

Bebauungsplan „Ober dem Hosterns“

Ortsgemeinde Eckfeld in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Begründung, Teil 1: Städtebaulicher Teil

Fassung für die Verfahrensschritte gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Stand 27.05.2026



Projektnummer: 2025-013

Auftraggeber: Ortsgemeinde Eckfeld
Ortsbürgermeister Leo Schmitz
Brockscheider Graben 7a
54531 Eckfeld

Planer:



Ingenieurbüro Reihnsner PartG mbB · Eichenstr. 45 · 54516 Wittlich
fon +49 (0) 6571 90 25 - 0 · info@reihnsner.de · www.reihnsner.de

BERATENDE INGENIEURE

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	5
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
2.1	Gebietsabgrenzung	6
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	7
3.1	Vorgaben überörtliche Planungen	7
3.2	Bauleitplanungen	8
3.2.1	Flächennutzungsplan	8
3.2.2	Bebauungspläne	9
3.3	Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange.....	9
3.3.1	Natura 2000-Gebiete.....	9
3.3.2	Kulturdenkmäler / Schutzobjekte	10
3.3.3	Belange der Landwirtschaft.....	10
3.3.4	Auswirkungen auf den Tourismus.....	10
4	Umweltbelange / Umwelterheblichkeit.....	10
4.1	Umweltbelange	10
5	Alternativenprüfung	10
6	Planung	12
6.1	Städtebauliches Konzept.....	12
6.2	Erschließung	13
6.2.1	Verkehrstechnische Erschließung	13
6.2.2	Innere Erschließung	13
6.3	Ver- und Entsorgung	13
6.3.1	Anschluss an das örtliche Stromnetz.....	13
6.4	Art der baulichen Nutzung	14
6.5	Maß der baulichen Nutzung	14
6.5.1	Grundflächenzahl	14

6.5.2	Geschossflächenzahl	15
6.5.3	Zahl der Vollgeschosse	15
6.5.4	Höhe der baulichen Anlagen	15
6.5.5	Bezugspunkt	16
6.6	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	16
6.6.1	Bauweise	16
6.6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.7	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
6.8	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	17
6.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	17
6.10	Flächen für die Wasserwirtschaft	17
6.11	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	18
6.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.12.1	Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen	18
6.12.2	Gestaltung der Retentionsanlage	18
6.12.3	Bodenschutz – Befestigung	19
6.12.4	Artenschutz – Nachtbauverbot	19
6.12.5	Artenschutz – Beleuchtung	19
6.13	Bindung für Bepflanzungen	19
6.13.1	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	20
6.14	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	20
6.14.1	Dachform	20
6.14.2	Dacheindeckungen / Dachgestaltung	20
6.14.3	Fassaden	21
6.14.4	Einfriedung	21
6.14.5	Geländemodellierung	21
6.14.6	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	22
7	Flächenbilanzierung	22

Verfahrensablauf	24
-------------------------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus der Topographischen Karte	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehemals Verbandsgemeinde Manderscheid), Plangebiet rot umrandet (Karnatz- Bock & Hower architekten gbr (KBH) 2007)	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Hosterns II“ (2000) (Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2023).....	9
Abbildung 5:	Vorentwurf des Bebauungsplans „Ober dem Hosterns“	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Betroffene Flurstücke	7
Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan.....	22

1 Aufgabenstellung

Um der stetigen Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken nachzukommen, hat die Ortsgemeinde Eckfeld in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 16.12.2025 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ober dem Hosterns“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, das Scoping-Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Regelungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist nach § 8 BauGB die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) zwingend erforderlich.

