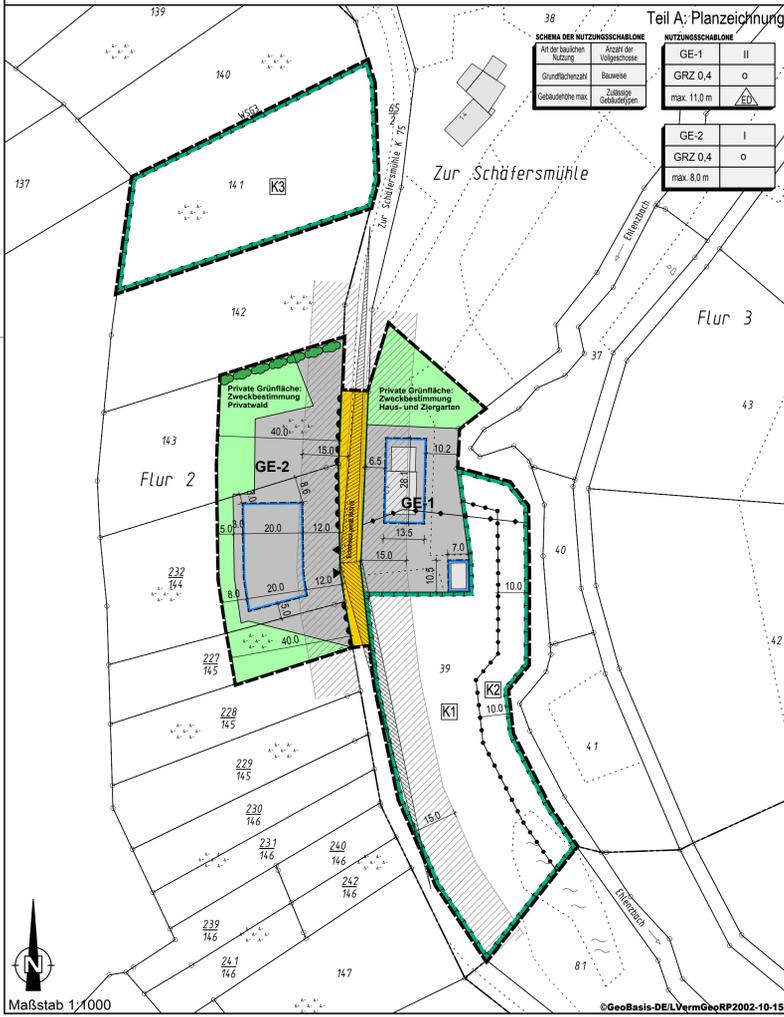


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ehenz, Teilgebiet "Zur Schäfersmühle"



- ### Teil B: Textliche Festsetzungen
- 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. 1948)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - Gewerbegebiet - GE-1** (GRZ 0,4)
 - Zulässige Nutzungen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Ausnahmezulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 - Gewerbegebiet - GE-2** (GRZ 0,4) (max. 8,0 m)
 - Zulässige Nutzungen:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahmezulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Unzulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - 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 Ausstellflächen) 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).
 - 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. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unter Mespunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbaustand.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende abweichende Gebäudehöhen dürfen auch bei Umbau und Sanierung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeanteile 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 Ausstellflächen.
 - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahme 1 - Anpflanzung von Hecken**

Im nördlichen Bereich des GE-2 ist eine geschlossene dreireihige Pflanzung von Laubbäumen als Sichtschutzhölze anzulegen. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens 50 % der Gesamtanzahl an den in den Planzeichnungen aufgelisteten Arten zu verwenden. Bei der Pflanzung sind ausschließlich Laubbäume 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.
 - Maßnahme 2 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

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

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

Baumstich sind in den ersten 10 Jahren mindestens alle 2 Jahre durchzuführen.

Fläche K 1 ist als Extensivwiese anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten und in Wildstammobstbäumen bzw. -Wildobstbäumen entsprechend der Vorgaben zu unterstellen. Die Wiesenflächen sind durch den Einsatz von Saatgut mit einheimischen Mähgras und Wildgräsern zu bewirtschaften und die Kronenflächen mit den entsprechenden Maßnahmen zu unterhalten 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.

Im Fall einer Beweidung sind die Bäume entweder in Baumstufen auszunutzen oder jeweils mit einem Vierbock effektiv gegen Verbiss zu schützen. Bei einer Bearbeitung der Fläche mit Maschinen ist eine reihenweise Anordnung günstiger.
 - Maßnahme 4 - Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandes**

Auf der in der Planzeichnung mit 'K2' gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Gewässerrand zum 'Ehenzbach' zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Hierzu ist ein mind. 10,0 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Strauchern 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.
 - Maßnahme 5 - Sukzessionsfläche Wald**

Auf der in der Planzeichnung mit 'K3' gekennzeichneten Kahlschlagfläche (Flurstück 141, Flur 2 der Gemarkung Ehenz) ist gemäß den Vorgaben durch die Planzeichnungen einheimischer Gehölze und Straucharten mit sich selbst überlassener Sukzession anzulegen. Eine schematische Anpflanzung soll vermeiden und eine unregelmäßige Bepflanzung vorgezogen werden.

