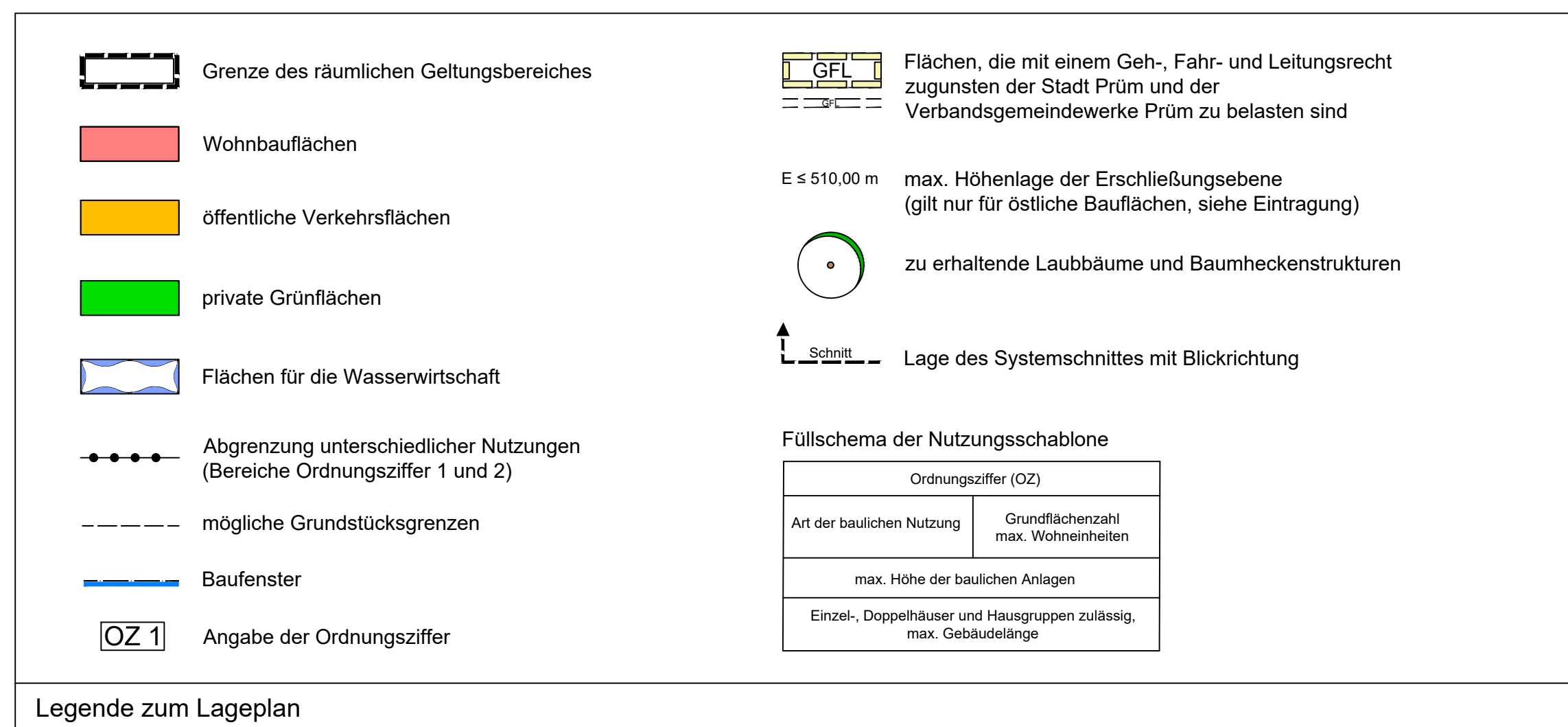
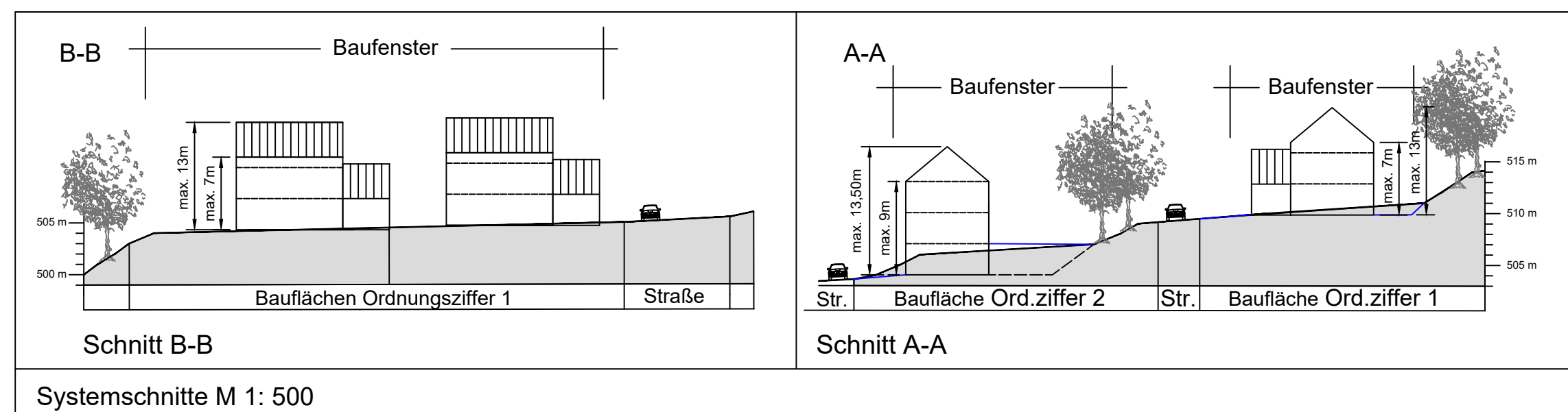
