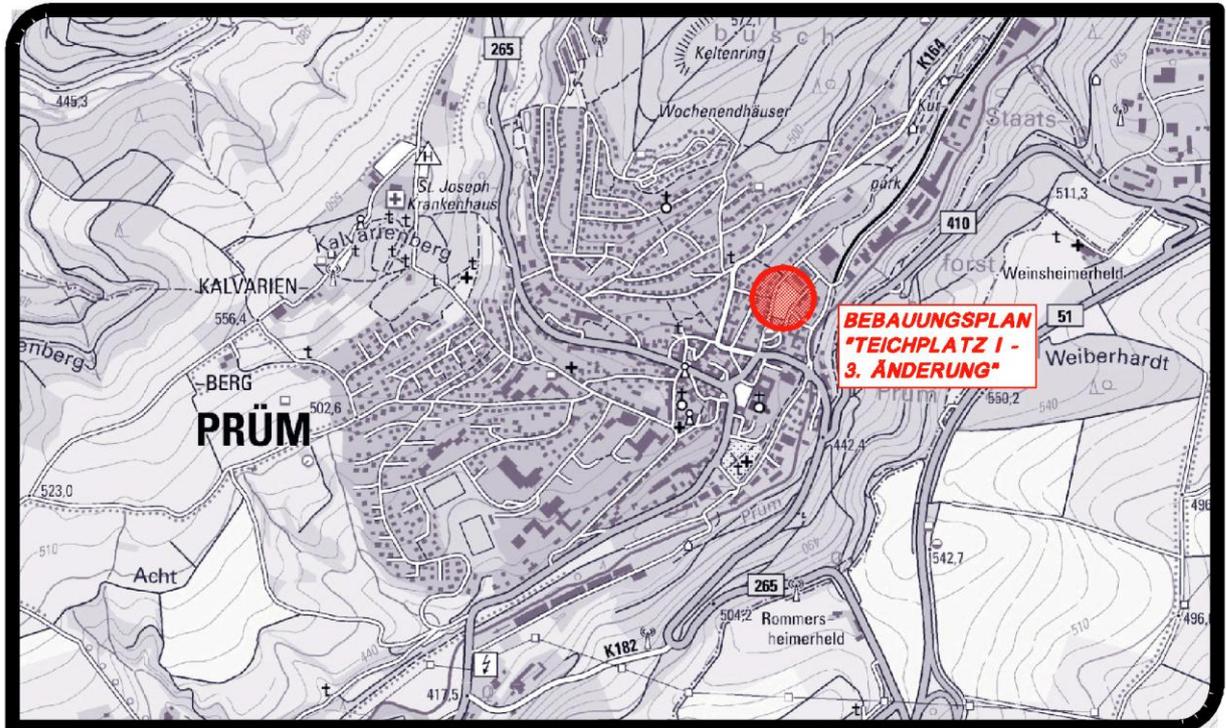


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "TEICHPLATZ I - 3. ÄNDERUNG"

STADT PRÜM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 413

DATUM: 08.11.2017

BEARBEITUNG:

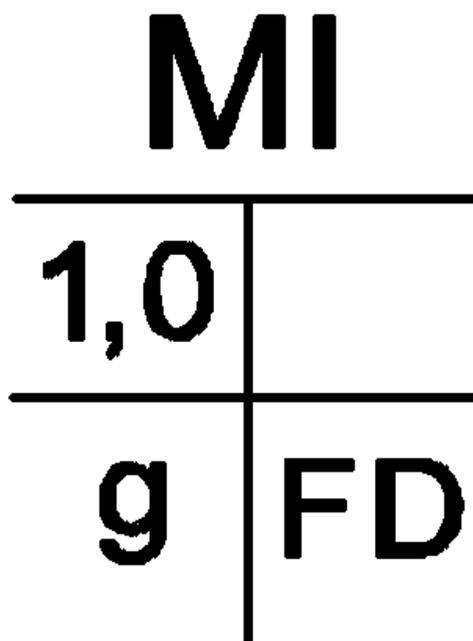
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