Da die geplanten Wohnbauflächen im derzeit rechtwirksamen Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land (2007, ehemals VG Manderscheid) im Geltungsbereich nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind, findet parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

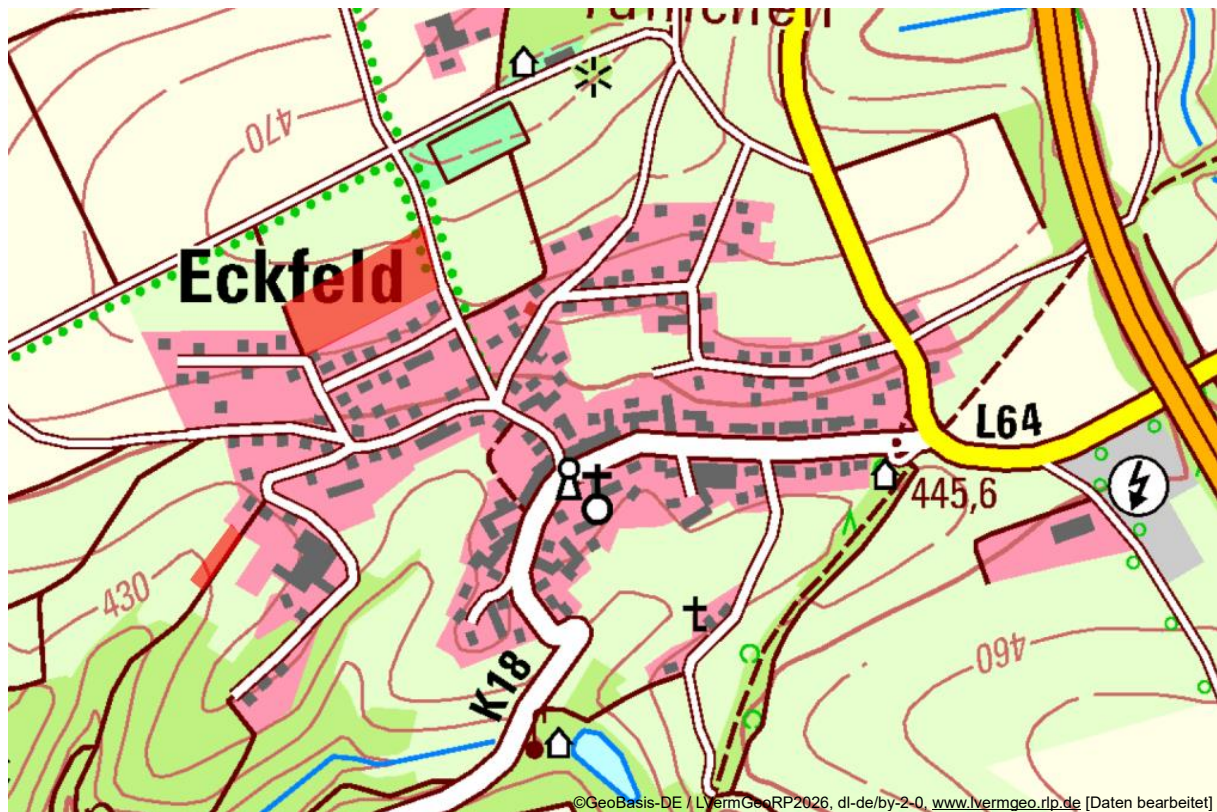


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte

2.1 Gebietsabgrenzung

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober dem Hosterns“ befindet sich unmittelbar nordwestlich der Ortslage. Südlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und nordwestlich grenzt Grünland an, welches aktuell beweidet wird. Weiterhin befindet sich westlich des Geltungsbereiches ein (auf einem Teilstück asphaltierter) Schotterweg, welcher nördlich der Grünlandflächen auf einen asphaltierten und von einer Baumreihe gesäumten Wirtschaftsweg trifft. Östlich befinden sich Baumhecken, welche einen asphaltierten Hohlweg säumen.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich umfasst die Parzellen und Flure, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Tabelle 1: Betroffene Flurstücke

Flur	Parz.
10	53/1
10	55/1
10	112/1 (tlw.)
27	72/2
28	39/1 (tlw.)
28	76 (tlw.)

