

Ortsgemeinde Ehlenz

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ehlenz „Auf Mühlberg II“

Textliche Festsetzungen
Stand: 13. Mai 2022
Vorentwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	5
1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	5
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.9 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen.....	6
1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen.....	6
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	7
2.1 Sachlicher Geltungsbereich.....	7
2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen	7
2.2.1 Dachform und Dachneigung	7
2.2.2 Dacheindeckung	7
2.2.3 Dachaufbauten	7
2.2.4 Fassaden- und Wandgestaltung	7
2.2.5 Farbgebung	8
2.2.6 Werbeanlagen	8
2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie von Einfriedungen.....	8
3. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	10
4. Anhang zu den textlichen Festsetzungen	14

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit **0,4 als Höchstgrenze** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

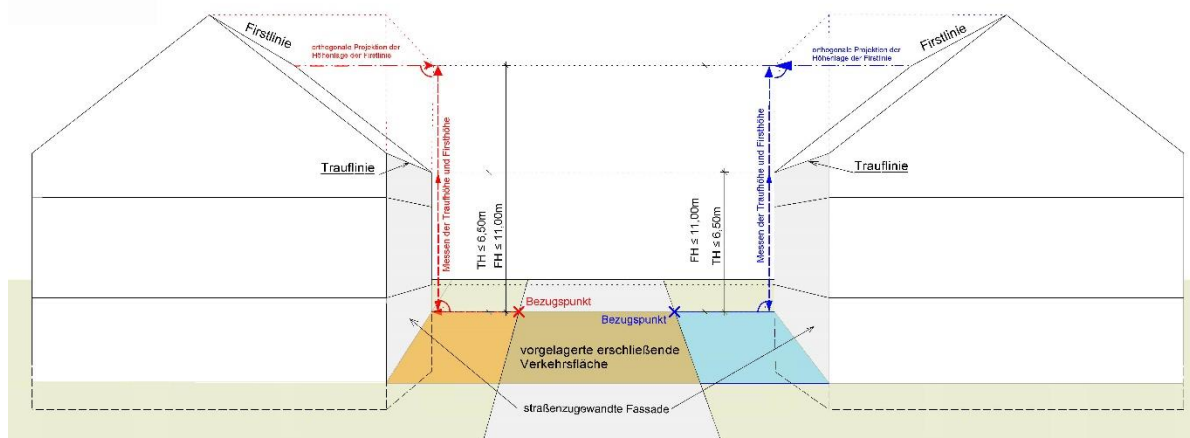
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse auf **II (zwei) als Höchstgrenze** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

1. Als **Traufhöhe** gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie.
2. Unter der **Trauflinie** ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks¹ und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.
3. Als **Bezugspunkt** wird festgesetzt:
Der höchste Punkt der der straßenzugewandten Gebäudefassade unmittelbar vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche.
4. Zum **Messen** der Traufhöhe ist die Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes orthogonal auf die straßenzugewandte Gebäudefassade zu projizieren. Zur Bestimmung der Traufhöhe wird von dem somit bestimmten Punkt auf der Frontfassade der senkrechte Abstand zur Trauflinie gemessen.
5. Als **Firsthöhe** gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie.
6. Unter der **Firstlinie** ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen.
7. Es gilt der gleiche **Bezugspunkt** wie bei der Traufhöhe.
8. Zum **Messen** der Firsthöhe ist die Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes orthogonal auf die straßenzugewandte Gebäudefassade zu projizieren. Zur Bestimmung der Firsthöhe wird von dem somit bestimmten Punkt auf der Frontfassade der senkrechte Abstand zur Firstlinie gemessen. Bei traufständigen Gebäuden ist hierzu die Höhenlage der Firstlinie orthogonal auf die senkrechte Ebene der Frontfassade zu projizieren.



