

Bebauungsplan "Auf der Tafel III" Stadt Prüm



Bebauungsplan "Auf der Tafel III" Stadt Prüm

Satzung, 14.07.2015

Auftraggeber:

Stadt Prüm
Verbandsgemeindeverwaltung

Tiergartenstraße 54
54595 Prüm

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

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

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AKRP)

Weihergasse 25
79761 Waldshut-Tiengen

Tel: 07741/ 9695490
0160/ 6005588

boeffgen@t-online.de



A	EINLEITUNG	
A I	ZIELE UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANUNG	
A I.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A I.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung	4
A 2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	5
B	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	
B I	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	
B I.1	Bebauung	8
B I.2	Verkehrsflächen	11
B I.3	Versorgungsflächen	11
B I.4	Flächen für die Abwasserbeseitigung	11
B I.5	Grünflächen	11
B I.6	Flächen für Anlagen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
B I.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	13
B I.8	Maßnahmen zum Schutz und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
B I.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
B 2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	15
B 3	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
B 3.1	Bodenordnung	18
B 3.2	Ver- und Entsorgung	19
B 3.3	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen	19
B 3.4	Kosten und Folgeinvestitionen	20
C	ANLAGEN	
C 1	Rechtsgrundlagen	20
C 2	Empfohlene Artenliste als Hinweis	21
C 3	Planausschnitt zu Leitungsverläufen (RWE/Westnetz GmbH)	A
C 4	Schallschutztechnische Untersuchung (Büro Kramer Schalltechnik, 03.07.2014)	A
C 5	Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Scheuch, 01.12.2014)	A
C 6	Radon-Gutachten (Sachverständigenbüro Kemski, 22.01.2015)	A

A EINLEITUNG

AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

AI.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt, im südlichen Bereich der Straße "Auf der Tafel" auf eigene Kosten ein Wohngebiet mit ergänzender Mischnutzung zu entwickeln. Das rund 2,4 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Prüm in unmittelbarer Nähe zum St. Josef Krankenhaus und gegenüber der derzeit projektierten Seniorenresidenz "Tafelspitze" mit Ärztehaus und insgesamt ca. 27 Eigentumswohnungen. Weiterhin sind rund um jenes Vorhaben adäquate Dienstleistungen im Gesamtkomplex, z.B. verschiedene Sport- und Freizeitangebote, ein Restaurant und Café, Friseur geplant.

Die Stadt begrüßt grundsätzlich das nun vorgelegte Planvorhaben, da sie zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lediglich über zwei gemeindeeigene Bauplätze verfügt. Die privat veranlasste Baureifmachung von rund 16 allgemein wohnbaulich nutzbarer Grundstücke verspricht in diesem Sinne ein Angebot zusätzlichen Wohnraums im Mittelzentrum Prüm.

Das überwiegend entlang der Straße "Auf der Tafel" konzipierte Mischgebiet bietet hingegen die Möglichkeit, neben Wohnraum auch ein nicht störendes Nutzungsspektrum an diversen Dienstleistungsarten bereitzustellen. Der Standort kann dementsprechend um Einrichtungen der Daseins- und Gesundheitsvorsorge sowie der Nahversorgung ergänzt werden.

Unter Ausnutzung der gegebenen verkehrlichen und technischen Erschließung im Bereich "Auf der Tafel" bedeutet die aktuelle Planung eine Einsparung ökologischer und ökonomischer Ressourcen (Innenentwicklung). Städtebaulich entsteht auf diese Weise perspektivisch ein zusammenhängender Bereich zwischen Krankenhaus, Neubaugebiet und vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche bis zum Ortsteil "Tafel" reichen.

Die vorliegende Planung wird einer Umweltprüfung unterzogen, um ggf. zu erwartende erheblich nachteilige Effekte auf Natur und Landschaft zu ermitteln. Hierzu wird im Zuge des Fachbeitrag Naturschutz zunächst die naturräumliche Situation vor Ort untersucht; die Ergebnisse werden in den Umweltbericht – als eigenständiger Teil dieser Begründung – dokumentiert.

Dies ist insbesondere auch deshalb notwendig, da die Gebietsentwicklung zum einen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans folgt, zum anderen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionschutzproblematik rund um den Hubschrauberlandeplatz Berücksichtigung finden muss. Jene "Not- bzw. Bedarfslandestelle" der St. Josef Krankenhaus GmbH Prüm befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet und tangiert den quer zum Wohngebiet verlaufenden Luftkorridor.