Die Parzelle 55/1, Flur 10 ist derzeit als Ackerland ausgeprägt, die Parzellen 53/1, Flur 10 sowie 39/1, Flur 28 als Grünland. Parzelle 112/1, Flur 10 ist als (abschnittsweise asphaltierter) Schotterweg ausgeprägt. Flurstück 72/2, Flur 27 dient aktuell als teilweise befestigte Zuwegung zum Vorfluter, welcher auf Flurstück 76, Flur 28 beginnt. Vier Parzellen befinden sich bereits im Gemeindeeigentum, die anderen beiden Parzellen werden durch die Ortsgemeinde erworben oder anderweitig dinglich gesichert.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben überörtliche Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV (2008) LEP IV

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus (Ministerium des Inneren und für Sport 2008).

Regionaler Raumordnungsplan 1985, Teilfortschreibung 1995 (RROP)

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan RROP aus dem Jahr 1985, Teilfortschreibung 1995, ist der Gemeinde Eckfeld die besondere Funktion Landwirtschaft zugeordnet. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits als Wohngebiet dargestellt (Planungsgemeinschaft Trier 1985/1995).

Regionaler Raumordnungsplan ROP neu (Entwurf)

Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans (Planungsgemeinschaft Region Trier 2014), gibt für das Plangebiet eine Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus an. Darüber hinaus ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Landwirtschaft zugeordnet.

3.2 Bauleitplanungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Manderscheid (Karnatz-Bock & Hower architekten gbr (KBH) 2007) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem soll auf den Flächen ein hoher Anteil an Gehölzstrukturen sowie im südlich an die Ortslage grenzenden Bereich Streuobst auf Dauergrünland entwickelt werden. Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft im Südwesten der Ortslage ist die Entwicklung von Extensiv-Dauergrünland vorgesehen. Im Süden und Südwesten des geplanten Baugebietes grenzt Wohnbaufläche unmittelbar an. Nördlich bestehen Flächen für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, Sonderkulturen), welche einen hohen Anteil an Gehölzstrukturen aufweisen. Östlich ist eine Gehölzfläche verzeichnet. An die geplante Fläche für die Wasserwirtschaft schließen östlich Gemischte Bauflächen an.

Aufgrund der abweichenden Darstellungen im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans.

