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit maximal 17 Wohneinheiten zulässig. Dabei muss die Nutzung als Wohngebäude im Vordergrund stehen. Nur im Erdgeschoss ist eine Nutzung durch Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sind im Plangebiet ausnahmsweise sonstige mischgebiets-typische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Neben-anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,8

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 3,0

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

- Gebäudehöhe: **max. 452,80 NHN**

Die Höhe wird gemessen am obersten Punkt der Gebäudekante (höchster Punkt Attika).

Der untere Maßbezugspunkt ist die Oberkante Schachtdeckel Kalkstraße (Eingang EG) mit einer Höhe von 440,20 NHN.

HINWEISE



Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: Soweit andere rechtsverbindliche Bebauungspläne und ihre Änderungen (Bebauungsplan der Stadt Prüm für das Teilgebiet „Kalkstraße“ und bisherige Änderungsplanungen) durch den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant werden, so werden diese Bereiche mit Rechtsverbindlichkeit dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben und es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser nur zur Gartenbewässerung bzw. Toiletenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche bzw. innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, weist in ihrer Stellungnahme vom 13.12.2017 darauf hin, dass das überplante Areal innerhalb des historischen Kerns von Prüm im Ausstrahlungsgebiet zwischen dem seit dem Frühmittelalter besiedelten Abteigelände, dem Marienstift und der Laiensiedlung von Prüm liegt. Es stellt, da es seit mindestens 1770 weitgehend mit Gebäuden unbebaut ist, eines der wenigen potentiellen Reservate für archäologische Quellen zur Stadtgeschichte von Prüm dar, die – wie die derzeit am benachbarten Hahnplatz in Prüm laufenden Ausgrabungen zeigen – deutlich besser erhalten sind, als dies bislang angenommen wurde.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, kann der Überplanung des Areals nur unter der verbindlichen Auflage zustimmen, dass das Areal vor seiner Überbauung und der damit verbundenen Zerstörung der dort befindlichen archäologischen Funde oder Befunde umfassend fachgerecht archäologisch untersucht wird. In den Bauzeitenplänen sind daher schon entsprechende Zeiten für die archäologischen Untersuchungen einzuplanen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen nach § 21 (3) DSchG an den Kosten archäologischer Untersuchungen zu beteiligen ist.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).