AI.2 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan "Auf der Tafel III" bezieht sich mit seinem Geltungsbereich von rund 2,48 ha auf folgende Flurstücke 798/169 tlw., 174/4 tlw., 436/237, 227/4 (tlw.), 240/2 und 240/3 (tlw.) der Gemarkung Prüm, Flur 7 (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand II. Quartal 2014). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und so gewählt, dass sie direkt an Gemeindestraße und nördlichen Baubestand anschließt.

Bei den Parzellen 798/169 und 174/4 handelt es sich um teilweise verbuschte und gehölzbestandene Flächen, während die Flurstücke 240/2, 436/237 und 227/4 topografisch unterhalb des jetzigen Krankenhaus-Parkplatzes als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird. Die stark nach Osten zur B 265 hin abfallenden benachbarten Parzellen bestehen im Wesentlichen aus extensiven Wiesenflächen mit linienartigen Hecken- und Baumreihen.

Die städtebauliche Konzeption zielt im Wesentlichen auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (VA), dessen vollständige Entwicklung sich je nach Nachfrage über zwei Bauabschnitte vollziehen kann. Beidseitig parallel eines einzelnen zusätzlichen Verkehrsstrangs ("Planstraße") lassen sich entsprechend der späteren Grundstücksteilungen rund 15 Wohneinheiten realisieren, wozu das Gelände terrassenartig modelliert und die zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung abgestuft werden.

Den aktuellen und künftig zu erwartenden Strukturen im Umfeld geschuldet, soll im nordwestlichen Bereich ein kleineres Mischgebiet über reines Wohnen hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten schaffen (z.B.

betreutes Wohnen mit erweiterten Serviceeinrichtungen). Vor dem Hintergrund, dass es in Mischgebieten ein Verhältnis zwischen Wohnanteil und Gewerbe von rund 50:50 zu erreichen gilt, bleibt die Zahl der Wohneinheiten in den Gebietsteilen MI 1 und 2 insoweit offen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird angestrebt, dass sich die späteren Bauvorhaben in ihrer Höhenentwicklung einerseits dem umgebenden Bestand anpassen. Andererseits sollen die städtebaulichen Kennziffern (GRZ; Gebäudehöhen) und die Gebietsgliederung eine randliche Eingrünung des Gebiets sowie eine alternative Niederschlagswasserbewirtschaftung ermöglichen. Unter letzterem Aspekt geht der Geltungsbereich auch über die bauliche Nutzung hinaus und bezieht eine naturnah auszugestaltende Fläche für die Retentionsmulde mit ein.

Erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, wie sie im Rahmen der Eingriffsregelung (Fachbeitrag Naturschutz/ Umweltbericht) ermittelt werden, können extern vertraglich geregelt und realisiert werden. Weitere Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hingegen im Plangebiet selbst verbindlich fixiert.

Flächenbilanz		ca.	Geltungsbereich 2,48 ha
Bauflächen	WA	11.430 m ²	
	davon überbau-/ versiegelbar	4.572 m ²	bei GRZ 0,4
	MI	3.900	
	davon überbau-/ versiegelbar	2.340 m ²	bei GRZ 0,6
Grünflächen		7.610 m ²	
	davon Pflanzbindung/Gehölzerhalt	875 m ²	
	NW-Bewirtschaftung	4.375 m ²	brutto; Rest: Erhalt Magerwiese
Verkehrsflächen	innere Erschließung, brutto	1.680 m ²	inkl. P 220 m ² / Z 105 m ²)
Sonstige	Lärmschutzwand	200 m ²	
	Versorgung (Trafostation)	25 m ²	
Summe Neuversiegelung:		8.817 m ²	

A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum insbesondere die nachstehenden übergeordneten Ziele und Leitbilder, welche in den regionalen Raumordnungsplänen jeweils vertieft werden. Eine ausführliche Darstellung der übergeordneten Ziele und Grundsätze findet sich in der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.11.2013.

A) Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Bei der Stadt Prüm handelt es sich gemäß Z 39 um ein Mittelzentrum mit der Aufgabe, die Versorgung auf der mittelzentralen Ebene für ihren Mittelbereich zu erfüllen. Daneben sind der Stadt Prüm die besonderen Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe zugewiesen. Mit der Zuweisung der besonderen Funktion Wohnen hat die Stadt Prüm die Aufgabe, über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen auszuweisen. Zudem soll in den ländlichen Räumen eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte konzentriert werden, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im ÖPNV verfügen.

