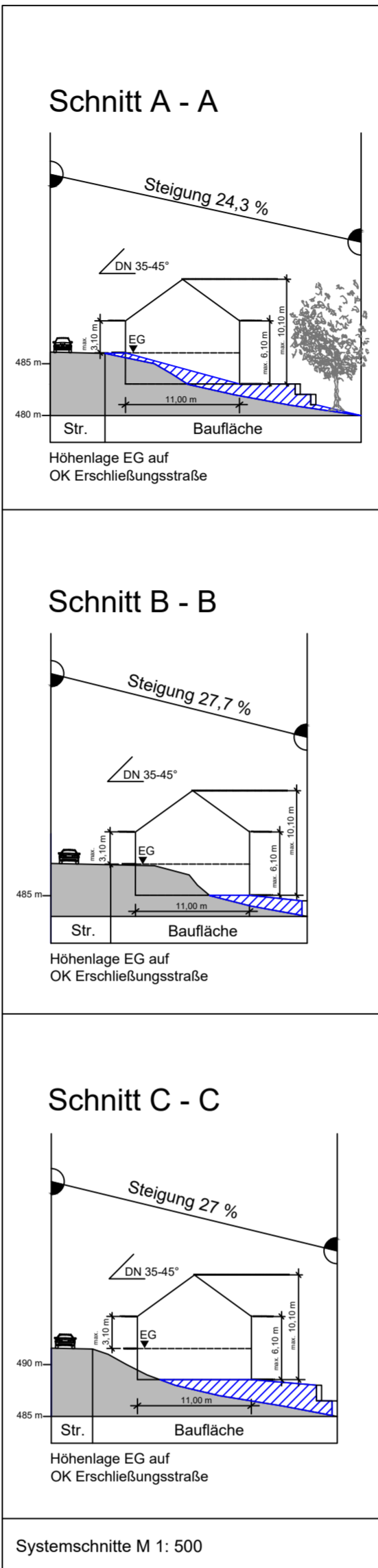
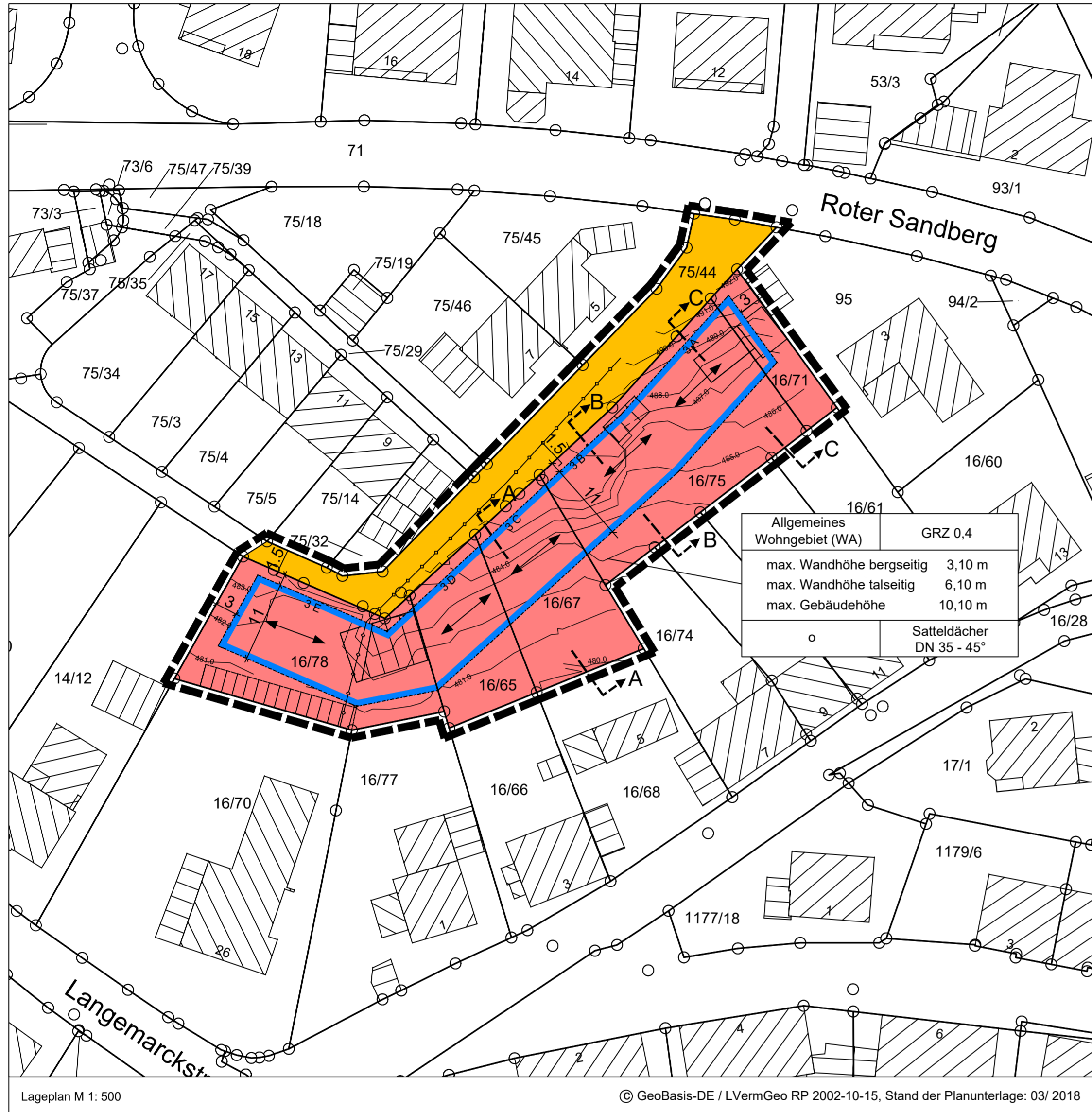


