BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ECKFELD TEILGEBIET "OBER DEM HOSTERNS"

Plangebiet Teil A (Allgemeines Wohngebiet) M 1:500

Plangebiet Teil B (Flächen für Wasserwirtschaft) M 1:500

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise	Zahl der Wohneinheiten
Zahl der Vollgeschosse	Haustyp
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 uns 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen (Haupterschließung)

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg (WW)

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Überhang (Ü)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB).

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

20 — Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen gem. Kataster

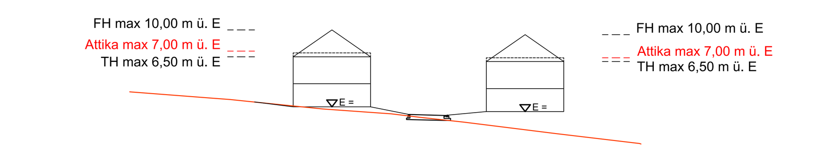
10 — Flurnummern und Flurgrenzen gem. Kataster

Höhenlinien, Bestand

17. Nachrichtliche Darstellung

Bestehende Bebauung

SYSTEMSCHEMASCHNITT



Textfestsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl
(gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl
(gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.1 Maximale Traufhöhen

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der höher liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der höher liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der tiefer liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika im 2. Vollgeschoss. Dieser ist zugleich auch die maximale Oberkante, die nicht überschritten werden darf.

Die maximale Ansichtshöhe eines Gebäudes, gemessen von der Geländeoberfläche im Mittel vor der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf an keiner Stelle die angegebene maximale Traufhöhe überschreiten.

Dachform	Maximale Traufhöhe in m
Satteldach	6,5
Krüppelwalmdach	6,5
Höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	6,5
Walmdach	6,5
Zeltdach	6,5
Pultdach	
Höhere Traufseite	8,5
Tiefere Traufseite	6,5
Flachdach	7,0

2.4.2 Maximale Firsthöhen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Flachdächern entspricht der obere Messpunkt dem höchsten Punkt der Attika gemäß 2.5. Darüberhinausgehende Staffelgeschosse sind bei allen Dachformen nicht zulässig. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Satteldach	10,0
Krüppelwalmdach	10,0
Höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	10,0
Walmdach	10,0
Zeltdach	10,0
Pultdach	Siehe Traufhöhe*

* Bei Pultdächern sind die Regelungen unter Punkt „Maximale Traufhöhe" anzuwenden.

2.5 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird in Bezug auf Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN (E), bezogen auf die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, gelten jeweils als Höchstgrenze.

Im Bebauungsplan sind unverbindliche Vorschläge zur Grundstücksaufteilung dargestellt. Abweichungen hiervon sind möglich, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Bei wesentlichen Änderungen der Grundstückszuschnitte sind die festgesetzten Eingangshöhen entsprechend anzupassen. Die maßgeblichen Eingangshöhen sind in diesen Fällen durch lineare Interpolation zwischen den im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkten bzw. Eingangshöhen zu ermitteln.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(gem. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die offene Bauweise wird beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur

- nicht überdachte Stellplätze, Terrassen und Wege
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
- oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und
- Mauern und Einfriedungen

zulässig.

Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone und der Baugrenze nach § 23 BauNVO.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen gem. § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 100 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14)

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Die Bemessung der Rückhaltung erfolgt mit mindestens 50 Liter pro Quadratmeter befestigter Fläche.

Zulässig sind offene Rückhaltungen, Regenwasserzisternen und Versickerungen über die belebte Bodenzone.

Es ist ein gedrosselter Grundablass mit einer Abflussmenge von 0,2 l/s vorzusehen.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a)

Auf der Fläche „Im Mauren" (Flurstück 39/1, Flur 28) ein kaskadenförmiger Rückhalt anzulegen, welcher das Niederschlagswasser des Baugebietes „Ober dem Hosterns" gepuffert in den dortigen Vorfluter in Richtung „Nachtergraben" einleitet.

Die kaskadenförmig angeordneten Rückhaltemulden sind als flache, begrünte Erdmulden auszubilden. Die Einstautiefe der Retentionsbecken darf maximal 0,4 m betragen.

Die geplanten Retentionsanlagen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen.