B) Fremdenverkehr: Das Vorhaben liegt im Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung mit besonderer Eignung für infrastrukturintensiven Fremdenverkehr. Durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung des Planbereiches wird die weitere fremdenverkehrliche Entwicklung der Stadt Prüm nicht beeinträchtigt.

C) Erholung: Da der Bereich des Planungsvorhabens in einem Vorranggebiet für Erholung und auch innerhalb des Naturparks Nordeifel liegt, muss darauf geachtet werden, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen des Gebietes erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Ebenfalls ist es erforderlich, dass im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf Anpassung der geplanten Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt wird.

D) Sicherung von landespflegerisch bedeutsamen Flächen: Das Plangebiet liegt im "Naturpark Nordeifel". Die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung wird im Bebauungsplanverfahren geprüft.

E) Immissionsschutz/ Lärmschutz: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Sinne des Z 118 sowie des Kap. 5.6.2.1 ROPI diesen Belangen durch ein Schallgutachten Rechnung getragen.

F) Freiraumschutz: Eine unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll gemäß den Vorgaben des LEP flächensparend und umweltschonend erfolgen. Als Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt hat die Stadt Prüm die Möglichkeit, Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus vorzuhalten. Neben jener Betrachtung der Unvermeidbarkeit der Inanspruchnahme (s.o.) ist in diesem Zusammenhang auch das Schutzgut Arten und Biotope von besonderem Belang.

Die landesplanerischen Vorgaben werden nachfolgend auf der Ebene des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROPI 1985/95) weiter konkretisiert:

Die Stadt Prüm liegt im Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung mit besonderer Eignung für infrastrukturintensiven Fremdenverkehr. Hier sollen öffentliche Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen vorrangig konzentriert werden. Dabei dürfen u.a. Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungen des ROPI in einem Vorranggebiet für Erholung mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist deshalb darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.

Der Stadt Prüm wird im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Auch im ROPneu soll die Stadt die besondere Funktion Freizeit/ Erholung erhalten. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/ Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Belange ist daher zu fordern, dass im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf Anpassung der geplanten Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Sondergebietes in die umgebende Landschaft gelegt wird (Kap. 2.2.2.5 ROPI). Gemäß Kap. 5.3.1 ROPI sind Natur und Landschaft in ihrem Bestand, ihrer Leistungsfähigkeit, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit als natürlicher Bestandteil der Umwelt und als Lebensgrundlage der Menschen auf Dauer zu erhalten.

In Kap. 5.6.2.1 ROPI ist vorgegeben, dass die Belange des Immissionsschutzes bei allen Planungsvorhaben ausreichend zu berücksichtigen sind.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm in der rechtswirksamen Fassung seiner Fortschreibung stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Prüm mit den nördlich gelegenen Flurstücken 798/169 und 174/4 nur teilweise als Mischbaufläche dar (nördlich des Krankenhaus-Parkplatzes).

Des Weiteren finden sich im Südwesten der Krankenhauskomplex (Sonderbaufläche) mit Parkierungsflächen (besondere Zweckbestimmung) und daran nördlich anknüpfend Flächen für die Wohnbebauung. Südlich an das Plangebiet schließt in Richtung Kalvarienberg eine größere Grünfläche mit Signatur Friedhof und Parkanlage an. Weitere, die Planung betreffende Darstellungen sind neben Versorgungsleitungen im FNP nicht enthalten.

Die Schaffung von Baurecht im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung bedingt daher eine Erweiterung und Änderung des FNP. Aus planerisch-ökonomischer Sicht erscheint es jedoch geboten, die südliche Landwirtschafts-Parzelle 240/2 im Einklang mit früheren Planungen wieder in eine Baufläche zu überführen. Die Darstellung (FNP) und Festsetzung (BPlan) von Wohn- bzw. gemischter Baufläche hat dem raumordnungsrechtlichen Grundsatz zu folgen, der Entwicklung des Innenbereichs den Vorzug zu geben. Diesen Ansatz unterstreichend, hat die Stadt Prüm die im FNP enthaltenen Wohnbauflächen in Richtung Niederprüm überprüft; mit dem Ergebnis, eine verbindliche Überplanung von Teilflächen künftig nicht mehr anzustreben. Der dort wegfallende Flächeninhalt entspricht mit rund 1,3 ha in etwa dem Flächenzuwachs zugunsten des projektierten Bebauungsplans nordöstlich des Krankenhauses. Konkret sollen innerhalb der Gemarkung Prüm die Flurstücke 375/1, 375/3, 375/5 der Flur 7 sowie die Flurstücke 58, 57 und 56 der Flur 51 bzw. deren Teilflächen zukünftig nicht mehr als Bauerwartungsland dargestellt werden.

