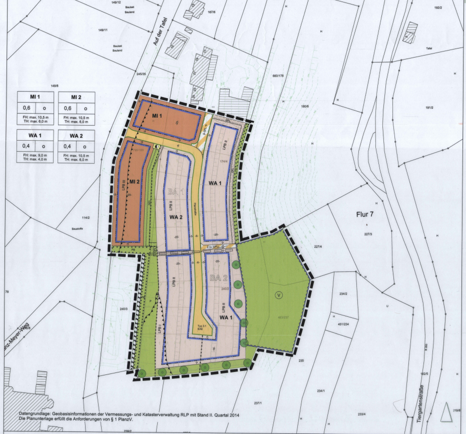


Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP mit Stand II. Quartal 2014
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen von § 1 PlanzV.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Planung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,6 – Grundflächenzahl

FH – Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (gem. Textfestsetzungen)

TH – Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (gem. Textfestsetzungen)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche "Planstraße"

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Z : Zuwegung, P : privat

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Anlagen der Stromversorgung

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche mit Zweckbestimmung (P: privat; s.u.)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 i.V.m. Nr. 10 und 13 BauGB)

GFL-Rechte zugunsten VG-Werke Prüm, KNE, Telekom

FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzwand / Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109, 2. OG

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 a und b BauGB)

PB – Erhalt von Gehölzen (Pflanzbindung)

Anpflanzung von Bäumen

PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Neben-/Hauptgebäude, Hausnummer

Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

Höhenlinien, Höhen in m ü.NN

Böschung (Bestand)

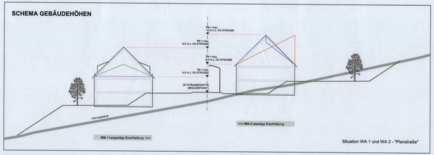
Böschung (Planung)

BA 1 – Bauabschnitte (Empfehlung gem. Nachfrage)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
FH: max. Firsthöhe in m TH: max. Traufhöhe in m	

SCHEMA GEBÄUDEHÖHEN



Situation WA 1 und WA 2 - "Planstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Tafel III" werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) sowie ein Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten bezüglich der Nutzungen folgende Regelungen:

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden.

In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Im Mischgebiet (MI) wird die Zulässigkeit von Nutzungen wie folgt gefasst:

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht und gemäß § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mithilfe von Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt (s. Nutzungsschablone, Schemata auf der Planzeichnung):

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine zulässige GRZ von 0,4 sowie im Mischgebiet (MI) eine zulässige GRZ von 0,6 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO maßgeblich.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen ist ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA sowie im MI jeweils mittels Begrenzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (Schema A).

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und der Höhenlage des Schnittpunktes von Oberkante Dachhaut mit der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks (oberer Bezugspunkt) zu verstehen. Bei asymmetrischen Dachformen (z.B. zusammengesetzte, beidseitig geneigte Pultdächer) ist die mittlere Höhe der beiden äußeren Traufpunkte maßgeblich.
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und dem oberen Abschluss der Dachfläche (Oberkante First) bzw. bei Flächdächern die Oberkante Attika/Sims (oberer Bezugspunkt).

Als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe wird für WA 1, WA 2 und MI 1 die Höhenlage der mittigen Oberkante der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ("Planstraße") festgesetzt, wie sie in Mitte der ihr zugewandten Fassadenseite (Trauf- und/oder Giebelseite) rechtwinklig gemessen wird.
Als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe wird für MI 2 die Höhenlage der mittigen Oberkante der fertiggestellte Straße "Auf der Tafel" festgesetzt, wie sie in Mitte der ihr zugewandten Fassadenseite (Trauf- und/oder Giebelseite) rechtwinklig gemessen wird.

In WA 1 werden für die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude (bergseitige Erschließung) eine maximale Traufhöhe von 4,0 m sowie eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

In WA 2 werden für die westlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude (talseitige Erschließung) eine maximale Traufhöhe von 6,0 m sowie eine Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

In MI 1 und MI 2 werden für die Gebäude eine maximale Traufhöhe von 6,0 m sowie eine Firsthöhe von 10,5 m mit den v.g. Bezugspunkten innerhalb der Planstraße und der Straße "Auf der Tafel" festgesetzt.

Die Gebietsteile WA 1 und 2 sowie MI 1 und 2 werden mittels Signatur "Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung" von einanander separiert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß Planeinschriebe.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, nicht jedoch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und festgesetzter Straßenbegrenzungslinie; Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.

Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zentrale verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA 1 und 2) sowie des nördlichen Mischgebeites (MI 1) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" gewährleistet. Die Bruttobreite der Straßenparzelle beträgt 6,0 m inkl. eines 1,5 m breiten einseitigen Fußwegs, einer 0,5 m breiten Rinne und eines 0,25 m breiten Banketts. Für die erforderliche und ordnungsgemäße Befahrbarkeit von Rettungs-, Lösch- und Müllfahrzeugen ist an deren südlichem Ende eine Wendeanlage (Typ 3.1 gem. EAE) eingerichtet. Weiterhin werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" (P) sowie "Zuwegung" (Z), jeweils mit GFL-Rechten belastet, festgesetzt.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Anlagen zur zentralen Verteilung von Strom zulässig.