Systemskizze zur Bestimmung des Bezugspunktes sowie der Trauf- und Firsthöhe

¹ Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

Im Plangebiet darf eine **Traufhöhe** von 6,50 m nicht überschritten werden → TH_{max} 6,50 m

Im Plangebiet darf eine **Firsthöhe** von 11,00 m nicht überschritten werden → FH_{max} 11,00 m

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der erschließenden Verkehrsfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.²

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' ist als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325a/b StVO) festgesetzt und als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer*innen auszubauen.

² Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergesetzt und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergesetzt jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergesetzte Doppelhaus.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechende Festsetzungen werden, soweit erforderlich, zur Offenlage getroffen. Die zuständigen Behörden und Fachdienststellen werden gebeten, Hinweise auf aus ihrer Sicht erforderliche oder sinnvolle Festsetzungen zu geben.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechende Festsetzungen werden, soweit erforderlich, zur Offenlage getroffen. Die zuständigen Behörden und Fachdienststellen werden gebeten, Hinweise auf aus ihrer Sicht erforderliche oder sinnvolle Festsetzungen zu geben.

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung:

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten „Anhang / Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

1.9 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechende Festsetzungen werden aufgrund der Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Offenlage getroffen.

1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Entsprechende Festsetzungen werden aufgrund der Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Offenlage getroffen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedung, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Für Garagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Dachüberstände dürfen traufseitig 0,50 m und am Ortgang 0,25 m nicht überschreiten.

Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Abweichungen bis 5° sind zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit und schwarz zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig; engobierte (matt lackierte) Ziegel sind zulässig.

Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer u.Ä. ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

2.2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putzfassaden oder in Natursteinmauerwerk auszuführen. Verkleidungen in einem Umfang von bis zu 25 % je Fassadenseite mit Holz- und Metallpaneelen und Schiefer sind zulässig.

Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Nicht zulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

Ebenfalls unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen, Bekleidungen mit keramischen Fliesen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker.

2.2.5 Farbgebung

Glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben, sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie von Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Das Anlegen von Nutzgärten gilt als landschaftsgärtnerische Gestaltung.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind ausschließlich im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Ihr Flächenanteil darf dort maximal 20 % der Gesamtfläche betragen.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m - gemessen ab der tatsächlich

ausgebauten unmittelbar angrenzenden Straßenoberfläche - nicht überschreiten. Auf der straßenzugewandten Seite müssen Einfriedungen zudem einen Mindestabstand von 0,50 m vom tatsächlich ausgebauten Fahrbahnrand einhalten.

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche darf eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

3. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
3. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - anzuwenden.
4. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
5. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.
6. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
7. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
9. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

10. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
11. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
12. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
13. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 21 DSchG RLP).

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
14. Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollten über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden.
15. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
16. Der ‘Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren’ ist zu beachten.
17. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.
18. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) ‘Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier’ zu beachten.
19. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen.

20. Brauchwassernutzung:
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes
„Auf Mühlberg II“
der Ortsgemeinde Ehlenz.

Ehlenz, den _____.____.

Erik Lichter (Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

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.

Ehlenz, den _____.____.

Erik Lichter (Ortsbürgermeister)

4. Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzenliste | wird im Verfahrensverlauf ergänz

Über die entsprechenden Bestimmungen der Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes und bei verpflichtenden Anpflanzungen bevorzugt zu verwenden.¹

Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle ²
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	-	Eßkastanie
<i>Mespilus germanica</i>	-	Echte Mispel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Gewöhnliche Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Juniperus communis</i>	-	Heide-Wacholder ³

¹ Hinweis:

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des Bitburger Gutlandes, empfohlen.

² Ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen.

³ Bei *Juniperus communis* sind auch andere Pflanzgüten zulässig.

Sträucher:

Sträucher, mind. zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	-	Ohr-Weide ⁴
<i>Salix cinerea</i>	-	Grau-Weide ⁵
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere ⁶

4 Ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen.

5 Ausschließlich in Versickerungs- / Rückhalteanlagen von Oberflächenwasser anzupflanzen.

6 bei *Rubus spec.* sind auch andere Pflanzgüten zulässig.