Das Planverfahren widerspricht dem Entwicklungsgebot, so dass der Bebauungsplan im sog. Parallelverfahren aufgestellt wird (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Änderung des FNP ist mittlerweile eingeleitet.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

BI PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

BI.1 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.

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein parallel der Straße "Auf der Tafel" verlaufendes Mischgebiet sowie in ein östlich dahinter liegendes Allgemeines Wohngebiet. Die benannten Ausnahmen innerhalb der Gebietstypen zielen auf die bedarfsweise und ggf. demographisch angezeigte Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe (bspw. Pensionen), die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Unter diesem letzten Aspekt ausgeschlossen werden aber Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch im Umfeld des Krankenhauses wünschenswert erscheinen.

Während innerhalb des Mischgebietes ein Nutzungs- und Dienstleistungsmix rund um die Daseinsvorsorge, Nahversorgung und Angebote des Gesundheitswesens im Zusammenhang mit der geplanten, westlich gegenüber liegenden "Seniorenresidenz Tafelspitze" im Vordergrund steht, sollen die entstehenden Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes den diesbezüglichen Bedarf decken.

Mit Blick auf die Dimension, Gliederung und Kleinteiligkeit des Plangebiets wird auf Einschränkungen seitens der Art der Betriebe verzichtet. Ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz des innerstädtischen Einzel- und Fachhandels erfolgt auch deshalb nicht, da Konkurrenzsituationen heute auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen zurückzuführen ist.

Die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Mischgebiet steht unter der Voraussetzung, dass zwischen Wohnen und Gewerbe hinsichtlich ihres Störungsgrades ein Gleichgewicht besteht. Dieses gleichwertige Nebeneinander setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme bei Nutzungen und Bedürfnissen voraus. Die Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Nutzungen wird im späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Betriebe wie bspw. Schreinereien oder Kfz-Reparaturbetriebe überschreiten nach der Kommentierung regelmäßig die Zumutbarkeitsgrenze für Lärm oder sonstige Emissionen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe von Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt (s. Nutzungsschablone, Schema 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 (Signatur MI,WA) 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.

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 Flachdächern die Oberkante Dachhaut bzw. 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 12,0 m festgesetzt.

In MI 1 und MI 2 werden für die Gebäude eine maximale Traufhöhe von 6,0 m sowie eine Firsthöhe von 12,0 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 einander separiert.

Die nach BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahlen sollen angesichts der anspruchsvollen topographischen Gegebenheiten im Plangebiet eine flexible Nutzbarkeit der Baugrundstücke mit möglichst geringen Bodeneingriffen verbinden. Die jeweils zulässigen Grundflächen würdigen hierbei auch dem Gedanken, Nebenanlagen und Zufahrten dem Relief anpassen zu können. Eine darüber hinausgehende, rein bauliche Flächeninanspruchnahme ließe allerdings wenig Spielraum für eine gärtnerische Gestaltung der Wohngrundstücke. Alle Arten baulicher Nebenanlagen sind demnach in die jeweils höchstzulässige GRZ mit einzurechnen; die Grundflächen sind somit auf eine GRZ von 0,4 im WA bzw. 0,6 im MI gedeckelt.

Entscheidendes Kriterium für die maximal zulässige Höhenentwicklung ist die ausgeprägte Kuppen- bzw. Hanglage des Gebiets. Zugunsten des Landschaft- und Ortsbilds soll sich im Zuge der Baugebietsentwicklung ein entlang des Reliefs abgestuftes Erscheinungsbild ergeben, um insbesondere Verschattungen als auch Einschränkungen von Sichtbeziehungen zu vermeiden. Ganz den Bestimmungen der BauNVO (§ 16) folgend soll die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds entgegenwirken.

Um die negativen Effekte allzu hoch aufsteigender Fassaden (Wandhöhen) zu vermeiden, werden die Bauweisen beidseitig der Planstraße dem Relief folgend in ihren maximal zulässigen Gebäudehöhen abgestuft. Dies reduziert zum einen die Möglichkeit von unerwünschten Verschattungen und Einschränkungen der Fernsicht und bietet zum anderen die Wahl zweigeschossiger Bauweisen.