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist einem innerhalb des Plangebietes zu installierenden Regenwasser-Sammelkanal zuzuführen. Dieser ist an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Sonnenhang" anzuschließen und der Retentionsanlage am Vorfluter zum Nachtergraben zuzuführen.

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

9.1 Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen

Zur Aufnahme und Ableitung von im Außengebiet anfallendem Niederschlagswasser ist im Norden des Plangebietes eine Anrampung im Gegengefälle anzulegen, sodass ein Muldengraben entsteht, der ankommendes Oberflächenwasser in Richtung des Niederschlagswasser-Kanals ableitet. Die Fläche ist mit Laubsträuchern gemäß Pflanzliste 4 und Laubbäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Fachgerechte Pflegeschnitte in geringem Umfang sind zulässig. Nur bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit oder erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen ist ein fachgerechtes auf den Stock setzen oder ein Kronenrückschnitt zulässig.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

9.2 Gestaltung der Retentionsanlage

Die Retentionsanlage ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung mit regionalem Saatgut (UG 7 - Rheinisches Bergland) einzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Die Retentionsanlage ist durch ein- bis max. zweimalige jährliche Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

9.3 Bodenschutz – Befestigung

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, o.ä.) dies erfordert (Nachweis im Bauantrag).

9.4 Artenschutz – Nachtbauverbot

Im Zeitraum April bis Oktober ist auf nächtliche Bauarbeiten zu verzichten.

9.4 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit gezieltem Leuchtkegel, geringem Blau- und UV-Bereich (Wellenlängen über 540 nm) und einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin zu verwenden. Diese sind möglichst bodennah und so zu installieren, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen. In Bereichen, in welchen keine dauerhafte Beleuchtung benötigt wird, ist diese mittels Bewegungsmeldern zu steuern.

9.5 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit gezieltem Leuchtkegel, geringem Blau- und UV-Bereich (Wellenlängen über 540 nm) und einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin zu verwenden. Diese sind möglichst bodennah und so zu installieren, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen. In Bereichen, in welchen keine dauerhafte Beleuchtung benötigt wird, ist diese mittels Bewegungsmeldern zu steuern.

10 Bindung für Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzverwendung
- a) Im gesamten Plangebiet ist die Pflanzung von Nadelgehölzen unzulässig.
- b) Zu pflanzende Gehölzarten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Pflanzliste 1 – Laubbäume 2. Ordnung:
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Feldahorn (Acer campestre)
[Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm].

Pflanzliste 2 – Tafelobst:
Sortenempfehlung des EULLa-VN Streuobst (www.agrarumwelt.rlp.de);
[Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12].

Pflanzliste 3 – Wildobst:
Kornelkirsche (*Cornus mas*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus terminalis*)
[Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12 cm].

Pflanzliste 4 – Laubsträucher:
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus spec.*)
[Sträucher, 4-6 Triebe, 2xv, 100-150].

Pflanzliste 5 (Zaun-/Fassadenbegrünung):
Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Selbstkletternde Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*), Selbstklimmender Mauerwein (*Parthenocissus engelmannii*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Berg-Waldrebe (*Clematis montana*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*).

10.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Um für Leuchten den normenkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.2 Dachform

Für Wohngebäude werden Satteldächer, Krüppelwalmdächer, höhenversetzte Pultdächer mit gegenläufiger Dachneigung, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer, für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Satteldächer oder Flachdächer vorgeschrieben.

Die maximale Dachneigung wird auf 45° festgesetzt.

10.3 Dacheindeckung / Dachgestaltung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), unglasierten Pfannen, als naturroter Dachziegel sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung und beschichtete, nicht glänzende Metallkonstruktion zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Dachaufbauten/Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf maximal ein Drittel der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mind. 40 m² sind zu mind. 80 % zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Nutzflächen.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.

10.4 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Metallfassaden, Eternit, Holzverkleidungen, verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise sowie Holzhäuser in Holzblockbauweise zulässig. Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffe sind ebenfalls zulässig.

Holzhäuser in Naturrundstammbauweise sind unzulässig.

10.5 Einfriedung

Zur Herstellung von Einfriedungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe Pflanzliste 4), Natursteinmauern, Gittermattenzäune oder Holzzäune zu verwenden. Die Einfriedung darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

10.6 Geländemodellierung
(gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 LBauO)

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:

- a) Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
- b) Stützmauern (zulässig: Natursteinmauern, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder flächig begrünte Mauer; unzulässig: Beton-Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

10.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, inklusive Vorgärten, welche nicht als Zufahrt oder Stellfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Anlage von Stein- oder Schottergärten ist unzulässig.