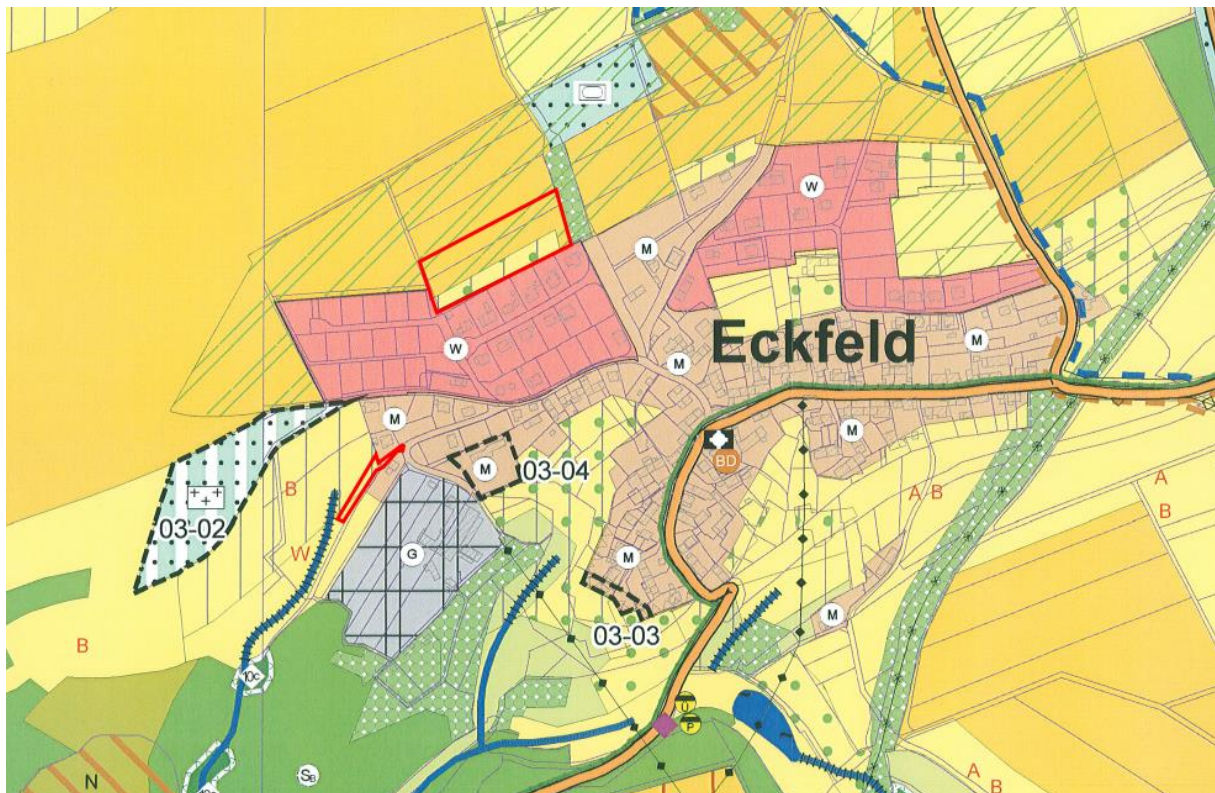


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehemals Verbandsgemeinde Manderscheid), Plangebiet rot umrandet (Karnatz-Bock & Hower architekten gbr (KBH) 2007)

3.2.2 Bebauungspläne

Am 18.02.2000 hat die Gemeinde Eckfeld die Aufstellung des Bebauungsplans „Hosterns II“ beschlossen, welcher südwestlich an das Plangebiet angrenzt. Mit der Veröffentlichung am 02.06.2000 wurde dieser rechtsverbindlich. Am 18.12.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Hosterns II beschlossen (Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2023).