• **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 (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels großzügiger, zusammenhängender Baufenster (Tiefe: 20 m) und in Abständen von 3 m zu den jeweiligen Straßenverkehrsflächen festgelegt, um einerseits entlang der Topografie architektonische Freiräume zu geben und andererseits eine energetisch optimale Gebäudeausrichtung zu finden. Im Baugebiet lassen sich daher auch zeitgenössische und solare Architekturen verwirklichen. Vor diesem Hintergrund wird auch auf die Festsetzung vorgeschriebener Firstrichtungen verzichtet, da rein trauf- oder giebelständige Bauweisen in alten Ortskernen der Eifel kein historisches Vorbild haben. Darüber hinaus verlangen die Regelungen der EnEV und EWärmeG den Einsatz von mindestens 15 % regenerativer Energieformen, womit der Dachausrichtung zur Nutzung von Solarthermie und PV eine besondere Bedeutung zukommt.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der exponierten Lage ist eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge) in Einzel- und Doppelhausform gewollt, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund langer Gebäuderiegele zu vermeiden.

• **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, innerhalb dem Grundstück angehöriger Grünflächen sowie innerhalb festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; 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).

Die Regelung soll insbesondere in Anbetracht des geplanten, terrassierten und abgeöschten Geländeprofiles des Baugebietes eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke ermöglichen (Fernsicht, Besonnung, Anlagen von Hausgärten). Da die Baufenster großzügig geschnitten sind, lassen sich darin grundsätzlich auch Garagen und Stellplätze verwirklichen. Straßenseitig wird so ein mindestens 3 m breiter Abstandstreifen zur Ausgestaltung eines offenen und einseharen Straßenraums eingehalten. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) erfordern lediglich eine fußläufige Erreichbarkeit und sind daher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

BI.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die zentrale verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA 1 und 2) und des nördlichen Mischgebietes (MI 1) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" gewährleistet. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße ist nach Typ 3.1 EAE – entsprechend RAST 06 – für dreiaxsigere Müllfahrzeuge ausreichend zu dimensionieren.
- Weiterhin werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" (P) sowie "Zuwegung" (Z) festgesetzt. Bei Flächen werden zusätzlich mit GFL-Rechten (s.u.) zugunsten verschiedener Versorgungsträger belastet.

Der "Planstraße" kommt die Funktion einer beidseitigen Haupterschließung des Wohngebietes zu, wobei die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche (z.B. getrennte Führung von Kfz- und Fußgängerverkehr) der konkreten Bauausführung unterliegt. Die Bruttobreite der Straßenparzelle beträgt (nach gegenwärtigem Planungsstand) 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 (gem. EAE, RAST 06) eingerichtet.

Für die Erreichbarkeit des nördlich angrenzenden Baubestandes, in sog. zweiter Reihe der Straße "Auf der Tafel" sorgt ein Privatweg, während die zentrale Anlage für die Niederschlagsbewirtschaftung über eine 3,5 m breite Zuwegung öffentlich-rechtlich zugänglich bleibt.

BI.3 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Fläche sind Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung von Strom zulässig.

Lage und Größe der Flächenfestsetzung resultieren aus den Anforderungen der Westnetz GmbH (RWE), welche an dieser Stelle die Errichtung einer Transformatorstation als Ausgangsbasis für das Plangebiet versorgende Niederspannungs-Netz beabsichtigen.

BI.4 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. Die baulich-technische Ausführung dieser gemeinschaftlichen Retentionsanlage richtet sich nach den unter BI.5 benannten Regelungen bzw. nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept.

Die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen berücksichtigen die städtebauliche Überlegung, dass an dieser Stelle der Gemarkung ein kostenintensives System zur Ableitung von Niederschlagswasser von der Stadt nicht geplant ist. Die Beseitigung von Niederschlagswasser soll daher im Rahmen einer kostengünstigen und ökologisch orientierten Bewirtschaftungskonzeption über eine bestimmte Form der Bodennutzung (z.B. Mulden, Rigolen) erreicht werden.

Der begründete Zweck der Festsetzungen folgt den gesetzlichen Erfordernissen, den Abfluss von Niederschlagswasser möglichst am Ort seines Entstehens zugunsten der Grundwasserneubildung zu reduzieren. Die Maßnahmen der Regenwasserversickerung und -rückhaltung dienen folglich der Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt.

BI.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden Grünflächen mit räumlich-funktional unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt:

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

Die Grundausrüstung des Gebietes soll im Wesentlichen den Erhalt der vorgefundenen Situation unterstützen und einerseits für eine randliche Umpflanzung, andererseits für eine innere Gliederung der künftigen Bebauungsstrukturen sorgen. Den privaten Grünflächenanteilen kommt in diesem Sinne besondere Bedeutung zur Schaffung von Pufferbereichen zu den jeweils umgebenden Strukturen zu.

