

# Bebauungsplan „Teilbereich Roter Sandberg 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)

## 1 Vorbemerkung / Ausgangssituation

Der Bereich „Roter Sandberg“ ist ein innerstädtisches Wohngebiet aus den 1970er Jahren. Der damals aufgestellte Bebauungsplan wurde in den 1990er Jahren aufgehoben, die Baugrundstücke sind weitgehend bebaut. Heute ist in den ehemals als Gartenland gedachten Bereichen ein „nicht-beplanter Innenbereich“ entstanden, der zum Teil bereits nachverdichtet wurde, vor allem mit Garagen und größeren Schuppen.

Hinzu kommt, dass die Grundstücke zum Teil neu gegliedert bzw. geteilt worden sind. Die Stadt Prüm möchte nun den gesamten Bereich städtebaulich neu ordnen, um weiteren „Wildwuchs“ zu vermeiden. Sie will Art und Maß der baulichen Anlagen und vor allem auch die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem topografisch komplizierten Gebiet verbindlich klären.

## 2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Flächen des Bebauungsplanes „Teilbereich Roter Sandberg II“ liegen im nordwestlichen Bereich der Stadt Prüm.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Prüm:

Flur 5, Flurstücke 16/65, 16/67, 16/71, 16/75, 16/78 sowie Flur 8, Flurstück 75/44 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 2,4 ha.

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht:



### 3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanung ist zunächst die Herstellung der städtebaulichen Ordnung im nicht-beplanten Innenbereich. Vor allem aus der schwierigen topografischen Situation ergeben sich besondere Zielsetzungen für das Stadtbild und die Baugestaltung.

Alle Flächen im Plangebiet können an die vorhandene Erschließungsstraße („Roter Sandberg“) angebunden werden. Die Stichstraße läuft in einen unbefestigten „Karrenweg“ aus; sie wird im Kurvenverlauf so eng, dass eine Erschließung der weiter westlich anschließenden Grundstücke nicht mehr möglich ist. Ein Wenden von Fahrzeugen ist ebenfalls nicht möglich, entsprechend können die westlich anschließenden Flächen weder von Müllfahrzeugen noch von Krankenwagen oder Feuerwehr bedient werden.

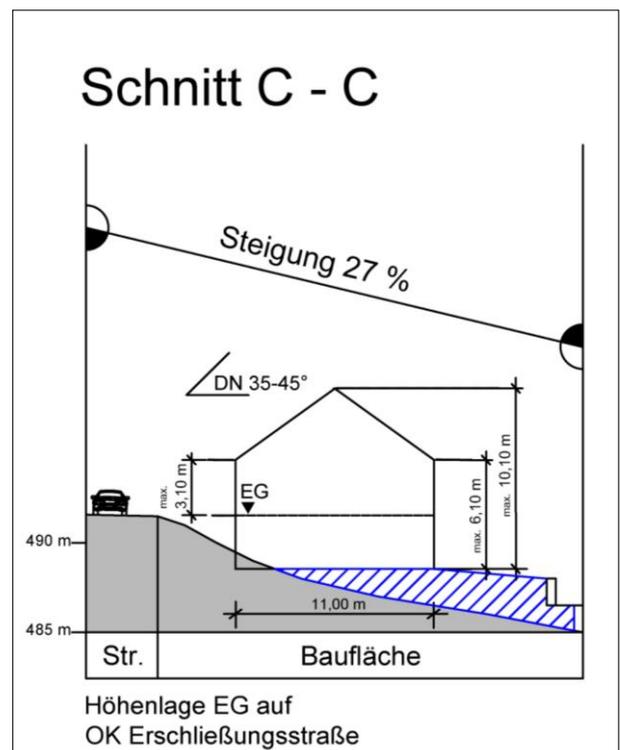
Das Plangebiet ist sehr hängig, die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien stellen jeweils einen Höhenmeter dar. Auf den einzelnen Grundstücken liegen dabei teilweise bis zu sechs Meter Höhenunterschied, d. h. die Geländeneigung beträgt hier etwa 24 – 28 %.