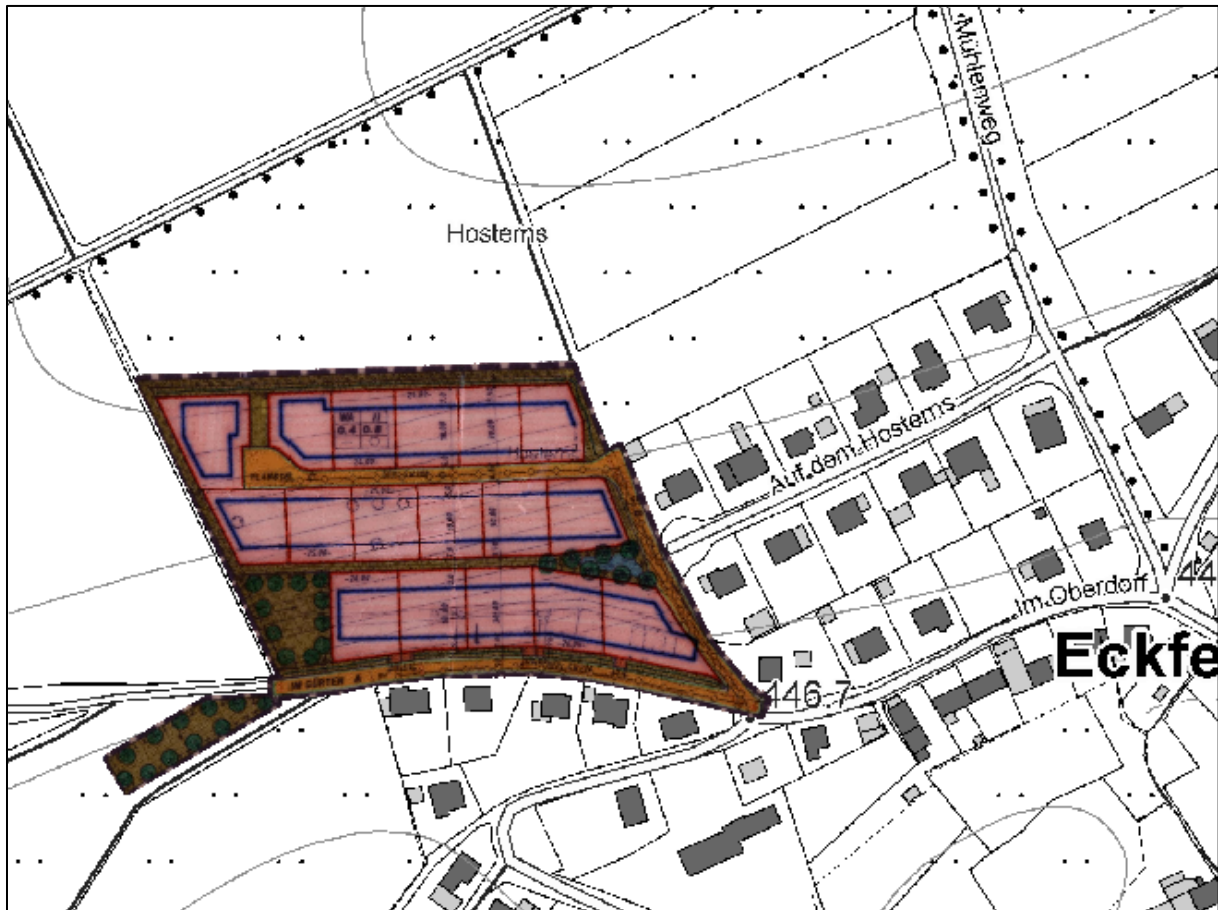


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Hosterns II“ (2000) (Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2023)

3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange

3.3.1 Natura 2000-Gebiete

Es werden keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) durch das Vorhaben tangiert (LANIS, abgefragt am 14.01.2026). Etwa 1 km westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Lieser zwischen Manderscheid und Wittlich“ (FFH-7000-052). Durch das Vorhaben sind jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP 2024).

3.3.2 Kulturdenkmäler / Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, abgefragt am 22.01.2026) sind von der Planung keine schutzwürdigen Objekte bzw. Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) betroffen (Valerius, Peter et al. 2026).

3.3.3 Belange der Landwirtschaft

Die betroffene Ackerfläche (Flur 10, Flurstück 55/1) sowie die Grünlandfläche (Flur 10, Flurstück 53/1) befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Eckfeld. Der als Fläche für die Wasserwirtschaft geplante Teilbereich der Grünlandfläche auf Flurstück 39/1, Flur 28 wird ebenfalls durch die Ortsgemeinde Eckfeld erworben oder anderweitig dinglich gesichert. Die restliche Fläche kann weiterhin durch den Eigentümer bewirtschaftet werden.

3.3.4 Auswirkungen auf den Tourismus

Es sind keine touristischen Einrichtungen oder bedeutsame Rad- oder Wanderwege durch das Bauvorhaben betroffen.

4 Umweltbelange / Umwelterheblichkeit

4.1 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht betrachtet.

5 Alternativenprüfung

Die Planung ergibt sich aus der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans. Eine anderweitige Änderung der Flächennutzungen würde somit eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans bedingen, welche mit einer deutlich längeren Verfahrensdauer einherginge.

Darüber hinaus würde eine alternative Planung voraussichtlich mit einem stärkeren Eingriff in vorhandene Biotope einhergehen, welche ggf. Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten aufweisen.