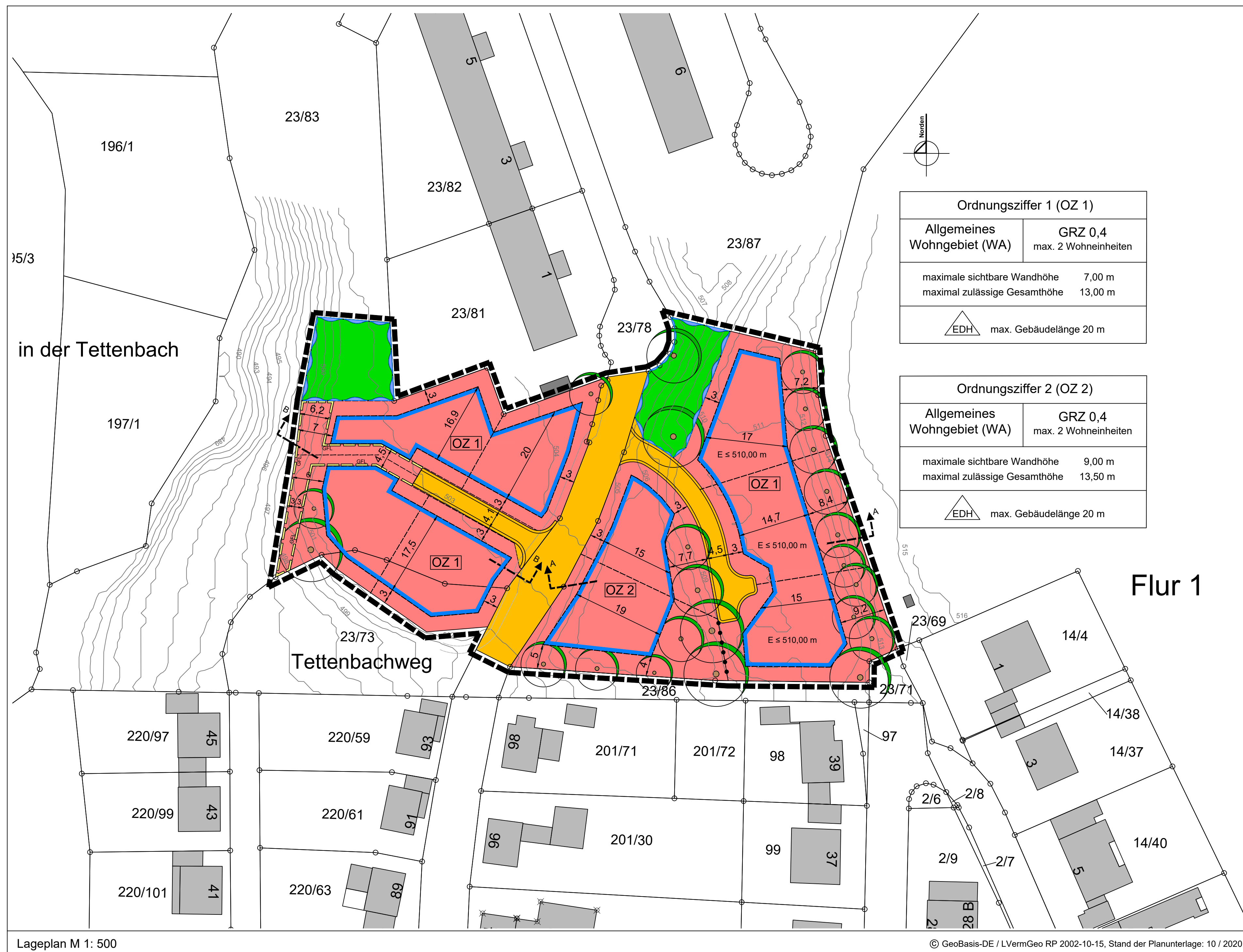