Es soll lediglich eine Höchstzahl von ca. 100 Baumplanzen pro Hektar auf der zu bepflanzen Fläche eingebracht werden. Die Baumarten sind nach Anpflanzung der Sukzession überlassen. Die Bepflanzung dieser Bäume soll die Gehölzentwicklung anfanglich einleiten und wird anschließend sich selbst überlassen. Entsprechendes gilt ebenfalls für die Anpflanzung von einheimischen Straucharten. Diese sollen anfangs vor Fräschräden geschützt werden.
 - ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB)
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet zu 100 % dem Baugrundstück im GE-2.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Planperiode (Herbst) nach Baugenehmigung im GE-2.
- ORTLICHE 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.
 - DACHGESTALTUNG**

Für das Bestandsgebäude im GE-1 auf dem Flurstück 39 wird als Dachform ein zu K 75 traufständiges Satteldach festgesetzt. Die Dachform für das Bestandsgebäude ist bei Umbau, Sanierung und bei Ersatzbau beizubehalten. Für alle weiteren Gebäude oder Gebäudeanteile, 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.
 - ZULÄSSIGE DACHAUFBAUTEN**

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

Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen/erforderlicher Einfriedungen entlang der freien Strecke der K 75 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhalteelemente (kurz RRS) 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.
- 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 oberirdische Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

- ### Teil C: Hinweise und Empfehlungen
- Pflanzempfehlungen - Artenliste**

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Bergahorn	
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	
Acer platanoides	Esche	
Fraxinus excelsior	Traubeneiche	
Quercus petraea	Weißtanne	
Tilia cordata		
Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	Feldahorn	
Acer campestre	Hainbuche	
Carpinus betulus	Waldnußbaum	
Juglans regia	Hundsrose	
Prunus avium	Salweide	
Salix caprea	Eberesche	
Sorbus aucuparia	Sorbus torminalis	
Sorbus torminalis	Eibereiche	
Liste „C“ - Strauchröhrl	Blutrotel Hirtengelb	
Cornus sanguinea	Hassel	
Corylus avellana	Weißdorn	
Crataegus monogyna	Pfaffenkirschen	
Euconymus europaeus	Heckenkirsche	
Lonicera xylosteum	Rhamnus cathartica	
Rhamnus cathartica	Rosa canina	
Rosa canina	Rosendorn	
Rosa tomentosa	Filzrose	
Salix caprea	Salweide	
Salix purpurea	Pappurweide	
Sambucus nigra	Holunder	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	Clematis l. A.	
Clematis l. A.	Waldrebe	
Fallopia aubertii	Kletterhölzer	
Hedera helix	Kletterhortensie	
Hydrangea petiolaris	Heckenkirsche (kletternde Arten)	
Lonicera l. A.	Wilder Wein	
Vitis coignetiae	Weinrebe	
Vitis vulpina	Wildrosen	
Wisteria l. A.	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Liste „E“ - Streuobst	Apfelsorten:	
Baumapfel	Golddramäne	Landsberger Renette
Böhmischer Apfel	Grafenapfel	Winterrambour
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Zuccamagnolis Renette
Boskop	Jakob Leibel	
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	
Binnensorten:	Gelleiter Butterbirne	Williams Christ
Alexander Lucas	Gute Luise	
Chapuis Lebling	Reinhold	
Conference	Reinhold	

zusätzlich weitere landschaftsprägnante Sorten und Obst der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildpfl., Wildrose, Speierling, Eibereiche, Mispel)

- Schutz von Pflanzenbeständen**

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

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

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.
- 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 / Anweisungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückzuführen werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserpeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gestroemtem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die flächenschwachen Dachdeckungen über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes 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.
- Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen**

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

Für Kellerkellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefen des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich gelegenen Baugrundstücke. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land abgefragt werden.
- Altstätten**

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 der Erfassung zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altstätten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002 wird hingewiesen.
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Baumarten**

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▲ Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung gem. Planeintrag

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. K1 Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 22 LStVG
- 0,4 kV-Freileitung (Bestand)
- Sichtdreieck gemäß RAS 06