Das Wohngebiet soll außerdem in unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Bebauung entstehen, um bestehende Strukturen und Erschließungen bestmöglich nutzen zu können und eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes zu schaffen. Dies ist durch die Planung gegeben. Weitere unmittelbar an die Ortslage anschließende Flächen im Gemeindeeigentum sind nicht vorhanden. Müssten diese erst angekauft werden, würde dies zu einer längeren Verfahrensdauer führen; zusätzlich ist fraglich, ob die jeweiligen Eigentümer der Flächen zum Verkauf bereit wären. Auch die Erschließung würde sich auf anderen Flächen u. a. aufgrund der Bestandsbebauung und Topografie tendenziell schwieriger gestalten.

Eine Verkleinerung des Allgemeinen Wohngebietes würde zu einer Verringerung der Grundstückszahl führen und somit die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsgemeinde beschränken bzw. bestehendem Bedarf nach Wohnbaufläche nicht ausreichend nachkommen.

Auch eine Berücksichtigung der Fläche für die Wasserwirtschaft innerhalb des geplanten Baugebietes würde zu einer Verringerung der Grundstückszahl führen. Zusätzlich bestünde im Falle einer Überlastung der Retentionsanlage ein erhöhtes Risiko für die umgebende (Bestands-)bebauung.

Eine Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes würde der übergeordneten Planung entgegenstehen und zusätzlich eine Erhöhung des Kompensationsbedarfs bedeuten. Gegebenenfalls könnte somit der benötigte Ausgleich nicht mehr erzielt werden.

Die Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen ist in dieser Dimensionierung erforderlich, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und gleichzeitig die erforderlichen Grenzabstände der Pflanzungen zu berücksichtigen. Eine Vergrößerung dieser Fläche würde in einem Wegfall der Fläche für Baugrundstücke resultieren.

Die Verkehrsfläche ist in dieser Größe erforderlich, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und gleichzeitig möglichst viel Fläche für die Baugrundstücke zu erhalten.

Die gewählte Fläche stellt somit eine konfliktarme und sinnvolle Erweiterung der Ortslage dar.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 5: Vorentwurf des Bebauungsplans „Ober dem Hosterns“

Ziel des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Dieses Vorhaben schafft die Grundlage zur Errichtung von bis zu zwölf Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, was wiederum der stetig hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortslage Eckfeld Rechnung trägt.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Zulässig sind offene Rückhaltungen, Regenwasserzisternen oder Versickerungen über die belebte Bodenzone.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine Anrampung im Gegengefälle angelegt werden, sodass ein Muldengraben entsteht, der das ankommende Oberflächenwasser in Richtung des Regenwasserkanals leitet.

Zusätzlich wird ein Regenwasser-Sammelkanal angelegt, welcher das auf der neuen Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sowie den Grundablass der Rückhaltungen der Baugrundstücke aufnimmt und an den bereits vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Sonnenhang“ anschließt. Im weiteren Verlauf wird das Niederschlagswasser über diesen Kanal in eine kaskadenförmige Retentionsanlage geleitet, welche das Wasser gepuffert in den Vorfluter in Richtung des Nachtergrabens abgibt.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

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

Hierdurch werden bereits vorhandene Strukturen genutzt, um die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen.

6.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließungsstraße hat eine Breite von 5,0 m. Es werden keine Gehwege vorgesehen. Die für 3-achsige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) erforderlichen Rangierflächen sind als Überhangflächen in der Planzeichnung dargestellt.

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

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Anschluss an das örtliche Stromnetz

Der Anschluss an das öffentliche Netz ist sichergestellt.

6.4 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind gem. § 4 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende 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:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Somit wird mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden der Nachfrage nach zusätzlicher Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Eckfeld entsprochen. Die allgemeine Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben orientiert sich an der derzeitigen Nutzung der näheren Umgebung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht die Abwägung im Einzelfall. Demnach besteht die Möglichkeit, mit den beabsichtigten Nutzungen den vorhandenen Charakter der Ortsgemeinde aufrechtzuerhalten oder sinnvoll zu ergänzen.