# Bebauungsplan "Am Tettenbach" der Stadt Prüm



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzielerverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Verkehrsmittelgesetz (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2894)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LVG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSRG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

**Ordnungsziffer 1 (OZ 1)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 max. 2 Wohneinheiten
maximale sichtbare Wandhöhe	7,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,00 m
EDH	max. Gebäudelänge 20 m

**Ordnungsziffer 2 (OZ 2)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,4 max. 2 Wohneinheiten
maximale sichtbare Wandhöhe	9,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,50 m
EDH	max. Gebäudelänge 20 m

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.  
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird für beide Ordnungsziffern festgesetzt:  
GRZ = 0,40  
Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

**Hinweis/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 (egal ob diese wasserundurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen (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.

**Flächen für Garagen und Carports, Stellplätze**  
Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen und Carports sind auf den Grundstücken jeweils so zu platzieren, dass deren Zufahrt mindestens 5m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

**Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen. Dies gilt jedoch nicht für Garagen sowie überdeckte Stellplätze (Carports).

**Anzahl der Wohneinheiten**  
Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

**3. Höhe der baulichen Anlagen**  
Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

**Im Bereich der Ordnungsziffer 1**  
Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gelten:  
maximale sichtbare Wandhöhe 7,00 m  
maximal zulässige Gesamthöhe 13,00 m

**Im Bereich der Ordnungsziffer 2**  
Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gelten:  
maximale sichtbare Wandhöhe 9,00 m  
maximal zulässige Gesamthöhe 13,50 m

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:  
Für die Bauflächen am östlichen Plangebietrand:  
Die Erschließungsebene darf höchstens auf 510 m üNN liegen (E ≤ 510,00 m, siehe Eintragung in der Planzeichnung).

Für alle übrigen Bauflächen im Geltungsbereich:  
Die Höhenlage der Erschließungsebene muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße liegen und darf maximal 0,50 m darüber liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt. Als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenseite) gilt die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenseite) festgelegt.

Für die zulässigen Wand- und Gesamthöhen der Gebäude gilt als Messpunkt die angrenzende, künftige hergestellte Geländeoberfläche. Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen an keiner Gebäudesseite überschritten werden.

**4. Bauweise**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig. Zur Gesamtlänge der Gebäude zählen auch Garagen und sonstige Anbauten, außer wenn diese einen Versatz zum Hauptgebäude von mindestens 1,50 m aufweisen.

**C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB**

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind vorrangig wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenporiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u. a..

2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

**D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB**

1. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Baumhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.  
2. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen vorrangig Gehölzarten aus der angegebenen Pflanzliste gewählt werden (siehe Hinweise).  
3. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.  
4. Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und Abtragen von Gehölzen nur in der Zeit vom Oktober bis Ende Februar zulässig.

