

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN
der
Ortsgemeinde Oberweiler

Teilgebiet "Auf der Loh"

SEPARATE FASSUNG DER FESTSETZUNGEN

aktueller Stand: 25.04.2016

F a s s u n g
gemäß Satzungsbeschluss

1. FESTSETZUNGEN GEM. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Gebäudetyp	Einzelhäuser
Bauweise	offen

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) festgesetzt.

Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2 Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Die dargestellten privaten Grünflächen sind von jeglichen Gebäuden freizuhalten und nicht auf die Bemessungsgrundlage der GRZ anzurechnen.

2.3 Die Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

Satteldach, versetztes Satteldach Krüppelwalmdach, Walmdach	Firsthöhe: 10,50 m
Flachdach	Höhe Attika: 6,50 m
Zeltdach	Gebäudehöhe: 9,00 m
Pulldach	Firsthöhe: 9,00 m (oberer Abschluss) Traufhöhe: 6,00 m (unterer Abschluss)

Unterer Messpunkt für die First- und Gebäudehöhe ist OK Fertigfußboden EG. Die OKFF EG darf in der Mitte der straßenseitigen Hausfront max. 0,5 m über oder unter dem Niveau der erschließenden Straße im Endausbau liegen.

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

- 2.4 Es sind gem. § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 3.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 3.2 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) errichtet werden.
4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Vor der Zufahrtsseite von Garagen ist bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.
5. **Flächen für die Herstellung der Straßen** (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein Streifen von 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten der öffentlichen Verkehrsflächen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO)

1. Dächer

- 1.1 Es sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit geneigten Dächern zulässig und der Anteil der geneigten Dächer muss mind. 55 % der Dachfläche betragen.
Bei versetzten Pult- oder Satteldächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.
- 1.2 Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in grauen Farbtönen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) oder als vorbewitterte Zinkeindeckung auszuführen. Dacheindeckungen mit glänzenden / spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §36 Abs. 1 BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
2. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambbauweise (Blockhäuser) sind unzulässig
3. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
4. Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Oberflächenbefestigungen

Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..

2. Geländemodellierung

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:

- a) Erdböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 zulässig und ab einer Höhe von jeweils max. 1,5 m durch $\geq 0,5$ m breite Bermen zu staffeln
- b) Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen und ebenfalls je 1,5 m Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.

3. Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf den im Bebauungsplan mit **A 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind von der Ortsgemeinde auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

- a) Auf der Fläche sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 20 Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten und / oder Wildobstarten im 15 x 15 m Verband anzupflanzen und ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern.

Die neu angepflanzten Bäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Bäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Düngung erforderlich, erlaubt ist hierfür die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig, jedoch können nach Rücksprache mit der UNB der Kreisverwaltung zur Entwicklungsförderung Änderungen vereinbart werden.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.

- b) Die gehölzfreie Fläche ist als Wiese oder Weide herzurichten und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften

- Einsaat artenreiche artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung
- mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes,
- Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
- Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger
- Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch

Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

- c) Auf der Fläche ist die Verlegung des Regenwasserkanals und die Errichtung eines einfachen, nach mind. einer Seite offenen Viehunterstandes und in einer an den zulässigen Viehbesatz angepassten Größe und eines einfachen Weidezaunes zulässig.

Auf der Fläche sind unzulässig:

- Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.)
- Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Aufschüttung / Abgrabung
- Einbeziehung in den Freizeitbereich der hausnahen Freiflächen.

D) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

1. Ausgleichsmaßnahme A 2

Pro Wohnbaugrundstück ist von den Grundstückseigentümern mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

E) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB)

1. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.
2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach
A 1 Rechtskraft des Bebauungsplanes
A 2 Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück

Hinweise / Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Sie dienen als Information zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

- d) Für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 bzw. die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr)

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastaneum* (Rosskastanie), *Aesculus x camea* (Scharlach-Rosskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Juglans regia* (Walnuss), Maulbeerbaum (*Morus alba* oder *Morus nigra*), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m)

Acer negundo (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Koelreuteria paniculata* (Blasenesche), *Paulownia tomentosa* (Blauglockenbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sophora japonica* (Schnurbaum), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Kleinkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn), *Acer palmatum* (Fächer-Ahorn), *Magnolia stellata* (Stern-Magnolie), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Notofagus antarctica* (Scheinbuche), *Prunus cerasifera* (Kirsch-Pflaume), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling)

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Tafelobstbäume

Sorten s. <http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf>

Wildobstbäume

Castanea sativa (Ess-Kastanie), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cydonia oblonga* (Quitte), *Mespilus germanica* (Mispel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Juglans regia* (Echte Walnuss), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*)

Wand- bzw. Mauerbegrünung

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), *Clematis montana* – in Sorten (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Parthenocissus tricuspidata* oder *P. quinquefolia* (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Rosa spec.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Hausrebe)

2. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufäche empfehlenswert.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen

- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

3. Bodenschutz / Altlasten

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- b) Im Plangebiet liegen oberflächennah Wechselfolgen von dolornitisch-mergeligen Silt- und Feinsandsteinen, Tonmergeln und Mergel mit unterschiedlichen Tongehalten des Unteren Muschelkalk an. Die Tonmergel und Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich.
Für Bebauung in hängigem oder rutschgefährdetem Gelände werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau folgende Empfehlungen gegeben:
 - die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
 - durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
 - für die Gründung sollte wenigstens eine massive, bewehrte Bodenplatte verwendet werden, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet ist,
 - auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.
- c) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- d) 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.
- e) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

- a) Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten 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.
 - Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Verdunstung gebracht oder zurückgehalten werden. Eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen, flachen Mulden (max. 30 cm Einstautiefe) ist hierfür geeignet. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- b) Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen
 - Ein Anschluss von Grunddrainagen an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
 - Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filter-schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

- Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses ist ggfs. der Einsatz einer privaten Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung erforderlich.
- Um Drainagewirkungen durch den Kanalbau zu verhindern, wird empfohlen, die örtlich angetroffenen Bodenmassen soweit wie möglich wieder oberhalb der Leitungszone und im Bereich der Kanalgräben in kurzen Abständen (10-15 m) Querringel aus Ton einzubauen.

5. Immissionen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, Pferdehaltung und einem Gewerbegebiet kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren und in dem, zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Umfang zu dulddenden Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen.

6. Denkmalschutz

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, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. 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 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig 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.

7. Ressourcenschutz

- a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
- c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

8. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

9. Straßenbeleuchtung / Straßenschilder

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ist gem. § 126 BauGB auf den Grundstücken zu dulden.

10. Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit

- a) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.
- b) Im Einfahrtbereich der Grundstücke auf klassifizierte Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Die Anlage von Parkplätzen / Stellplätzen oder Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind unzulässig.

1.) Textfestsetzungen

Diese separaten Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet "Auf der Loh" der Ortsgemeinde Oberweiler.

Oberweiler, 16.05.2017

gez.

(S)

Nico Steinbach
(Ortsbürgermeister)