58283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

NUTZUNGSSCHABLONE



ZEICHENERKLÄRUNG

	Mischgebiet
1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. ü. NHN	Festsetzung zur Höhenlage der Gebäudeoberkante
GH1, GH2	Bereich mit besonderen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (gemäß textl. Festsetzungen Nr. 1.3.1, Nr. 1.3.2 und Nr. 1.3.3)
g	geschlossene Bauweise
FD	Flachdach
	Baugrenze
	Baugrenze für die Bebauung mit einem Parkdeck für max. 330 Stellplätze, sowie einem überdachten Anliegerhof
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche Anlieferung
	Einfahrtbereiche
	Anpflanzen: Bäume (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1)
	Im Bereich der Verkehrsfläche sind mind. 100 m der Fläche mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Der versickerungsfähige Fugenteil muss mind. 30 % (z.B. weitfugiges Pflaster, mit Split verfugt) betragen. Zudem sind in diesem Bereich 7 Bäume gemäß textlichen Festsetzung Nr. 3.1 anzupflanzen. Sie können auch außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe angepflanzt werden.
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze
	Bereich in dem die Anlage von maximal 6 Stellplätzen, verteilt auf zwei Bereiche, innerhalb der allgemeinen Baugrenzen zulässig sind
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Flurgrenze
	Höhenschichtlinien z.B. 430 m ü. NHN
	Bezugshöhe (ü. NHN)

TEXTFESTZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN ZUM MI-GEBIET

- 1.1 Zulässig im MI-Gebiet sind die Nutzungen 1-5 des § 6 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO.
- 1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden für das Mischgebiet einzelne Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Automatenhallen, Sex-Shops u.ä. ausgeschlossen, auch sofern sie gemäß § 6 (2) 4 BauNVO zulässig sein sollten.
Die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe

- 1.3.1 Gemäß § 9 (1), Nr. 2 BauGB ist es zulässig, in den Bereichen GH1 entlang der Teichstraße und der Monthermeerstraße, in jeweils maximal 5 Bereichen Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 444,00 m ü. NHN zu errichten. Diese Bereiche dürfen jeweils entlang der äußeren Baugrenzen an der Monthermeerstraße und der Teichstraße in der Summe nicht mehr als 25,00 m betragen. Zwischen den Bereichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 444,00 m ü. NHN müssen Bereiche von mindestens 15,00 m Länge entlang der äußeren Baugrenzen an der Monthermeerstraße und der Teichstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 441,00 m ü. NHN errichtet werden.

- 1.3.2 In einem der unter Nr. 1.3.1 genannten Bereiche mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 444,0 m ü. NHN in den Bereichen GH1 darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

- 1.3.3 Zusammenhängend mit dem unter Nr. 1.3.2 genannten Bereich darf jeweils einmalig auf den Bereichen GH2 ein Gebäudeteil die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten. Diese Gebäudeteile sind auf jedem GH2 mit jeweils einer maximalen Grundfläche von 240 m² zulässig. Sie sind von der jeweiligen Straßenfassade des zugehörigen GH2 um mindestens das Maß ihrer Höhe abzurücken. Diese Gebäudeteile sind zur Erschließung mit einem Verbindungsgebäudeteil in gleicher Höhe, mit einer zulässigen Breite von maximal 8 m und in senkrechter Linie zur jeweils angrenzenden straßenseitigen Fassade an den in Nr. 1.3.1 genannten Gebäudeteil in GH1 anzubinden.

- 1.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14, 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbauten Flächen Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig sind.

- 1.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze in den überbaubaren Flächen nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und Bereichen zulässig sind.

- 1.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass das Parkdeck zusätzlich zu den öffentlich geförderten Stellplätzen nur so viele Stellplätze aufweisen darf, dass eine maximale Anzahl von 330 Stellplätzen im Parkdeck nicht überschritten wird.

**2. FESTSETZUNGEN ZU DEN GESTALTUNGSMASSNAHMEN FÜR DAS MI-GEBIET
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO Rheinland-Pfalz**

- 2.1 Als Dachformen sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.
- 2.2 Beton, Stahl, andere Metalle und Holz sind nur im konstruktiv notwendigen Umfang als Fassadenmaterial zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Unterkante der Fenster der 2. Obergeschosse angebracht werden. Anlagen mit mehr als 3,50 m² Flächengröße und mehr als 1,40 m Höhe sind unzulässig.
- 2.4 Ankündigungen von sogenannter Tagesware sind bis zu einer Größe von 20% der Glasfläche der jeweiligen Fenster im Erdgeschoss zulässig.