Auf jedem Baugrundstück sind je begonnenen 250 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) oder ein Obstbaum-Hochstamm (siehe Pflanzlisten 2 und 3), sowie 5 Sträucher (siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen.

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten.

11 Erschließung

11.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene, zu verbindende und auszubauende Straße „Am Sonnenhang".

12 Innere Erschließung

Die innere Erschließungsstraße hat eine Breite von 5,0 m. Es werden keine Gehwege vorgesehen.

Die Straßenverkehrsflächen werden planungsrechtlich nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB festgesetzt.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Anschluss an das örtliche Stromnetz

Der Anschluss an das öffentliche Netz ist sichergestellt.

C Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1 Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. den einschlägigen DIN-Normen sowie des BBodSchG und der BBodSchV zu beachten.

Darüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten. Durch die Beschränkung der Baufelder auf das unbedingt erforderliche Maß soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden.
Es sind ausschließlich nicht wasser-/bodengefährdender Schmier- und Betriebsstoffe (wie z.B. Hydrauliköl) zu verwenden.

Örtliches Betanken, Reparieren oder Abschmieren von Maschinen und Fahrzeugen darf ausschließlich auf versiegelten Flächen oder auf dichtem Untergrund mit entsprechender Schutzvorrichtung (z.B. Wannen) erfolgen, es sind biologisch abbaubare Öle zu verwenden.

Die Baumaschinen sind ordnungsgemäß auf Verlust von Betriebsmitteln zu kontrollieren. Hilfsmitteln zur Aufnahme und zum Auffangen von ausgelaufenen Ölen, Treibstoffen o.a. (z.B. Ölbindemittel) sind bereitzuhalten.

Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Die Anzeige- und Übermittlungspflicht gem. § 8 GeolDG obliegt dem Antragsteller bzw. von diesem Beauftragten.

Der biologisch aktive Oberboden soll vor Baubeginn abgeschoben, ordnungsgemäß zwischengelagert und gesichert sowie wiedereingebaut werden. Überschüssiger Bodenaushub muss umweltgerecht wiederverwertet und somit vor Vergeudung geschützt werden (§ 202 BauGB).

2 Dachbegrünung

Zur Herstellung von Dachbegrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Steinquedel (*Acinos alpinus*), Kleine Eberwurz (*Carlina vulgaris*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Silber-Steinkraut (*Alyssum murale*), Astlose Graslilie (*Anthericum liliago*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Gewöhnlicher Thymian (*Thymuas pulegiodis*).

3 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in flachen Erdmulden oder Retentionszisternen aufzufangen und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden.

4 Altlasten / Bodenbelastung

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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 umgehend zu informieren.

5 Radonpotential

Lt. geolog. Radonkarte liegt das Radonpotential im Plangebiet bei 29,3. Dies ist eine dimensionslose Größe und hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden. Bei einem Wert von 44 ist zu erwarten, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird, als im Bundesdurchschnitt. Es wird daher empfohlen, wenn die geplanten Wohnhäuser mit Keller ausgestattet werden sollen, entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung evtl. Belastungen in den Kellerräumen zu treffen.

Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

6 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) sind gem. § 17 DschPflG beim Rheinischen Landesmuseum zu melden.

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 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Kreises Bernkastel-Wittlich (Tel.: 06571/14-0 oder info@bernkastel-wittlich.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind die Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

8 Starkregen- und Hochwasservorsorge

Extreme Starkregen und Hochwasserereignisse führen immer häufiger zu schweren Schäden an Gebäuden und Bauwerken. Innerhalb des Plangebietes können aufgrund der vorherrschenden Topographie erhöhte Abflusskonzentrationen bei Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Durch eine angepasste Bauweise, Ausrüstung und Nutzung der Gebäude kann grundsätzlich ein wirkungsvoller Schutz gegen Hochwasser und Starkregen erreicht werden, durch z. B. erhöhte Anordnung der Gebäude, gezieltes Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers, Bepflanzung von Flächen etc.

Es wird empfohlen, die Gefahr von extremen Starkregen- und Hochwasserereignissen bereits frühzeitig in der Planung zur Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.

