

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ehlenz; Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Gewerbegebiet – GE-1

(§ 8 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2 Gewerbegebiet – GE-2

(§ 8 BauNVO)

2.1 Zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (im **GE-2** zählen hierzu auch Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze) und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,5 im **GE-1** und 0,8 im **GE-2**, bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Die Maximale Gebäudehöhe darf im **GE-1** 11,0 m und im **GE-2** 8,0 m nicht überschreiten. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende abweichende Gebäudehöhen dürfen auch bei Umbau und Sanierung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.

C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ebenso wie Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze.

D) **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 **Maßnahme 1 – Anpflanzung von Hecken**

Im nördlichen Bereich des GE-2 ist eine geschlossene dreireihige Pflanzung von Laubgehölzen als Sichtschutzhecke anzulegen. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Pflanzung sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Je 10 m Länge sind mindestens 25 Einzelpflanzen zu verwenden mit einer Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt und einer Höhe von 80-100 cm.

2 **Maßnahme 2 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde oder -rigole erfolgen. Im jeweiligen Bauantrag ist das konkrete Entwässerungskonzept darzustellen und das benötigte Volumen mit 0,4 (GRZ) x Grundstücksfläche nachzuweisen.

3 Maßnahme 3 – Anpflanzung einer Streuobstwiese

Auf der in der Planzeichnung mit „K1“ gekennzeichneten Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind mindestens 10 Obstbäume (Hochstämme regionaltypischer Sorten oder Wildobst mit einem Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe; gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“, Pflanzqualität mindestens Stammumfang 7 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Bei der Pflanzung ist ein Mindestabstand der Einzelbäume voneinander wie auch zu vorhandenen Gehölzen von 10 m einzuhalten.

Baumschnitt sind in den ersten 10 Jahren mindestens alle 2 Jahre durchführen.

Fläche K 1 ist als Extensivwiese anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten und mit Hochstammobstbäumen bzw. –Wildobstbäumen entsprechend der Vorgaben zu überstellen. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Zusammenrechen des Mähgutes unter den Kronentraufen oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig. Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zulässig.

Im Fall einer Beweidung sind die die Bäume entweder in Baumstreifen auszuzäunen oder jeweils mit einem Vierbock effektiv gegen Verbiss zu schützen.

Bei einer Bearbeitung der Fläche mit Maschinen ist eine reihenweise Anordnung günstiger.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf Fläche K 1 oder zweckfremde Nutzung von Teilflächen (z. B. als Lagerfläche) ist nicht zulässig.

4 Maßnahme 4 – Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandes

Auf der in der Planzeichnung mit „K2“ gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Gewässerrand zum „Ehlenzbach“ zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Hierzu ist ein mind. 10,0 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu berücksichtigen und mit Hilfe eines herkömmlichen Weidezaunes abzugrenzen, so dass eine ungestörte Eigenentwicklung erfolgen kann.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z. B. Komposthaufen, Geräteschuppen etc.) ist auf diesen Flächen unzulässig.

Die Lagerung von Material, pflanzlichen Stoffen sowie Gartenabfällen ist unzulässig

5 Maßnahme 5 – Sukzessionsfläche Wald

Auf der in der Planzeichnung mit „K3“ gekennzeichneten Kahlschlagsfläche (Flurstück 141, Flur 2 der Gemarkung Ehlenz) ist gezielt ein Laubwald durch Initialpflanzungen einheimischer Gehölze und Straucharten mit sich selbst überlassener Sukzession anzulegen. Eine schematische Anpflanzung soll vermieden und eine unregelmäßige Bepflanzung vorgezogen werden.

Es soll lediglich eine Höchstzahl von ca. 100 Baumpflanzen pro Hektar auf der zu bepflanzenden Fläche eingebracht werden. Die Baumarten sind nach Anpflanzung der Sukzession überlassen. Die Initialpflanzung dieser Bäume soll die Gehölzentwicklung anfänglich einleiten und wird anschließend sich selbst überlassen. Entsprechendes gilt ebenfalls für die Anpflanzung von einheimischen Straucharten. Diese sollten anfangs vor Fraßschäden geschützt werden.

E) ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB)

- 1 Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet zu 100 % dem Baugrundstück im GE-2.
- 2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode (Herbst) nach Baugenehmigung im GE-2.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

F) DACHGESTALTUNG

Für das Bestandsgebäude im GE-1 auf dem Flurstück 39 wird als Dachform ein zur K 75 traufständiges Satteldach festgesetzt. Die Dachform für das Bestandsgebäude ist bei Umbau, Sanierung und bei Ersatzbau beizubehalten. Für alle weiteren Gebäude oder Gebäudeteile, die als Anbau oder Erweiterung vorgesehen sind wird als Dachform kann die Dachform frei gewählt werden. Im GE-2 kann die Dachform frei gewählt werden.

G) ZULÄSSIGE DACHAUFBAUTEN

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen wird zugelassen.

H) GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen/erforderlicher Einfriedungen entlang der freien Strecke der K 75 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (kurz RPS) einzuhalten. Die Maßnahmen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei zu erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 75 nicht beeinträchtigen. Der seitliche Sicherheitsraum nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil "Querschnitte" (RAS-Q) ist von allen Beeinträchtigungen freizuhalten.

I) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Im GE-1 sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnußbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

Clematis i. A.	-	Waldrebe
Fallopia aubertii	-	Knöterich
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Lonicera i. A.	-	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Parthenocissus i. A.	-	Wilder Wein
Vitis coignetiae	-	Wilder Wein
Vitis cult.	-	Weinrebe
Wisteria i. A.	-	Blauregen

(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)

Liste „E“ - Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

Birnsorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Süßkirsche
und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Berberis i. A.	-	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	-	Liguster, Rainweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

2 **Sicherung der Kompensationsmaßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern durch Grundbucheintrag oder Baulasteintragung im Rahmen der ersten Bauantragstellung.

3 **Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

4 **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 4020, DIN 1054, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5 **Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches.

In Zusammenhang mit einem lokal hohen Radonpotenzial von > 100 Bq/cbm sollten in einem Bodengutachten auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Die WHO und das Bundesumweltministerium empfehlen für Neubauten einen Richtwert der Radon-Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³. Werden Werte über 100 Bq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.

- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

6 **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

7 **Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

8 **Grenzabstände für Pflanzen**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

9 **Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

10 **Dachbegrünung**

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

11 **Niederschlagswasser**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

12 **Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen**

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegen ist nicht zulässig.

13 **Private Abwasserhebeanlagen**

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land abgefragt werden.

14 **Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

15 **Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

16 **Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“ der Ortsgemeinde Ehlenz

Ehlenz, den 16.05.2017

(S)

gez.

Alfred Nober
(Ortsbürgermeister)