Ein Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sichert den Charakter einer vorwiegenden Wohnnutzung und schließt eine, die Wohnruhe beeinträchtigende Nutzung, aus.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

6.5.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, „wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“.

Es wird eine 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 das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige GRZ orientiert sich an der Obergrenze der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und ermöglicht somit eine möglichst große Freiheit in der Gestaltung der überbaubaren Fläche. Die gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige maximale Überschreitung der GRZ wird aus den gleichen Gründen festgesetzt.

6.5.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, „wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“.

Es wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Durch diesen Wert wird der dörfliche Charakter des geplanten Wohngebietes sichergestellt.

6.5.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt. Hierdurch werden eine ortsbildverträgliche Bebauung sowie die Wahrung des bestehenden Gebietscharakters gewährleistet

6.5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für Gebäude mit geneigtem Dach wird die maximale Traufhöhe auf 6,5 m festgelegt. Bezugspunkt ist der Fertigfußboden Erdgeschoss mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN).

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.

Zusätzlich wird für Gebäude mit geneigtem Dach eine höchstzulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzungen soll der baukulturellen Entwicklung gefolgt werden.

Für Gebäude mit Pultdach gilt eine maximale Traufhöhe von 8,5 m für die höhere Seite des Daches und 6,5 m für die niedrigere.

Bei Flachdächern gilt eine maximale Gebäudeoberkante (Oberkante der Attika im 2. Vollgeschoss) von 7,0 m, die nicht überschritten werden darf.

Die Ansichtshöhe ist so bemessen, dass sich die Gebäude harmonisch in das Gelände einfügen und die Höhenentwicklung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

6.5.5 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird in Bezug auf Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Die eingetragene Höhe über NHN (E) gilt als Höchstgrenze.

Durch die Bezugnahme auf NHN wird eine einheitliche und vermessungstechnisch eindeutige Höhenlage gewährleistet. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch Geländeaufschüttungen oder abweichende Bezugspunkte die tatsächlich beabsichtigte Gebäudehöhe umgangen wird.

6.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

6.6.1 Bauweise

Die offene Bauweise wird beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Auf diese Weise wird der dörfliche Charakter gewahrt und die Bebauung dem Erscheinungsbild der Ortsgemeinde entsprechen.

6.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur

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

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

Die Festsetzung zur Errichtung der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Planung für Grundstückseigentümer und Bauherren und fügt sich in die städtebaulichen Gegebenheiten der näheren Umgebung ein.

6.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und 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.

Ein Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit wirkt einem regelmäßigen Parken an der Erschließungsstraße entgegen.

Die zulässige Grundfläche der genannten Anlagen verhindert eine übermäßige Überbauung der Grundstücke, wodurch einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt wird.

6.8 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohneinheit sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Hierdurch wird eine zu starke Verdichtung und ein damit einhergehendes Konfliktpotential (u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen) vermieden. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

6.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 (bspw. offene Teiche/flach angelegte Mulden), eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder eine Versickerung über die belebte Bodenzone (bspw. flache Rasenmulden o. Gräben/Mulden mit Schotterbett). Die verschiedenen Möglichkeiten der Rückhaltung sind in der Planzeichnung des Entwässerungstechnischen Begleitplans jeweils beispielhaft dargestellt (Ingenieurbüro Reihnsner PartG mbB 2026).

Es ist ein gedrosselter Grundablass mit einer Abflussmenge von 0,2 l/s vorzusehen. Dies entspricht den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land. Hierdurch wird eine ausreichende Verfügbarkeit des erforderlichen Rückhaltevolumens bei Starkregenereignissen gewährleistet.

6.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Auf einer 1.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 39/1, Flur 28 („Im Mauren“) ist eine kaskadenförmige Retentionsanlage mit einer maximalen Einstautiefe von 0,4 m anzulegen, welche das Niederschlagswasser des Baugebietes „Ober dem Hosterns“ gepuffert in den dortigen Vorfluter in Richtung „Nachtergraben“ einleitet.

