

2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ der Ortsgemeinde Schönecken

Textfestsetzungen

**Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 05.06.2024**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Inhalt

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Höhe der baulichen Anlagen	4
1.4 Höhenlage baulicher Anlagen	4
1.5 Anzahl der Wohneinheiten	4
1.6 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	4
1.7 Garagen und Carports, Stellplätze	5
1.8 Nebenanlagen	5
B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO	5
1. Dachform und Dachneigung	5
2. Äußere Gestaltung der Gebäude	5
3. Außenanlagen	6
4. Werbeanlagen	7
C Bestandsschutz baulicher Anlagen	7
D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB	7
E Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Duldungsvorschriften gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB	8
F Hinweise	8

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO ein „**Mischgebiet**“ (MI) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Die Ausnahme nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche) ist nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

GRZ 0,60

Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ-Werte nicht ausgeschöpft werden können.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximal sichtbare Wandhöhe	6,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	10,00 m

Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Technische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Antennen oder Schornsteine), dürfen die Firsthöhe um maximal 1 m überragen.

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Erschließungsstraße „Im Brühl“ festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Erschließungsebene eines Gebäudes (OKFFB) muss auf Höhe der Erschließungsstraße „Im Brühl“ liegen, eine Abweichung von max. 0,50 m nach unten (= unterhalb der Straße) ist zulässig.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.6 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise festgesetzt, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Ausrichtung des Hauptgebäudes muss traufständig zur Erschließungsstraße erfolgen (Firstrichtung). Dies gilt jedoch nicht zwingend für Nebentrakte, angebaute Gebäudeteile sowie Garagen und Nebengebäude.

1.7 Garagen und Carports, Stellplätze

Pro neugeschaffene Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der LBauO RLP.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerisch-festgesetzten Flächen (Baugrenzen) zulässig. Sie sind auf den Bauflächen jeweils so zu platzieren, dass deren Zufahrt mindestens 5 m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

1.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

Jegliche Nebenanlagen sind auf der privaten Grünfläche unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) und (6) LBauO

1. Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

- Zelt- und Walmdächer: DN 20 – 30°
- Sattel- und Pultdächer: DN 35 - 40°.

Für gewerbliche Bauten sind zusätzlich auch geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 - 20° zulässig.

Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

a) Gebäude

Gebäude sind in Massivbau- oder Holzskelettbauweise erlaubt, Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

b) Fassade

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibeputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig.

Holz-, Metall- und Kunststoffverkleidungen oder heimischer Naturstein sind bis zu 15% Anteil an der Fassadenfläche zulässig. Natursteinriemchen oder Vorsatzklinker sind ausgeschlossen. Glänzende und glasierte Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

Um dem Charakter der Umgebungsbebauung zu entsprechen, werden vollflächig verkleidete Fassaden nicht zugelassen.

c) Dach

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / rotbraun zulässig (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine, verbitterter Stehfalzzink). Die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

Dachverglasungen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Elemente zur Energiegewinnung dürfen nicht aufgeständert sein und müssen dem Dachverlauf folgen.

Flachdächer auf Garagen dürfen begrünt werden. Dachterrassen sind unzulässig.

3. Außenanlagen

a) Gestaltung unbebauter Flächen

Außerhalb von Zuwegungen sind Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig. Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

b) Geländeänderungen

Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Geländes sind zulässig, sofern sie zur Herstellung einer ebenen Baufläche erforderlich sind. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen und Abtragungen jedoch nicht zulässig.

c) Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,00 m hoch) oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Heckenpflanzungen richtet sich der

Abstand zur Grundstücksgrenze in Abhängigkeit der Wuchshöhe gem. Nachbarrechtsgesetz.

4. Werbeanlagen

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 3 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

C Bestandsschutz baulicher Anlagen

Für vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches gilt prinzipiell ein Bestandsschutz. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umbaumaßnahmen gelten jedoch ebenfalls sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes.

