

# Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „In der Steinertsbach II“ der Stadt Prüm



Fassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 11.09.2018



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](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## **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:

$$GRZ = 0,40$$

Es sind Gebäude mit maximal drei Wohneinheiten zulässig.

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.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

Garagen sind auf den Grundstücken jeweils so zu platzieren, dass die Garagenzufahrt mindestens 5 m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

### 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

(nördlich / bergseitig der Haupteerschließungsstraße)

Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gilt:

maximale sichtbare Wandhöhe bergseitig	7,00 m
maximale sichtbare Wandhöhe talseitig	8,50 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,00 m

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:

Die Höhenlage des Erdgeschosses (*OKFFB EG*) muss mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße und darf höchstens 1,00 m höher liegen.

#### Im Bereich der Ordnungsziffer 2

(südlich / talseitig der Haupteerschließungsstraße)

Bezogen auf das angrenzende, fertig hergestellte Gelände gilt:

maximale sichtbare Wandhöhe bergseitig	7,00 m
maximale sichtbare Wandhöhe talseitig	10,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	13,50 m

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:

Die Höhenlage des Erdgeschosses (*OKFFB EG*) darf höchstens auf Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße oder max. 1,50 m tiefer liegen.

Im **Bereich der Ordnungsziffer 2** ist eine Unterkellerung der Gebäude zwingend erforderlich.

Im **gesamten Geltungsbereich** (Ordnungsziffer 1 und 2) gilt:

Für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen ist jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen. 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.

Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage (OKFFB EG) der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt. Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der jeweilig erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

#### **4. Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig. Reihen- und Doppelhäuser sind unzulässig.

## **B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO**

### Gebäude:

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

Dachterrassen sind unzulässig.

### Werbeanlagen:

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m<sup>2</sup>. Die Anlagen dürfen nicht blenden, 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, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,25 m Tiefe und einer Böschungsneigung von 1:2,5 oder flacher zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 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 oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,50 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## **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 wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a..
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
3. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

## **D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB**

Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden folgende Kompensations- (K) und Gestaltungsmaßnahmen (G) festgesetzt:

### **K1 Rückhalteflächen**

Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht). Gelegentliche Rückschnitte von aufkommenden Gehölzen sind zulässig. Die Entwässerungsmulden sind aus Verkehrssicherheitsgründen einzuzäunen. Die Zäune sind an den Grenzen zur offenen Landschaft und entlang tangierender Wege mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten abzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.

Die Pflanzung folgender Arten ist zulässig: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

### **Grünflächen**

Die dargestellten Grünflächen am Nord- und Südrand dienen als Ersatz für die mit Retentionsflächen überplante Ausgleichsmaßnahme A 3.2 im Baugebiet „In der Steinertsbach“.

### **G1 Grünflächen am Nordrand**

Auf den Grünflächen am Nordrand sind Auffangmulden für Hangwasser anzulegen. Südlich der Auffangmulden ist eine Hecke mit heimischen Straucharten zu pflanzen.

Folgende Straucharten sind zulässig:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.

Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit sind zulässig.

### **G2 Grünflächen am Südrand**

Auf den Grünflächen am Südrand ist ein 5m breiter Streifen für Leitungen von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die Flächen außerhalb dieses Streifens sind mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Der Leitungstreifen ist als Wiesenfläche anzulegen. Hierzu ist der Oberboden mit dem Samenpotential zwischenzulagern und nach Fertigstellung der Leitungen sofort wieder aufzubringen. Alternativ ist die Einsatz von Landschaftsrasen mit heimischem Saatgut zulässig. Das Grünland ist 1-2 mal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.

Für die Gehölzpflanzung sind folgende Arten zulässig:

Bäume II.Ordnung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Sträucher: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten.

Alternativ ist die Pflanzung von Obst-Hochstämmen einschließlich Erhaltung des vorhandenen artenreichen Grünlandes zulässig.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf allen Grünflächen nicht zulässig.

### **G3 Straßenbepflanzung**

Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung entlang der Erschließungsstraßen entsprechend Plandarstellung.

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten (Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*). Zur Erzielung einer einheitlichen Gesamtwirkung sollte nur eine einzige Art pro Straßenzug ausgewählt werden.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Oktober bis April) spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen von der Stadt durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.

## **F 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 Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. 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.
3. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie auf öffentlichen Grünflächen sind Leitungstrassen für Kanal und Oberflächenentwässerung zu dulden und dauerhaft zu sichern.
4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Prüm und der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## **G Hinweise**

1. Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Gebäudeplanung eine Gelände Vermessung des Grundstückes durchzuführen und bei der Planung die starke Hangneigung im Gebäudeentwurf zu berücksichtigen. Dabei sollte das natürliche Gelände, auch im Bereich der Ordnungsziffer 1, genutzt werden (Wirtschaftlichkeit). Empfohlen werden Gebäude in Hangbauweise z.B. als Split-Level-Haus (versetzte Wohnebenen) oder unterkellerte Gebäude.
2. Auf einigen Bauflächen werden Präventivmaßnahmen zum Schutz vor Radon empfohlen, die dem „Umwelttechnischen Bericht“ zu entnehmen sind (Anlage zum Bebauungsplan).  
Je nach Lage der Flächen im Plangebiet werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um die punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen.
3. Sollten bei Aushubarbeiten andere Bodenverhältnisse als die im Bericht beschriebenen auftreten, wird eine radongutachterliche Überprüfung empfohlen, um die Eignung möglicher Schutzmaßnahmen überprüfen zu können.
4. 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 bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

5. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
6. Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller konstruktiv gegen drückendes Wasser (Hangwässer) gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
7. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler 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. 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 verwahren.
8. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
9. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: April 2018).