BI.6 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)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung werden folgende grünordnerische Festsetzungen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, 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 $\geq 0,5$ 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 $\geq 0,5$ 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 Wiesensmischung gem. RSM 8.1 (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 mindestens 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 (Laub- oder Obstbaum) 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 Gebrauchsfertigkeit jener Becken umzusetzen. Sie sind den jeweiligen Baugrundstücken zu 100 % zugeordnet (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB).

Der Katalog der festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen geht im Wesentlichen auf die Vorprägung des Geländes zurück. Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich daher auf die gegebenen natur- und landschaftsbildverträglichen Qualitäten der Topographie und seine Biotopausstattung.

Die anzulegende, südlich an Offenland mit linienartigen Gehölzbeständen grenzende, rahmende Baum- bzw. Heckenreihe unterstützt das Landschafts- und Ortsbild, während die Anpflanzung von gebietsinternen Bäumen das Mikroklima (Beschattung von versiegelten Plätzen) befördern hilft.

Da das Relief im Zuge der Planrealisierung verändert wird, sollen Regelungen zu Böschungen, Abgrabungen und Mauern sowohl für Erosionsschutz als auch für eine angemessene Einpassung in das Landschaftsbild sorgen. In diesem Sinne werden Festsetzungen auch zur zentralen Retentionsfläche getroffen, um eine naturnahe, nicht rein technische Anlage zu errichten.

BI.7 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, KEN AÖR und 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.

Diese Regelungen werden in Verbindung mit der herzustellenden technischen Infrastruktur des Plangebietes erforderlich. Hierzu ist insbesondere die Unterbringung des Leitungsnetzes für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie die Gewährleistung ihrer dauerhaften Zugänglichkeit durch den Ver- bzw. Ent-sorgungsträger (VG-Werke) zu nennen.

Der Bereich der nördlichen privaten Zufahrt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) wird mit einem GFL-Recht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH belastet.

Des Weiteren wird die das Stadtgebiet Prüm versorgende Trinkwasserleitung der KNE AÖR in eine neue Trasse verlegt.

Im Zuge der späteren Bodenordnung und Vermarktung können die betroffenen Grundstücksteile bspw. per Bestellung einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

BI.8 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Fläche zwischen WA 2 und Parkplatz (Flst. 240/3) 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 (*Mindestwerte rot umrandet*). 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

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.

Anhand der Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8-10, relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand-, Dach- und Fensterkombinationen ermittelt werden. 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.

Die Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen der "Schalltechnischen Untersuchung" (Kramer Schalltechnik GmbH vom 03.07.2014), welche die benachbarten Nutzungen bezüglich ihres Störpotenzials überprüfte. In die Untersuchung einbezogen wurden im Wesentlichen der benachbarte Parkplatz des Krankenhauses, der Bedarfs-Hubschrauberlandeplatz sowie die Straße "Auf der Tafel" und mit den Orientierungswerten einschlägiger Regelwerke (DIN 180005, RLS-90, TA Lärm) verglichen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass insbesondere die Gemeindestraße und die Parkierungsfläche schallschützende Festsetzungen erforderlich machten. Daher wurden zum einen Lärmpegelbereiche (LPB) für auf das I. Obergeschoss einwirkende Lärmimmissionen in die Planung übernommen, anhand derer sich passive Schallschutzmaßnahmen (gem. DIN 4109) in der Bauausführung umsetzen lassen (Lärmkarte 3.2). Ange-

sichts des gegebenen bzw. geplanten Reliefs des Baugebiets wird somit auch die Einhaltung der Orientierungswerte in der Erdgeschosebene gewährleistet (Lärmkarte 3.1).

Zum anderen wird durch die Planung der nach der Parkplatzlärmstudie (BfU, 8/2007) geforderte Mindestabstand zwischen Krankenhaus-Parkplatz und nächstgelegenen Baufenster unterschritten. Die daraufhin notwendige Festsetzung einer rund 1,50 m hohen Lärmschutzwand verhindert gleichermaßen unerwünschte nächtliche Einstrahleffekte aufgrund von Fahrzeugscheinwerfern.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation rund um das St. Joseph Krankenhaus auch hinsichtlich der Not- und Bedarfslandestelle für Rettungshubschrauber gelangt das Gutachten in einer Gesamtdarstellung zu dem Ergebnis, dass für die Wohnnutzung geltenden Orientierungswerte nicht überschritten werden.