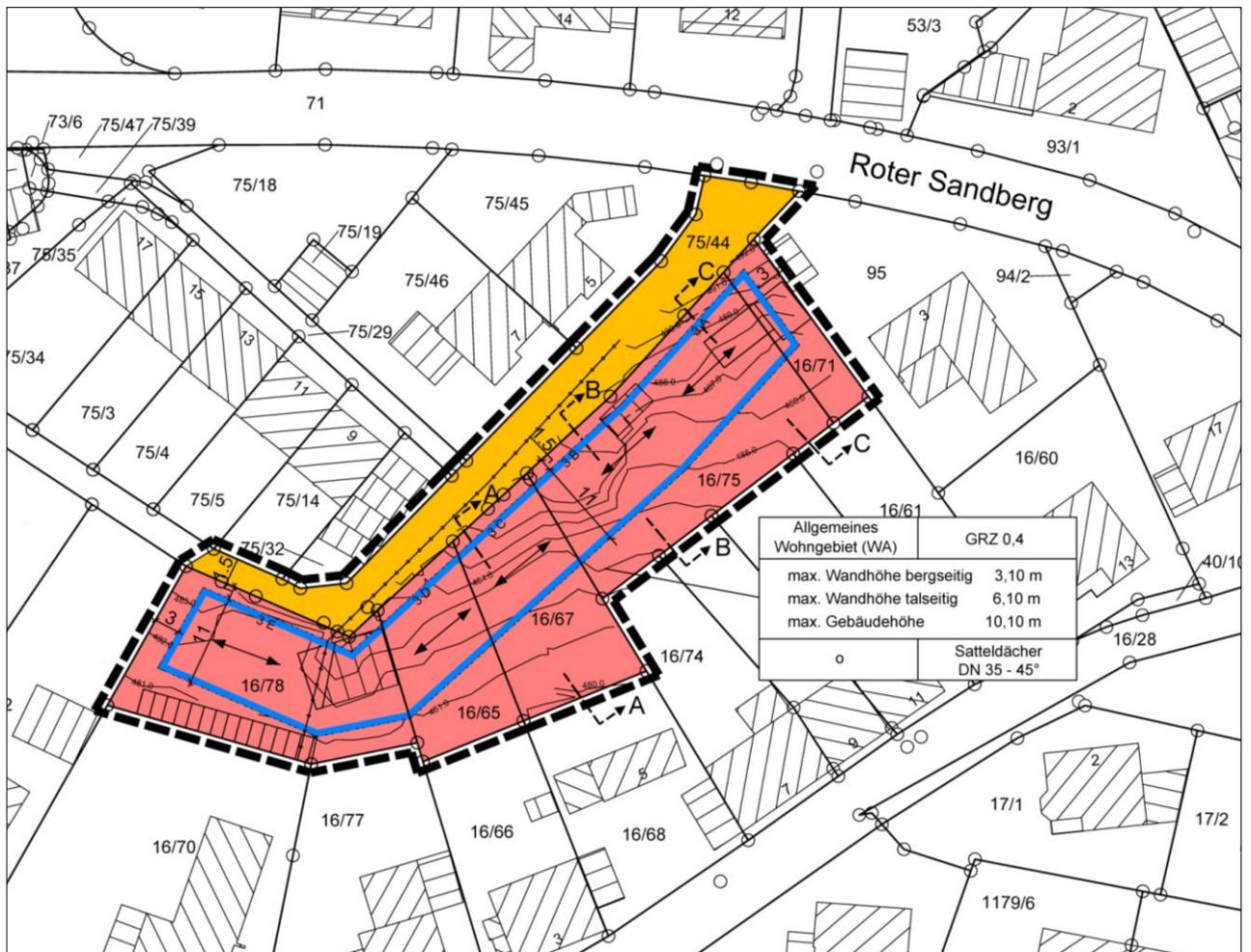
Die Baufenster werden nah mit nur 1,50m Abstand zur Erschließungsstraße und mit einer Tiefe von 11 m relativ eng gefasst. Die Höhenentwicklung der Gebäude werden zusätzlich von der Erschließungsstraße aus festgesetzt und die maximal sichtbaren Wandhöhen werden bergseitig (zur Erschließungsstraße hin) auf 3,10 m begrenzt, talseitig sind bis zu 6,10 m erlaubt. Die Gesamthöhe der Gebäude darf maximal 10,10 m betragen.

Um gerade im „kleinen“ Plangebiet eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird auch die Höhenlage der Gebäude festgesetzt: Das Erdgeschoss muss jeweils auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation ist eine Unterkellerung der Gebäude zwingend erforderlich.

Um starke Geländeänderungen, die sich im Stadtbild negativ auswirken würden, zu minimieren und gestalterisch abzuschwächen, werden außerdem Vorgaben für die Gestaltung der Außenanlagen getroffen: Aufschüttungen und Abtragungen sowie die Errichtung von Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,50m zugelassen, danach muss eine Zwischenberme von mind. 1,00m Tiefe angelegt werden, bevor der nächste Mauer- oder Böschungsabschnitt folgt.

Für die Einhaltung der Wand- und Gebäudehöhen ist dabei das angrenzende, fertig hergestellte Gelände maßgebend, wie auch aus den Systemschnitten zum Bebauungsplan ersichtlich wird.





**Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan**

Durch die eingeschränkten Wand- und Gebäudehöhen und die Festsetzungen hinsichtlich der Außenanlagen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Im Plangebiet stehen insgesamt fünf Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung. Ziel des Bebauungsplanes ist hier die Herstellung der städtebaulichen Ordnung und Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan wird daher im Sinne der Nachverdichtung über den § 13a BauGB aufgestellt.

## **4 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Wie bereits dargelegt, können neue Gebäude über die vorhandene Erschließungsstraße angebunden werden. Aufgrund der Grundstückssituationen handelt es sich im Plangebiet um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. In der Erschließungsstraße liegen die erforderlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom), die entsprechend genutzt werden können.

Die Entwässerung der Grundstücke ist über den bestehenden Mischwasserkanal sichergestellt. Die Kanalleitung wurde seitens der Verbandsgemeindewerke untersucht und ist hydraulisch in Ordnung.

Die Dachentwässerungen der neuen Gebäude können im natürlichen Gefälle in die vorhandene Mischwasserleitung eingeleitet werden. Allerdings können die neuen Gebäude in diesem Bereich ihr Abwasser nur bedingt im freien Gefälle einleiten, hier muss aufgrund der Höhenlagen das anfallende Schmutzwasser, insbesondere der Kellergeschosse, mittels privater Hebeanlagen (Pumpen) in die Kanalleitungen gehoben werden.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind die 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 Ausnahme nach § 4 Absatz 3 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt soll sich die neue Bebauung an den vorhandenen Bestand anpassen, das gilt vor allem für das Maß der baulichen Nutzung und die Höhengestaltung der Gebäude. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,40 festgesetzt, d. h. es ist eine maximale Überbauung und Versiegelung von 40% der Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 19 (4) BauNVO ist ausgeschlossen.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Baumassen und Höhenentwicklung der Baukörper werden im Bebauungsplan so dimensioniert, dass ein insgesamt harmonisches Gesamtbild zum Bestand „Roter Sandberg“ entsteht: die maximal sichtbaren Wandhöhen werden hier bewusst auf 3,10 m bergseitig bzw. 6,10 m talseitig festgelegt, die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt insgesamt bei 10,10 m.