Bebauungsplan "Teilbereich Roter Sandberg II" der Stadt Prüm



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 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.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt:
 GRZ = 0,40

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 Grundflächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten mitzurechnen.
 Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

3. Höhe der baulichen Anlagen
 Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

- bergseitig (bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße): maximale sichtbare Wandhöhe 3,10 m
- talseitig (bezogen auf natürliches Gelände): maximale sichtbare Wandhöhe 6,10 m
- maximal zulässige Gebäudehöhe 10,10 m

Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich:
 Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) muss auf Höhe der Erschließungsstraße liegen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist zwingend erforderlich.
 Als Bezugspunkt für die Höhenlage 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 Straßennachse) für die bergseitig zulässigen Wandhöhen die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßennachse (= Straßennachse) festgelegt.
 Für die talseitig zulässigen Wandhöhen sowie die Gesamthöhe der Gebäude gilt als Messpunkt die angrenzende, künftig hergestellte Geländeoberfläche.
 Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen an keiner Gebäudesseite überschritten werden.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
 Die Firstrichtung des Hauptgebäudes (Hauptfirst) muss parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

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

1. Dachform und Dachneigung
 Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Drempeel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebenen Wandhöhen nicht überschritten werden dürfen. Dachaufbauten sind als stehende Gauen erlaubt, d.h. die Breite der Gaube muss kleiner sein als ihre Höhe. Dacheinschnitte in den Langsfronten als Loggien sind unzulässig. Garagen sind entweder in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten oder mit Flachdach auszubilden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude
 Für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
Gebäude:
 Gebäude sind in Massivbau- oder Holzstapelbauweise 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.
 Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m ist die Fassade durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern.
Dach:
 Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Blumenrollbahnen 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 blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

3. Gestaltung der Außenanlagen
 Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Geländes 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. 1,50 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Berme von mindestens 1,00 m Tiefe 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 aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

C Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der privaten Grundstücke werden im vorhandenen Mischsystem erfasst und abgeleitet. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwasserumsetzung etc. ist zulässig.
- Es sind private Hebeanlagen (Pumpen) vorzusehen, um das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

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

- Auf den Grundstücken ist die Anbringung von mind. 2 Nisthilfen sowie die Anpflanzung von mind. 2 Obst-Hochstämmen oder Laubbau-Hochstämmen II. Ordnung vorzunehmen. Bei der Anpflanzung sind heimische Arten zu verwenden, z.B. Obstbäume lokaler Sorten, Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium).
 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Tötungs- und Zerstörungstatbeständen ist das Abholzen und Abtragen von Gehölzen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

E Hinweise

- 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.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen, ggf. Zwischenschulden und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
- Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historische 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 archaische 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.
- Zur Löschwasser Versorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
- Die geltenden brandschutztechnischen Bestimmungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Genehmigungspflicht oder -freiheit von baulichen Anlagen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO RLP.
- Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: März 2018).

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Firstrichtung des Hauptgebäudes
- vorhandene Kanalleitung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	max. Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Lage des Plangebietes

planLENZ

Plan - Lenz GmbH
 Elcherather Straße 7 - 54616 Winterspelt
 fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10
 info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

Bebauungsplan "Teilbereich Roter Sandberg II" der Stadt Prüm

Planfassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 11.09.02018

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss
1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung	Die Stadt Prüm hat am 11.09.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 11.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss (nach Änderung des Geltungsbereiches) noch einmal neu gefasst.	Der Stadtrat Prüm hat am den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung	Prüm, den _____	Prüm, den _____
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Anlage zur PlanzV 90 in der zurzeit geltenden Fassung	Dienstsigel _____ Mathilde Weinandy, Stadtbürgermeisterin	Dienstsigel _____ Mathilde Weinandy, Stadtbürgermeisterin
4. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zurzeit geltenden Fassung	Behördenbeteiligung und Offenlage Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.3, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt.	Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
5. Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung	Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2, Alternative 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Prüm, den _____
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zurzeit geltenden Fassung	Zudem war der Bebauungsplanentwurf spätestens in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter https://www.pruem.de/bauleitplanung einzusehen.	Dienstsigel _____ Mathilde Weinandy, Stadtbürgermeisterin
8. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) in der zurzeit geltenden Fassung	Prüm, den _____	Inkrafttreten Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der zurzeit geltenden Fassung	Dienstsigel _____ Mathilde Weinandy, Stadtbürgermeisterin	Prüm, den _____
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit geltenden Fassung	Prüm, den _____	Dienstsigel _____ Mathilde Weinandy, Stadtbürgermeisterin
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zurzeit geltenden Fassung	Dienstsigel _____ Mathilde Weinandy, Stadtbürgermeisterin	
12. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41) in der zurzeit geltenden Fassung		
13. Landespflegegesetz (LPfG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zurzeit geltenden Fassung		
14. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54) in der zurzeit geltenden Fassung		
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit geltenden Fassung		
16. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) in der zurzeit geltenden Fassung		
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. S. 1757, 2797) in der zurzeit geltenden Fassung		