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

Zur Verhinderung und Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- 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 ist hierbei zu berücksichtigen (siehe auch dementsprechende Festsetzungen unter BI.5).
- 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 m² nicht überschreiten. Unzulässig sind bewegte oder wechselnde Lichtwerbungen.

Jene Gestaltungsregeln leiten sich im Grunde aus Gebietstypus und topographischer Situation ab und sollen die optische Einbettung des Baugebiets in das Landschaftsbild unterstützen. So entsprechen Holzblockhäuser keinesfalls der Ortstypik. Desgleichen gilt für Einfriedungen, die in Form von massiven Mauern in einem Wohngebiet nicht notwendig sind. Letztere sind dazu geeignet, das Erscheinungsbild des Landschafts- und Siedlungsraums als auch die Sicherheit des Straßenverkehrs zu beeinträchtigen. Zudem besitzen überdimensionierte bzw. leuchtende Werbeanlagen das Potential für Störungen innerhalb des Wohnumfelds.

B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B2.1 Nachrichtliche Übernahmen

• Naturschutz

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

B2.2 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 historische 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; landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0; info@bitburgpruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

• Bodenschutz, Bergbau, 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 Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan für den Teilbereich „Auf der Tafel“ von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Franziska“ überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweis vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

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 ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (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.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. 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 Hauswänden (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 das Aufstellen 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 tiefwurzelmendem 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 (Deutsche Telekom) 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 im Hinblick auf eine Niederschlagswasserbewirtschaftung zu vermeiden; alternativ ist das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

• **Immissionen**

Die in unmittelbarer Nachbarschaft eine "Not-/Bedarfslandestelle" der St. Josef Krankenhaus GmbH "Not-/Bedarfslandestelle" verfügt nach Mitteilung der Luftverkehrsbehörde zwar nicht über eine luftverkehrsrechtliche Genehmigung, lässt jedoch den Flugbetrieb "aus Gründen der Sicherheit und Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben" zu. Dieser Landeplatz wird seit Jahren regelmäßig tagsüber (in der Zeit 30 Min. vor Sonnenaufgang bis 30 Min. nach Sonnenuntergang) im Rahmen von sog. Primär- und/oder Sekundärflügen von/mit Rettungshubschraubern angefliegen. Nach Mitteilung des LBM finden die An- und Abflüge in Ost-West-Richtung statt, so dass der südliche Teilbereich des Plangebietes (BA 2) vom Flugkorridor unmittelbar betroffen ist. Bei Start und Landung ist daher mit einer Einwirkungsdauer des Lärms von 3-5 min zu rechnen. Der Flugbetrieb für den Notfall sowie auch für Verlegungsflüge vom Krankenhaus Prüm zu Schwerpunktzentren liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse und darf durch das Planungsvorhaben (Lärmschutz bei heranrückender Wohnbebauung) nicht eingeschränkt werden.

• **Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasser-teichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

• Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Gemeindestraße "Auf der Tafel" von der B 265. In der Stellungnahme zur geplanten Seniorenresidenz wurde bereits auf die Notwendigkeit des Baus einer Linksabbiegespur (LA) zur Einmündung B 265 hingewiesen. Der Bau der LA-Spur ist mittel- bis langfristig geplant. Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) sieht das Erfordernis unabhängig vom Bau der Seniorenresidenz und des neuen Baugebietes. Die Kostentragung beim Bau einer LA-Spur richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen.

Es ist sicherzustellen, dass der B 265 und ihren Einrichtungen von der Rückhalte- und Versickerungsfläche kein Wasser zugeleitet wird.

• 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 Abs. 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 besonderer Zweckbestimmung: 15 %, Lärmschutzwand: 2 %, Retentionsanlagen: 20 %.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Stadt Prüm und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Baulasteintrag zu 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 1. 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 Gehölze 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.

B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke werden im Zuge von Grundstücksveräußerungen katastermäßig als eigenständige Parzellen vermessen und befinden sich derzeit im privaten Eigentum des Planveranlassers.

B3.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung wird, unter Beachtung der von den Versorgungsunternehmen oben gegebenen Hinweise zur Bauausführung, durch die nachfolgend genannten Medien abgesichert.