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, Schottergärten sind nicht zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen im Plangebiet ist unzulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten vorrangig Gehölzarten aus der folgenden Pflanzliste gewählt werden:

Bäume: Obstbäume lokaler Sorten, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. arvensis* u.a.),

3. Auf dem 10m breiten Uferstreifen entlang der Nims, festgesetzt als private Grünfläche im Umfang von 539 m², ist eine natürliche Eigenentwicklung (Sukzession von Uferstauden und Ufergehölzen) zuzulassen. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Auch die Errichtung von Gartenhäusern, Geräteschuppen, Komposthaufen, Spielgeräten o. ä., sowie jegliche anderen Befestigungen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen.

4. Ein Rückschnitt oder ein Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

E Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Duldungsvorschriften gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

1. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die innerhalb des Schutzstreifens auf der privaten Grünfläche vorhandenen Gehölze, die prinzipiell zu erhalten sind, dürfen nur bei zwingend erforderlichen Arbeiten an der Abwasserleitung entfernt werden.
2. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
3. Zur gleichmäßigen Ausleuchtung der Straße sind gleiche Leuchtenabstände erforderlich. Beleuchtungskörper sind daher entlang der Straßengrenze vor den Baugrundstücken zu dulden.
4. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

F Hinweise

Boden- und Erdarbeiten

1. Für die Flächen im Plangebiet werden dringend projektbezogene Baugrunduntersuchungen hinsichtlich einer möglichen Verkarstung und dadurch Gefährdung durch mögliche Geländesenkungen und Erdfälle empfohlen. Vor Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen sollte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz erfolgen.
2. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
5. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
6. Sollte bei Baumaßnahmen auf Aushubmaterial alter Gräber gestoßen werden, sind die entsprechenden Fachstellen hierüber in Kenntnis zu setzen.

Bauliche Anlagen

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden.
8. Für die Errichtung baulicher Anlagen sind § 31 LWG (Landeswassergesetz) sowie § 36 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten. Ein Anspruch auf besonderen Hochwasserschutz, Unterhaltungsaufwand oder Ersatz etwaiger Hochwasserschäden gegenüber dem Unterhaltungspflichtigen wird durch die Zulassung des Vorhabens nicht begründet.
Weiterhin besteht kein Anspruch auf Warnung bei Hochwasser und/oder Eisgang. Der Eigentümer/Antragsteller hat sich selbst rechtzeitig zu informieren und die evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen einzuleiten. Für Schäden, die durch Bau oder Betrieb einer Anlage entstehen, haftet der Antragsteller nach den allgemeinen wasser- und zivilrechtlichen Vorschriften.
Aus Gründen einer geregelten Wasserwirtschaft und zum Schutz des Grundwassers können jederzeit zusätzliche Anforderungen gestellt werden.
9. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
10. Das Plangebiet liegt in einem bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen überflutungsgefährdeten Bereich. Dies sollte bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet berücksichtigt werden, um potentielle Schäden zu vermeiden. Bei Gebäudeunterkellerung sollten erdberührende Bauteile als „weiße Wanne“ ausgebildet werden. Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.
11. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

12. Der Einsatz von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sind nur zulässig, wenn die Einhaltung eines Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit von 40 dB(A) nachgewiesen wird.
13. Gemäß § 24 (3) LNatSchG RLP ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der LBauO, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist insbesondere zu prüfen, ob bei der Umnutzung des vorhandenen Gebäudes Fledermausquartiere betroffen sein könnten. Falls ja, sollten bei Baumaßnahmen folgende Grundsätze Beachtung finden:

Bauliche Maßnahmen nur während der Abwesenheit der Tiere

- Bei Sommerquartieren von Mitte September bis Anfang April
- Bei Winterquartieren von Mitte April bis Ende Juli
- Bei ganzjähriger Nutzung evtl. im April (Rücksprache mit Fledermausexperten nötig)
- Falls erforderlich sind Fledermauskästen an Gebäuden anzubringen.

Niederschlagswasser

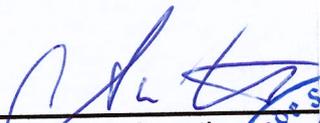
14. Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine private Rückhaltung in Form von flachen Erdmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm in der jeweils geltenden Fassung.

Denkmalschutz

15. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gemäß §§ 16-19 DSchG RLP. 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 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.

Schönecken, den 14.08.24


Johannes Arenth
Ortsbürgermeister