9 Immissionsschutz

Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 db(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Grün- und Ackerflächen kann es betriebs- und nutzungsbedingt zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese sind unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden.

10 Brandschutz

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVWG-Regelwerkes (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.

In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (gem. DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.

11 Glasflächen

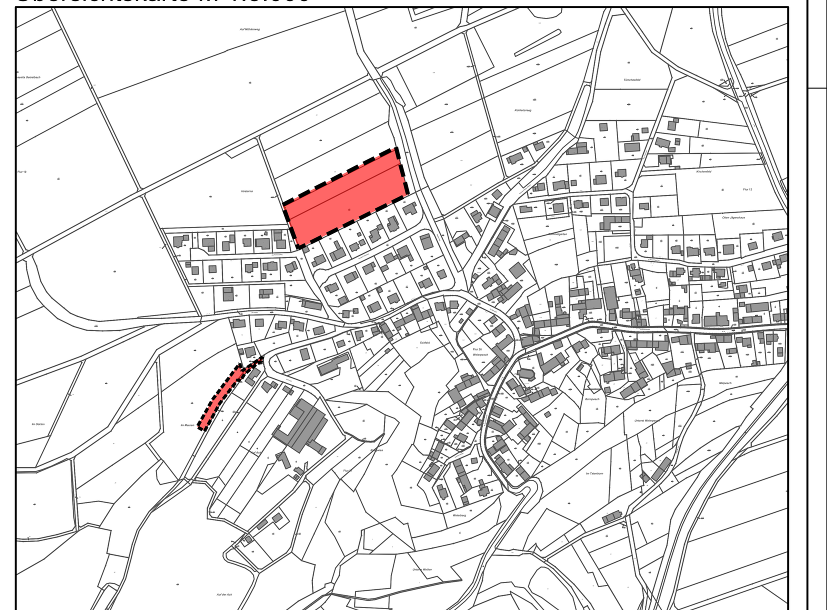
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam.

12 Die Hinweise in der Baugenehmigung sind im Übrigen zu beachten.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan Stand 28.04.2026

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
5. Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
8. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
14. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
15. Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO) vom 12. Juni 2018 (GVBl. 2018, 160), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
17. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
18. Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272).
19. Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
20. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
21. Straßenverkehrsgesetz (StVG) vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 46).
22. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).
23. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Rheinland-Pfalz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBL. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
24. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763, 766).
25. Landesverwaltungsverfahrensgesetz Rheinland-Pfalz (LVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (GVBl. 1976, 308), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 487).
26. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734).

Übersichtskarte M 1:5.000



Aufstellungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Eckfeld hat am 16.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Ober dem Hosterns' in einer öffentlichen Sitzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Eckfeld, den __.__.____

Ortsbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist durch den Ortsgemeinderat in einer Sitzung am __.__.____ beschlossen worden.
Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am __.__.____ in der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bekannt gemacht.
Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis zum __.__.____.
Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung vom __.__.____ beraten.

Eckfeld, den __.__.____

Ortsbürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Am __.__.____ beschloss der Ortsgemeinderat Eckfeld die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ in der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis zum __.__.____.
Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung vom __.__.____ beraten.

Eckfeld, den __.__.____

Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Am __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Eckfeld den Bebauungsplan ‚Ober dem Hosterns' gem. § 10 Abs. 1 BauGB zur Satzung

BESCHLOSSEN.

Eckfeld, den __.__.____

Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Ortsgemeinde Eckfeld, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Eckfeld, den __.__.____

Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Eckfeld, den __.__.____

Ortsbürgermeister

VORABZUG

Planfassung:

zum Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Verfasser:

INGENIEURBÜRO Reihsner

Straßenbau - Bauleitplanung - Wasserwirtschaft - Ing.-Vermessung
GIS Systeme - Wasserversorgung - Wasserbau - Konstr. Ingenieurbau
Industriebau - Abwassertechnik - Kanalsanierung - SiGe-Koordination

54516 Wittlich Eichenstraße 45
fon: 0 65 71 / 90 25-0 fax: 0 65 71/90 25-29
mail: info@reihsner.de page: www.reihsner.de

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Eckfeld

Bereich " Ober dem Hosterns"

in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Stand: 28.04.2026

0,715 x 1,875 = 1,30 m²