- **Elektrizitätsversorgung:** Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Westnetz GmbH, zu welchem Zwecke eine Versorgungsfläche für eine Trafostation festgesetzt wird. Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage ist lediglich für die Planstraße erforderlich. Die Verlegung von Kabeltrassen sowie die Aufstellung von Straßenbeleuchtungskörpern (vorzugsweise LED) erfolgt in enger Abstimmung mit der konkreten, späteren Straßenplanung im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der Gehwege.
- **Telekommunikation:** Die Verlegung von Telekommunikationslinien (Kabel, Lehrrohre) erfolgt in enger Abstimmung mit der konkreten, späteren Straßenplanung im öffentlichen Straßenraum.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das zentrale Trinkwasserleitungsnetz im öffentlichen Straßenraum. In der Kombination aus Ortsnetz und Retentionsbecken ist sichergestellt, dass eine (Mindest-)Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht. Aufgrund des im Plangebiet teilweise anliegenden Versorgungsdrucks von 2-2,5 bar ist im Bedarfsfall eine Druckerhöhungsanlage für die oberen Wohngeschosse vorzusehen. Die das Stadtgebiet Prüm versorgende Trinkwasserleitung des Versorgungsträgers KNE AÖR wird aufgrund der notwendigen Verlegung in eine neue Trasse kurzfristig abgeklemmt.
- **Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung:** Nach dem derzeitigen Stand der Planung sieht das Entwässerungskonzept ein Trennsystem vor: Die unmittelbar an der Straße "Auf der Tafel" liegenden (späteren) Baugrundstücke der beiden Mischgebietsteile werden an den dort befindlichen Schmutzwassersammler angeschlossen. Der direkt südlich der Bestandsbebauung (Hausnummer 23/25) liegende Teil des MI I sowie das gesamte Wohngebiet (WA I und 2) entwässert über Planstraße und zu verlegende Sammler im Nordosten des Plangebietes.
Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht hingegen einen Verbleib des auf Dach-, Frei- und Verkehrsflächen anfallenden unbelasteten Regenwassers im Plangebiet vor. Hierzu ist eine ausreichend dimensionierte, kaskadenartige Versickerungsanlage im Südosten des Gebietes mit Überlauf in einen Regenwasserkanal vorgesehen. Das Rückhaltebecken wird künftig von den VG-Werken unterhalten und somit Bestandteil der öffentlichen Regenwasserbeseitigung.
Außerhalb des Plangebietes werden Schmutz- sowie Regenwassersammler ab Höhe des o.g. Notüberlaufs über die Parzellen 227/4 und 180 /6 (Caritas Trägergesellschaft West gGmbH) hangabwärts in Richtung Tettenbach geführt und dort mittels Grunddienstbarkeit gesichert.
Die Herstellung, Übernahme, Unterhaltung und Kostentragung der Entwässerungsanlagen wird in einem Erschließungsvertrag geregelt, der spätestens bei Satzungsbeschluss vorliegen muss.

B3.3 Umsetzung und Zuordnung von naturschutzfachlicher Maßnahmen

Sowohl die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb, als auch jene außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB) werden auf Grundlage vertraglicher Bedingungen zwischen dem bisherigen Grundstückseigentümer und der Stadt Prüm durchgeführt. Kostentragung und Verteilungsmaßstab richten sich nach §§ 135a bzw. 135b BauGB. Die Absicherung der externen Maßnahmen erfolgt in Abstimmung zwischen Stadt, Kreisverwaltung (UNB) und ggf. weiterer Beteiligter in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Die Stadt greift im Zuge der Ausweisung von privaten Ausgleichsflächen auf § 1a (3) Satz 2 BauGB und das Verursacherprinzip zurück, bei dem der tatsächlich in Natur und Landschaft Eingreifende (derjenige der baut/ gebaut hat) den Eingriff auf eigenen Flächen ausgleichen kann. Daher werden die Grünflächen den bestehenden Baugrundstücken zugeordnet. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgt zum einen durch die verpflichtende Festsetzung im B-Plan (formal-rechtliche Sicherung) und zum anderen durch Übernahme der Ausgleichsverpflichtung in Kaufvertrag (privatrechtliche Sicherung). Weitere Festsetzungen, die ein Vollzugsdefizit verhindern würden, können nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

B3.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen verschiedener Art, die Baureifmachung des Gebietes inklusive die Herstellung von Erschließungs- und Versorgungsanlagen, die Umsetzung geeigneter Schallschutzvorkehrungen (Schallschutzwand) sowie für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen. Kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten, da sich der Planveranlasser durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der o.g. Kosten verpflichtet.

C ANLAGEN

CI 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 (LPIG) 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 06.11.1970

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

C2 Empfohlene Artenliste als Hinweis

Die Artenliste dient als Empfehlung und ist nicht abschließend. Sie beinhaltet neben den standorttypischen Gehölzen auch Zierarten, die sich an der Akzeptanz der Bauherren und dem Trend der Gartengestaltung orientieren.

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), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *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), *Koeleruteria 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),