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Umgriff der Fläche V ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Straßen-, Dach- und befestigten Freiflächen zurückzuhalten und schadlos zu versickern (s.u.).

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Unter naturschutzfachlichen Aspekten werden naturschutzfachliche Maßnahmen und Flächen festgesetzt. Die dort zu treffenden Regelungen werden im nachfolgenden Abschnitt konkretisiert.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebiets werden private Grünflächen innerhalb der künftigen Bauparzellen festgesetzt, welche der individuellen Gestaltung des Wohnumfelds dienen.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)

Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/ Kies, o.ä.

Für einheitliche oder individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen gilt: Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch ≥ 0,5 m breite Bermen zu staffeln; Stützmauern (nur zulässig als Natursteinmauer, natursteinverblendete oder verputzte Mauer, Steinkörbe/ Gabionen) sind ab einer Höhe von jeweils max. 1,5 m mit ≥ 0,5 m breitem Zwischenraum zu staffeln.

Innerhalb der mit V gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft (Retentionsbecken) sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Die Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischen Begleitplan sind nach Fertigstellung des Planum ohne Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tab. 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und entweder extensiv zu pflegen (max. 2-mal Mähen/Mulchen im Jahr) oder ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Becken können bei hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden. Die auf den natürlichen Böschung stehenden Gehölze sind möglichst zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern. Oberhalb der Einstauhöhe der Beckenböschungen und auf den nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Restbereichen sind mind. 1 kleiner bzw. mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer Arten (s. Artenliste) je angefangene 100 qm Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die restlichen gehölzfreien Flächen sind ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die mit Signatur zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind zwingend auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen. Die auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen vorhandenen Obst- und Laubbäume sind möglichst zu erhalten und bis zum natürlichen Abgang regelmäßigen, altersgerechten Pflegeschnitten zu unterziehen. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz auf dem betroffenen Grundstück anzupflanzen.
Auf den per Signatur gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) zum Anpflanzen von Bäumen sind als Ausgleichsmaßnahme mittelgroße standortgerechte Laub- oder hochstämmige Obstbäume (s. Artenliste) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
In den Gebieten MI 1, 2 und WA 2 sind als Ausgleichsmaßnahme pro Baugrundstück mind. ein klein- oder mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (s. Artenliste) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz anzupflanzen.

Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % der Gesamtgehölzanzahl) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück und solche im Bereich der Retentionsbecken nach Herstellung der Herstellung der Gebrauchsfertigkeit jener Becken umzusetzen. Sie sind den jeweiligen Baugrundstücken zu 100 % zugeordnet (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB).

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Nr. 10, 13 BauGB)

Die mit Signatur umgrenzten Flächen (Breite: 3 m) werden zugunsten der VG-Werke Prüm, KNE AÖR bzw. der Telekom mit GFL-Rechten zur Verlegung und Wartung unterirdischer Leitungen belastet. Die Flächen sind, sofern sie außerhalb von Verkehrsflächen liegen, dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Fläche zwischen WA und Parkplatz ist eine mind. 1,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (gerechnet von der Oberkante Stellplatzfläche).

Innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche (LPB) I und III flächenmäßig festgesetzt. Hier sind für die Außenbauteile im II. Obergeschoss von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude; vgl. Tab. 8 der DIN 4109) die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße (R'w,res) des jeweiligen Lärmpegelbereichs gemäß der nachstehenden Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten. Festgelegt wird damit die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passive Schallschutzmaßnahmen). Die "maßgeblichen Außenlärmpegel" sind die Beurteilungspegel zur Tageszeit (ohne die Reflexionen an eigenen Gebäudefassaden), zu denen ein Zuschlag von 3 dB zu den rechnerisch ermittelten Werten gemäß DIN 4109 hinzuzufügen ist. Die übrigen Bereiche sind dem LPB II zugeordnet. Dabei ist es zulässig, im Einzelfall durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass mit der gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird (z.B. geringere Pegel an den lärmquellenabgewandten Seiten infolge der Eigenabschirmung von Gebäuden). Gebäude, die exakt auf die Grenze eines festgesetzten Lärmpegelbereichs errichtet werden, sind dem jeweils höheren LPB zuzuordnen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise. Eine äußere Verkleidung der Fassade mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist möglich.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) zulässig, sofern sie nicht als massive Mauern und/oder in einer, dem Zweck unangepassten Höhe von über 2,0 m errichtet werden; § 5 LBauO ("Verunstaltungsverbot") ist hierbei zu berücksichtigen.
Im Bereich von Straßenmündungen und Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Im Bereich der Wendeanlagen ist gemäß EAE eine Freihaltezone von 1,0 m zu berücksichtigen, in der Einfriedungen und Abgrenzungen unzulässig sind (Fahrzeugüberhänge).

