

Hinweis:

Änderungen im Dokument gegenüber der Planfassung vom 24.05.2024 sind farbig markiert (blau = Ergänzung, ~~rot~~ = Streichung).

Textfestsetzungen und Hinweise zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Aufm Drees”

Sämtliche Textfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ werden übernommen und gelten auch weiterhin für diese 1. Teiländerung.

Folgende **Textfestsetzungen** werden für die 1. Teiländerung ergänzt:

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB

9. Ausgleichsmaßnahme A 6:

Am Nordrand des Flurstücks 2 der Flur 4, Gemarkung Neuendorf, ist auf einem 5 m breiten Uferstreifen entlang des Reuther Bachs im Umfang von 468 m² 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 Geräteschuppen, Komposthaufen o. ä. sowie jegliche andere Befestigungen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen.

Die Maßnahmen A2, A4 (Baumpflanzungen) und A6 innerhalb des Geltungsbereichs der Teiländerung sind zu 100 % der Gewerbefläche im Geltungsbereich zugeordnet.

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

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

E) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen gem. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB

Gemäß Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de) kann dem Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (ca. 40 – 47 l/m² in einer Stunde) Oberflächenwasser aus Richtung Nordosten entlang der Straße „Eichenwiese“ zuströmen. Eine Überflutung von ca. 10 bis < 30 cm ist im nördlichen Bereich des Plangebietes nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis möglich.

Bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet ist daher eine Starkregenvorsorge zu berücksichtigen, um potenzielle Schäden zu vermeiden.

Für die Planung von Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

Zusätzlich werden folgende **Hinweise** ergänzt:

Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
10. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
11. 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.
12. Das Plangebiet liegt innerhalb der Reuther Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und evtl. auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.
13. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bauliche Anlagen

14. 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 (vgl. Hinweis 1 des geltenden Bebauungsplanes).
15. 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.
16. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
17. Erdberührende Bauteile sind konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.
18. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

Niederschlagswasser

19. Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine 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

20. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).
21. 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, Aussonststelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 oder 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 oder 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.

Klimaschutz

22. Die Anbringung von Fotovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energienotstandssituation empfohlen.