**E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB**

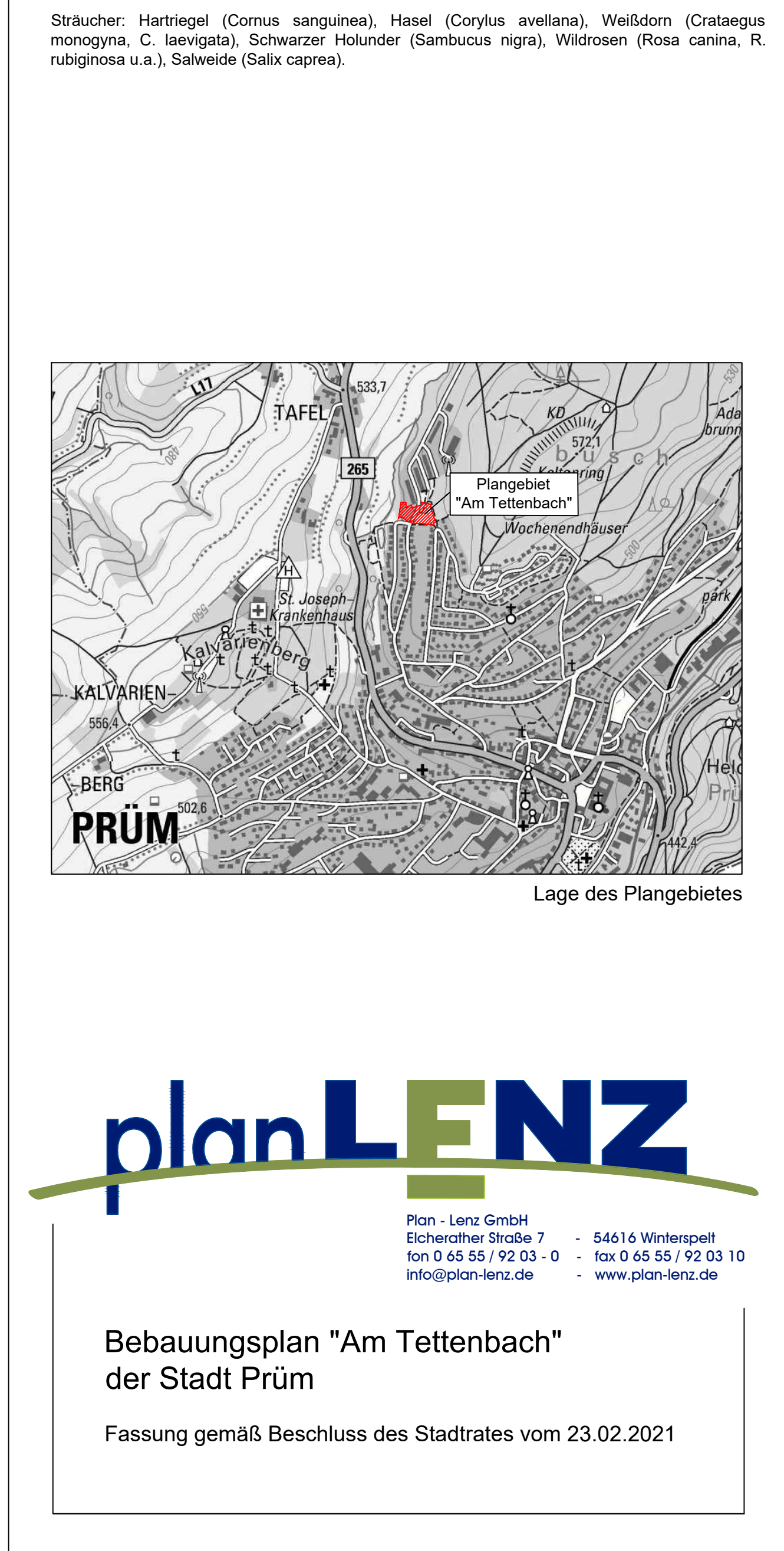
1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pfastertrassen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.  
2. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

**F Hinweise**

1. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.  
2. 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. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.  
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleifen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.  
4. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwasser) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.  
5. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundamentreste durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.  
Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16 - 21 DSchG RLP). Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verewahren.  
6. 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.  
7. Sollten sich bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau ergeben, werden weitere Baugrunduntersuchungen durch einen Baugrunderheber bzw. einen Geotechniker empfohlen.  
8. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanV (Stand der Planunterlage: Oktober 2020).  
9. Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken werden folgende heimische Arten empfohlen:  
Bäume: Obstbäume lokaler Sorten, Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium)  
Sträucher: Hartnagel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.), Salweide (Salix caprea).

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

**Außere Gestaltung der Gebäude**  
Für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:  
**Gebäude:**  
Gebäude sind in Massivbau- oder Holzkehltauweise erlaubt, Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.  
**Fassade:**  
Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig.  
Holz-, Metall- und Kunststoffverkleidungen oder heimischer Naturstein sind bis zu 40% Anteil an der Fassadenfläche zulässig. Natursteinformen oder Vorsatzklinker sind ausgeschlossen.  
Um dem Charakter der Umgebungsbebauung zu entsprechen, werden vollflächig verkleidete Fassaden jedoch nicht zugelassen.  
**Dach:**  
Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine) oder in vorbewittertem Stiefalzink, die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden. Dachterrassen sind unzulässig.  
Dachverglasungen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt.  
**Werbeanlagen:**  
Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blendend, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.  
**Außenanlagen:**  
Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünzte Böschungen abzufangen.  
Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Berme von mindestens 1,00 m Tiefe und einer Böschungneigung von 1:2,5 oder flacher zu gliedern. Die Tiefe der Berme bemisst sich an der Außenkante Stein zu Außenkante Stein. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungneigung 1: 2,5 oder flacher sein.  
Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern, als Mauer mit Natursteinverblendung oder als steingefüllte Gabionen auszuführen. Nicht zulässig ist hingegen die Verwendung von Findlingen / Feldsteinen, Natursteinmischen und Klinker.  
Vorhandene Böschungen des Straßenkörpers dürfen in die Gestaltung der Außenanlagen integriert und ggf. verändert werden, um z. B. Garagenzufahrten anzulegen.  
Einfriedrungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,50 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei Heckenpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m (Pflanzstelle) einzuhalten.  
Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.



**planLENZ**

Plan - Lenz GmbH  
Eicheallee Straße 7  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0  
info@plan-lenz.de

54616 Winterpelt  
- fax 0 65 55 / 92 03 10  
- www.plan-lenz.de

**Bebauungsplan "Am Tettenbach" der Stadt Prüm**

Fassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 23.02.2021