<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1948) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauabfolge und über die Darstellung des Planverfahrens (Planverfahrenverordnung - PlanV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 351), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 11.11.1999 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 21.08.2015 (BGBl. I S. 1474) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 08.10.2015 (GVBl. S. 320) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 79 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2895), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217) Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrOG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 478) 	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung. (Stand der Planunterlage: Juli 2015)</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUß/FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat am 11.11.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bittburg-Land geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB)</p> <p>In gleicher Sitzung (11.11.2015) hat der Ortsgemeinderat einen ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.12.2015 in der Zeit vom 14.12.2015 bis zum 30.12.2015 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bittburg-Land. Mit Schreiben vom 26.11.2015 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 30.12.2015 aufgefordert.</p> <p>Ehenz, den 28.06.2016</p> <p>(S) _____ gez. Alfred Nöber Ortsbürgermeister</p>
<p>OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Am 24.02.2016 wurde der Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§§ 4a Abs. 2 u. § 8 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren) beschlossen.</p> <p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.02.2016 bis 25.05.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.04.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurden zudem die weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.</p> <p>Den Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange wurde mit Schreiben vom 07.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Ehenz, den 28.06.2016</p> <p>(S) _____ gez. Alfred Nöber Ortsbürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ortsgemeinderat Ehenz hat am 15.06.2016 den Bebauungsplan gem. § 2 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p> <p>genehmigt.</p> <p>54634 Bittburg, den _____ Kreisverwaltung Eifelkreis Bittburg-Prüm im Auftrag:</p> <p>(S) _____ Alfred Nöber Ortsbürgermeister</p>	<p>GENEHMIGUNG</p> <p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wird gemäß § 10 i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom _____, Az.: _____</p> <p>54634 Bittburg, den _____ Kreisverwaltung Eifelkreis Bittburg-Prüm im Auftrag:</p> <p>(S) _____ Gerhard Annen</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans wird mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekannt.</p> <p>Ehenz, den 16.05.2017</p> <p>(S) _____ Alfred Nöber Ortsbürgermeister</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Ehenz, den 16.05.2017</p> <p>(S) _____ Alfred Nöber Ortsbürgermeister</p>	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bittburg-Prüm vom _____ gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bittburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Ehenz von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am _____ in Kraft getreten.</p> <p>Bittburg, den 22.06.2017</p> <p>(S) _____ i. A. (Stefan Göbel) Verbandsgemeindeverwaltung Bittburger Land</p>

- 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.

Baumstich sind in den ersten 10 Jahren mindestens alle 2 Jahre durchzuführen.

Fläche K 1 ist als Extensivwiese anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten und in Wildstammobstbäumen bzw. -Wildobstbäumen entsprechend der Vorgaben zu unterstellen. Die Wiesenflächen sind durch den Einsatz von Saatgut mit einheimischen Mähgras und Wildgräsern zu bewirtschaften und die Kronenflächen mit den entsprechenden Maßnahmen zu unterhalten 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.

Im Fall einer Beweidung sind die Bäume entweder in Baumstufen auszunutzen oder jeweils mit einem Vierbock effektiv gegen Verbiss zu schützen. Bei einer Bearbeitung der Fläche mit Maschinen ist eine reihenweise Anordnung günstiger.
- Maßnahme 4 - Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandes**

Auf der in der Planzeichnung mit 'K2' gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Gewässerrand zum 'Ehenzbach' zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Hierzu ist ein mind. 10,0 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Strauchern 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.
- Maßnahme 5 - Sukzessionsfläche Wald**

Auf der in der Planzeichnung mit 'K3' gekennzeichneten Kahlschlagfläche (Flurstück 141, Flur 2 der Gemarkung Ehenz) ist gemäß den Vorgaben durch die Planzeichnungen einheimischer Gehölze und Straucharten mit sich selbst überlassener Sukzession anzulegen. Eine schematische Anpflanzung soll vermeiden und eine unregelmäßige Bepflanzung vorgezogen werden.

Es soll lediglich eine Höchstzahl von ca. 100 Baumplanzen pro Hektar auf der zu bepflanzen Fläche eingebracht werden. Die Baumarten sind nach Anpflanzung der Sukzession überlassen. Die Bepflanzung dieser Bäume soll die Gehölzentwicklung anfanglich einleiten und wird anschließend sich selbst überlassen. Entsprechendes gilt ebenfalls für die Anpflanzung von einheimischen Straucharten. Diese sollen anfangs vor Fräschräden geschützt werden.

- 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.

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 - Ansatzpunkte - 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 Unterkerlung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftungsdurchlässigkeit bezüglich der Radonbelastung untersucht werden. Die Stelle vorgennommen 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 radon dicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
 - Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgehende radon dichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radon dicht 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 Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
 - Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.
- Bodenkenntnappferische Belange**

Er- und Baubearbeiten der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdfarverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

- 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 begrenzt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 80 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 gem. § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutz (BodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermineralung und Vergeudung zu schützen.

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchlich/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 verwerfen bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzubringen.
- 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 - Ansatzpunkte - 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 Unterkerlung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftungsdurchlässigkeit bezüglich der Radonbelastung untersucht werden. Die Stelle vorgennommen 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 radon dicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
 - Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgehende radon dichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind