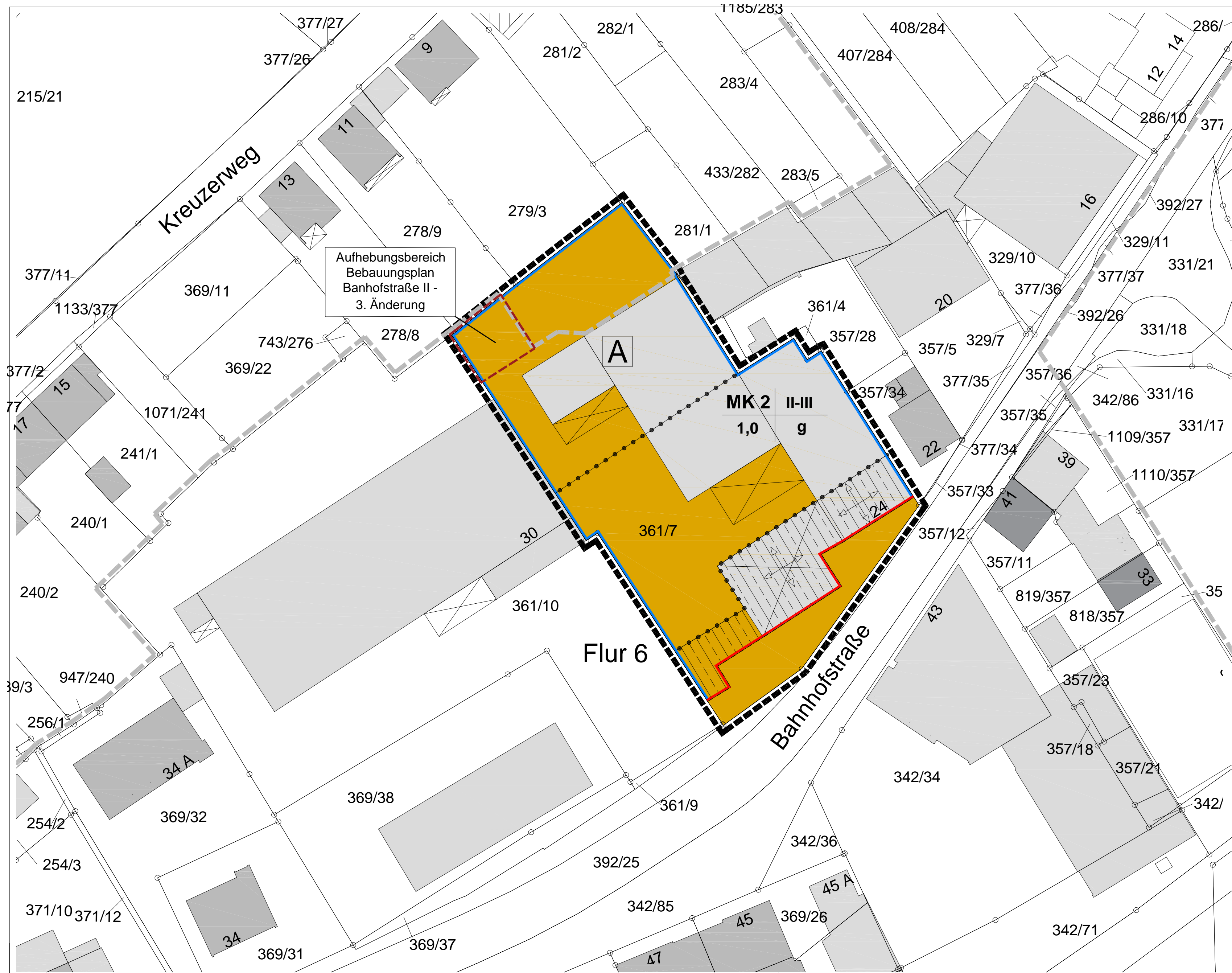


5. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" der Stadt Prüm



Lageplan M 1: 1.500

© GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 03 / 2023

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für den Bereich des Kerngebietes MK 2 des bestehenden Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008.

Kerngebiet 2 / MK 2

- Die Tiefe eines Gebäudes an der Straße darf maximal dreimal so groß sein wie die Breite des Gebäudes entlang der Straße.
- Als Dachformen sind entlang der Bahnhofstraße nur Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer gemäß Anlage 1 zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern muss die Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad betragen. Ausnahmen zu Dachformen können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt. Als Ausnahme kann z. B. zulässig sein: Zur Überdachung eines freistehenden, 1-geschossigen Gebäudes (z. B. Tankstelle mit Shop / Café) und als Dachform für ein Parkhaus im hinteren Grundstücksbereich sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
- Giebel- und Traufwände offener Hallen entlang der Bahnhofstraße müssen bis Dachunterkante offen sein. Werbeeinbauten im Giebelbereich müssen aus durchscheinenden Materialien bestehen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Dachkonstruktion aufweisen, müssen senkrecht zur Dachkonstruktion, die Einhänge dürfen maximal 70% der Giebelfläche bedecken, ihre Unterkante darf nicht unterhalb der Traufhöhe liegen. Die Firsthöhe darf maximal 4 m über der Traufhöhe liegen.
- Alle Bauhöhen beziehen sich auf die Höhe der Bahnhofstrasse und werden immer gemessen am Schnittpunkt der kürzesten Linie, die vom jeweiligen Baukörper im rechten Winkel auf die Bahnhofstraße trifft.
- In MK 2 in dem mit Schraffur markierten Streifen entlang der Bahnhofstraße muss die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straße verlaufen.
- In MK 2 in dem mit Schraffur markierten Streifen entlang der Bahnhofstrasse darf die Traufhöhe maximal 8 m betragen.
- Im bebaubaren Bereich des MK 2, der hinter dem mit Schraffur markierten Streifen an der Bahnhofstraße liegt, ist eine Traufhöhe von maximal 8 m zugelassen.
- Die Firsthöhen im hinteren Bereich dürfen die Firsthöhe der Gebäude und Gebäudeteile mit Schraffur markierten Streifen entlang der Bahnhofstraße nicht übersteigen.
- Als Dachdeckung sind anthrazitfarbene Dachziegel und grau beschichtete Bleche zulässig.
- Konstruktionselemente dürfen sichtbar sein, wenn sie aus Holz oder Stahl bestehen.
- Die Wände zur Bahnhofstraße müssen zu mindestens 70% der Wandfläche aus durchsichtigem Glas bestehen; mindestens die Hälfte der durchsichtigen Fläche muss in der unteren Hälfte der Wand liegen. Abweichungen von dieser Regelung sind zulässig, wenn die Stadt Prüm diesen in begründeten Ausnahmen zustimmt.
- Die geschlossenen Wandteile sind in Putz auszuführen. Als Farben sind weiß und helle Beigetöne zulässig. Ausnahmen zur Fassadengestaltung können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt. Als Ausnahme kann z. B. zulässig sein: Die geschlossenen Wandteile dürfen mit Fassadentafeln ausgeführt werden.
- Zu jedem Grundstück dürfen maximal zwei Zufahrten führen; die Breite der beiden Zufahrten darf zusammen höchstens 8 m betragen. Ausnahmen zu Zufahrten können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt. Als Ausnahme kann z. B. zulässig sein: Die Zufahrtsbreite wird auf die Erfordernisse einer Tankstelle abgestimmt.
- Entlang der Bahnhofstraße muss die Grundstücksgrenze außerhalb der Zufahrten, soweit sie nicht bebaut ist, als 2-3 m hohe Membran, bestehend aus Kombinationen von Mauer, Gitter und Rank Gerüst, ausgebildet werden. Für die Gestaltung der Membran ist je Grundstück nur eine der in den Anlagen 2-4 dargestellten Detailgestaltungen zulässig. Auf der Innenseite der Membran ist eine 1 m tiefe private Grünfläche anzulegen. Ausnahmen zur Gestaltung von 2-3 m hohen Membranen an Grundstücksgrenzen können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.
- In MK 2 muss entlang der Baulinie zur Bahnhofstraße eine Gebäude-Membran erstellt werden, wenn Bestandsgebäude abgerissen und innerhalb eines Jahres keine Neubauten gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erstellt werden. Die Höhe der Gebäude-Membran muss gleich der Traufhöhe der am 01.01.2007 vorhandenen Bebauung sein. Die Länge der Gebäude-Membran ist gleich der Länge der am 01.01.2007 vorhandenen Bebauung. Auf der Innenseite der Gebäude-Membran ist außerhalb der Zufahrten eine 1 m tiefe private Grünfläche anzulegen. Ausnahmen zu Gebäude-Membranen können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt. Als Ausnahme kann z. B. zulässig sein: Auf eine Gebäude-Membran entlang der Bahnhofstraße kann auf der Länge der heute bestehenden Tankstellenanlage verzichtet werden. Die Neuanlage einer Tankstelle ist an gleicher Stelle mit den notwendigen Zufahrten zulässig.
- Für die Gestaltung der Gebäude-Membran in MK 2 sind nur Konstruktionen zugelassen, die einen Anteil von 50% der Fläche als Öffnung enthalten. Der Öffnungsanteil ist gleichmäßig über die Fläche zu verteilen und muss in Abschnitten von 2m Lauflänge der Membran erfüllt sein. Zugelassen sind auch Membrangestaltungen aus Edelstahlgewebe (wie z.B. die Creative WEAVE-Produkte der Fa. CKD Gebüder Kuffert aus Düren) oder Holzlamellen, die den geforderten Öffnungsanteil erfüllen. Ausnahmen zur Gestaltung von Gebäude-Membranen können zugelassen werden, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.
- Als Werbeanlagen zugelassen ist jeweils eine Namensbezeichnung des Unternehmens oder Geschäftes mit einer Höhe von maximal zwei Metern auf jeder Seite des Gebäudes. Diese müssen direkt am Gebäude angebracht werden.
- Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig. Ausnahmen von den Regelungen zu den Werbeanlagen sind zulässig, wenn die Stadt diesen im Einzelfall zustimmt.
- Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, die nicht unter § 2 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.
- Es gilt die Beachtung der „Prümer Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Prüm für die eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg. Für Neuanstellungen sowie für Erweiterungen der Verkaufsfäche bestehender Einzelhandelsbetriebe ist die Verträglichkeit mit der Sortimentsstruktur der Innenstadt nachzuweisen.

Zusätzliche Festsetzungen für den Teilbereich A

- Im Teilbereich A des Plangebietes ist zusätzlich zu den in § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen innerhalb eines Kerngebietes auch die Errichtung eines Parkhauses zulässig. Das Parkhaus darf eine Gesamtfläche (OK Grundst.) von 8 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass bauliche Anlagen (Parkhaus / Gebäude, Parkplatz) im nördlichen Bereich des Flurstücks 361/7 der Flur 6 errichtet werden und in den vorhandenen Hang eingegriffen werden muss, gilt:
 - a) DachbegrünungDas Parkhaus auf Flurstück 361/7 der Flur 7 ist mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratstärke muss mindestens 100 cm betragen. Die Fläche ist mit Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind: Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus alia), Salweide (Salix caprea). Der Pflanzabstand untereinander darf 8m nicht überschreiten. Pflanzqualität: Heister

Legende zur Pflanzdarstellung

- Sträucher:
Harnnigel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa canina, R. rubiginosa u.a.). Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten. Pflanzqualität: Heister
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Bewässerung soll über Niederschlagswasser erfolgen.
- b) Fassadenbegrünung
Die Fassade des Parkhauses ist wahlweise mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, wobei mindestens alle zwei laufende Meter der Wandfläche eine Pflanze zu setzen ist. Es ist zu beachten, dass die Kletter- / Rankpflanzen nicht direkt unter Nisthilfen (s.u.) angepflanzt werden.
Zulässig ist die Verwendung folgender Arten: Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata), Blauregen (Wisteria sinensis), Efeu (Hedera helix).
Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 1 m tief sein. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserundurchlässigem Pflaster zu befestigen.
An der Fassade des Parkhauses sind außerdem je 5 Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten anzubringen. Um die dauerhafte Funktionsfähigkeit sicherzustellen, soll eine jährliche Reinigung der Nistkästen erfolgen sowie ein Freischnitt der Einfüglücher (Zeitpunkt der Maßnahmen: Oktober / November).

Hinweise zur Umsetzung und zur Errichtung baulicher Anlagen

- Grundsätzlich werden bei Neubauprojekten objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchG § 17 ist bei Erdbeugung zu beachten. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige, Erhaltung- und Abklärungsspflicht für archaische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).
- 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 Funddenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel.0651/974-0 o. landesmuseum-trier@gke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bildung-Prüm (Tel. 06561/15-0, info@bildung-pruem.de), der Verbandsgemeinde-verwaltung 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 Bestatter des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
- Die Lärmemissionen von Wärmepumpen und Klimageräten dürfen die in der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) festgelegten Grenzwerte nicht überschreiten. Wärmepumpen und Klimageräte sind so zu installieren, dass eine möglichst geringe Lärmbelastung gewährleistet ist. Die Standorte von Wärmepumpen und Klimageräten sind so zu wählen, dass eine Schallausbreitung auf angrenzende Grundstücke minimiert wird.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" gelten auch weiterhin.

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7(1) UVPG und artenschutzrechtlicher Beurteilung.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Kerngebiet
 - MK 2 Ordnungsziffer
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
 - A Teilbereich A, in dem zusätzlich ein Parkhaus zulässig ist
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
 - g geschlossene Bauweise
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" (nach 3. Änderung)
 - Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" - 3. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Bereich mit besonderen textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
 - Verkehlärmschutzverordnung (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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 4096)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
 - Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 285)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landeswassergesetz (LVWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)



Lage des Plangebietes

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

5. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße II" der Stadt Prüm

Planfassung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 09.04.2024 zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Prüm hat am 09.04.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Prüm, den (Dienstsigel) Dr. Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Prüm hat am den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Prüm, den (Dienstsigel) Dr. Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Beteiligungsverfahren
Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB wurde am 09.04.2024 beschlossen.
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung sowie der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) UVPG mit artenschutzrechtlicher Beurteilung gem. § 13 a (2) Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 Alternative 2 und § 13 (3) Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <https://www.pruem.de/verbandsgemeinde-orte/bauleitplanung-raumordnung-veroeffentlicht>. Zudem war der Entwurf im Geoportal RLP unter <https://www.geoportal.rlp.de> einzusehen.
Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 Alternative 2 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum beteiligt.

Prüm, den (Dienstsigel) Dr. Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

Ausfertigung und Bekanntmachung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Prüm, den (Dienstsigel) Dr. Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister

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.

Prüm, den (Dienstsigel) Dr. Johannes Reuschen, Stadtbürgermeister