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung an der Fassade angebracht werden und dürfen eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten. Unzulässig sind bewegte oder wechselnde Lichtwerbungen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651/9774-0) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Naturpark Nordeifel". Mit der Landesverordnung gelten für dieses Gebiet verschiedene Schutzzwecke und -bestimmungen (§§ 3 ff.).

Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren. Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungs-gemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der SAM mbH zur Entsorgung anzudienen. Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten einzuholen (DIN 1054) bzw. Geländeuntersuchungen durchzuführen; es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, 4124, DIN EN 1997-1 / -2) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeldes "Franziska". Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (KV). Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Der Untersuchungsraum liegt Messungen zufolge innerhalb eines Radonvorsorgegebietes I (Bodenluftkonzentration: 20.000 bis 40.000 Bq/cbm). Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind.15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes beabsichtigt die Westnetz GmbH die Aufstellung einer Trafostation. Für davon ausgehende Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (beiderseits 0,5 m) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind. Die Detailplanung der Stromversorgung erfolgt im Rahmen der späteren Tiefbaumaßnahmen. Die Abstände von Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE im Grundbuch zu sichern. Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Sollten Änderungen der Leitungen/ Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.
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.

Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten. Metalleindeckungen aus Kupfer sind zu vermeiden; alternativ ist das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche Straße "Auf der Tafel" von der B 265. In der Stellungnahme zur geplanten Seniorenresidenz wurde bereits auf die Notwendigkeit des Baus einer Linksabbiegespur (LA) an der Einmündung zur B 265 hingewiesen. Der Bau der LA-Spur ist mittel- bis langfristig geplant. Die Kostentragung beim Bau einer LA-Spur richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Der B 265 darf kein Wasser zugeleitet werden.

Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die kommunale Satzungen Fassungen zu berücksichtigen. Entsprechende Anlagen sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Bauabschnitte

Zur Reduzierung von Investitionskosten, wie sie mit Herstellung von Planstraße und Erschließungsanlagen von Baugrundstücken einhergehen, wird eine Entwicklung des Plangebiets über zwei Bauabschnitte empfohlen. Hierbei binden BA 1 unmittelbar an den vorhandenen Gebäudebestand im Norden an, während BA 2 nachfrageorientiert das Wohngebiet in südliche Richtung erweitert.

Externe Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Auf Gemarkung Weinsfeld, Flur 51, Flst. 99 und 100 sind daher folgende Maßnahmen (Detaillierung s. Umweltbericht) umzusetzen:

Erhalt vorhandener Laubwald (2.030 qm), Mulchen vorhandener Verbuschung (700 qm), Entwicklung extensiv genutzter Magerwiese als Dauergrünland (kein Umbruch im Rahmen der extensiven Bewirtschaftung) mit integrierten, der freien Sukzession zu überlassenen Böschungen/ Geländeabbrüchen (17.500 qm) und Anpflanzen wegbegleitender Wildobstbäume. Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen und folgendermaßen zugeordnet: WA: 42 %, MI: 21 %, Verkehrsfläche und Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: 15 %, Lärmschutzwand: 2 %, Retentionsanlagen: 20 %.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Ortsgemeinde und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Baulasteintragzu sichern. Der Nachweis soll vor Satzungsbeschluss des B-Planes erfolgen.

Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht zu schützen. Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden. Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft werden die nachfolgenden Arten empfohlen:
Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Fraxinus excelsior (Esche), Ginko biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m): Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sophora japonica (Schnurbaum), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Kleinkronige Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer palmatum (Fächer-Ahorn), Magnolia stellata (Stern-Magnolie), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Nothofagus antarctica (Scheinbuche), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)
Strauchpflanzungen/ Hecken: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Tafelobstbäume: siehe www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf
Wildobstbäume: Castanea sativa (Marone), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Holzbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 1986)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3145)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

Landesstraßengesetz (LStrG), in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), inkl. Anlage 1 zu § 25 Abs. 2 LNatSchG, neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

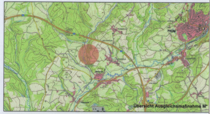
Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl 2006, S. 447)

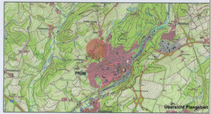
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiete "Naturpark Nordeifel" vom 06.11.970

Kartenserver: LANIS, GeoPortal, jeweils mit Stand vom 4/2014

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin





"Auf der Tafel III"

Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB

Datum: 14.07.2015 – Satzung

Gemarkung Prüm • Flur 7 • Flurstücke 174/4 (tlw.), 798/169, 240/2, 436/237, 227/4 (tlw.)

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

0 5 10 20 50 75m

Stadt Prüm
Verbandsgemeindeverwaltung

Tiergartenstraße 54
54595 Prüm

Tel: 06551/ 943-0
Fax: 06551/ 943-133

Net: poststelle@vg-pruem.de
www.pruem.de

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AKRP)

Weihergasse 25
79761 Waldshut-Tiengen

Tel: 07741/ 9695490
0160 / 6005588

boeffgen@t-online.de