Das Beschriften, Bekleben oder Bemalen von Glasflächen ist in der Art von filigranen, waagerechten Schriftzügen oder einfarbigen Emblemen zulässig. Insgesamt dürfen jedoch maximal 30% der jeweiligen Glasfläche im Erdgeschossbereich hierfür genutzt werden.

- 2.5 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m oder Mauer-Gitter-Kombinationen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m oder in Form von Buchenhecken mit maximaler Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.6 Private Abfall- oder Recyclingbehälter sind so anzuordnen, dass diese von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind, oder in entsprechende bauliche Anlagen einzubauen. Für derartige bauliche Anlagen gelten die Materialvorschriften gemäß der Festsetzung 2.2.
- 2.7 Der Anlieferhof ist in Zeiten, in denen keine Liefer- oder Entsorgungsvorgänge stattfinden durch ein Rolltor zu verschließen.

3. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE gemäß § 9 (1) 25 BauGB

- 3.1 Die im Plan gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind mit maximaler Abweichung von 2,00 m zu pflanzen. Es sind großkronige und hochstämmige Gehölzarten mit Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu verwenden (z.B. Linde, Spitz- und Bergahorn, Esche, Walnuss, Robinie oder vergleichbare Bäume).
- 3.2 Auf dem Parkdeck sind mindestens 500 m² der Flachdachfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 20 cm Dicke herzustellen und mit biomassenreichen Arten (z.B. Rankpflanzen für Pergolen und Hauswände, Hochstauden und Gräser) zu begrünen. Diese Flächen können als begrünte Innenhöfe für die auf dem Parkdeck errichtete Bebauung dienen.
- 3.3 Ungegliederte Wandflächen von über 50 m² sind mit einer der folgenden Arten zu beranken:
 - Efeu
 - Wilder Wein
 - Geißblatt
 - Schlingknöterich
 - oder vergleichbare Gewächse
- 3.4 Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen hat im ersten Jahr nach Herstellung der jeweiligen baulichen Anlagen/Erschließungsanlagen zu erfolgen.
- 3.5 Baumpflanzungen im Bereich der Erdgasleitungen sind entsprechend der DVGW-Richtlinien GW 125 durchzuführen. Hinweis: Werden Baumpflanzungen außerhalb der dafür vorgesehenen Verkehrsflächen (Bereich C) durchgeführt, sind diese vorab mit den Energienetzen Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz abzustimmen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 (1) 20 BauGB

- 4.1 Soweit auszuschließen ist, dass eine Verschmutzungsgefährdung für Grund- und Oberflächenwasser ausgehen kann, dürfen Freiflächen in den Baugebieten, welche nutzungsbedingt befahren werden müssen, nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil oder vergleichbarer Materialien).
- 4.2 Freiflächen von Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie in den Baugebieten liegen, dürfen nur unversiegelt hergestellt werden.
- 4.3 Bei ausreichender Wasseraufnahmekapazität des Bodens (gem. Nachweis der erforderlichen geohydrologischen Untersuchung) ist das Regenwasser von Dach- und Hofflächen über ein geeignetes System auf dem Grundstück selbst oder in seiner Nähe zu versickern.

HINWEISE

5. HINWEISE

Denkmalschutz

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde. 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 o. 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 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, 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.

Schallschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass keine unzulässige Körperschallübertragung aus dem Betrieb des Parkdecks auf die Bereiche der Planänderung erfolgt.

Umweltrelevante Belange

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Bodenschutz

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Versorgungsleitungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4-kV- und Straßenbeleuchtungsanlagen der innogy Netze Deutschland GmbH. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist bezüglich der Lage der Versorgungsleitungen und dem freizuhaltenden Schutzstreifen von 1,0 m Breite Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen zu halten.

Planunterlage

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Der Stand der Planunterlage ist April 2017.