Durch Anordnung der Retentionsanlage außerhalb des Baugebietes wird das Risiko im Falle einer Überlastung minimiert. Darüber hinaus werden auf diese Weise keine Baugrundstücke in Anspruch genommen.

Die kaskadenförmig angeordneten Rückhaltemulden sind als flache, begrünte Erdmulden auszubilden. Dies ermöglicht eine natürliche Versickerung und somit den Erhalt des Wassers im natürlichen Wasserkreislauf.

Die maximale Einstautiefe der Retentionsbecken von 0,4 m wird in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 festgesetzt, gemäß derer die Zugänglichkeit zu Versickerungsanlagen zu beschränken ist, deren Wassertiefe inklusive Freibord mehr als 0,4 m beträgt.

Die geplanten Retentionsanlagen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen, sodass die Funktionstüchtigkeit des Ablaufsystems frühzeitig sichergestellt ist.

6.11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser sowie der Grundablass der Baugrundstücke und über die Anrampung/Muldengraben nördlich des geplanten Baugebietes abgeleitetes Außengebietswasser ist einem innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße 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.

Somit werden bestehende Strukturen genutzt und gleichzeitig der oberirdische Platzbedarf gering gehalten, wodurch die Wohnbebauung möglichst wenig eingeschränkt wird.

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

6.12.1 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.

Durch die so entstehende Eingrünung wird eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet.

6.12.2 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.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Durch diese Herstellungs- und Bewirtschaftungsweise entsteht ein naturnahes Biotop, während gleichzeitig der Eintrag von grundwasserschädigenden Stoffen verhindert wird.

6.12.3 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).

Auf diese Weise kann eine möglichst hohe Versickerungsrate erzielt und somit möglichst viel Wasser im natürlichen Kreislauf erhalten werden.

6.12.4 Artenschutz – Nachtbauverbot

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

Hierdurch werden visuelle sowie akustische Störungen durch Bautätigkeiten in der Dämmerungs- und Nachtzeit in empfindlichen Lebensphasen von Fledermäusen vermieden.

6.12.5 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.

Auf diese Weise kann eine Störung von Fledermäusen und eine Beeinträchtigung der Flugrouten vermieden werden.

6.13 Bindung für Bepflanzungen

Im gesamten Plangebiet ist die Pflanzung von Nadelgehölzen unzulässig. Auf diese Weise wird die Pflanzung von Gehölzen mit vergleichsweise höherer ökologischer Wertigkeit gewährleistet.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sind ausschließlich die folgenden, heimischen und standortgerechten Arten zu verwenden.

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 pyraaster*), Mehrbeere (*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*).

6.13.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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.

6.14 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.14.1 Dachform

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

Die maximale Dachneigung wird auf 45° festgesetzt.

Somit soll den Grundstückseigentümern und Bauherren eine möglichst große gestalterische Freiheit gewährleistet werden.

6.14.2 Dacheindeckungen / 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.

Durch die Festsetzungen wird das Einfügen in die bauliche Umgebung sichergestellt und gleichzeitig die Baufreiheit nicht außer Acht gelassen.

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. Eine Dachbegrünung trägt zur Verdunstung des Niederschlagswassers und zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, während die Ausschlussflächen eine gewisse Gestaltungsfreiheit ermöglichen.

6.14.3 Fassaden

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

Mit dem Ausschluss glänzender Materialien ist eine negative Wirkung und Wahrnehmung und damit eine Nicht-Einfügung ins Landschaftsbild ausgeschlossen. Die Festsetzung der genannten Materialien stellt ein Einfügen in das Ortsbild sicher.

6.14.4 Einfriedung

Zur Herstellung von Einfriedungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe Pflanzliste 4), Natursteinmauern, Gittermattenzäune oder Holzzäune zu verwenden. Hierdurch wird eine ortstypische Einfriedung erreicht.

Die Einfriedung darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. So kann der offenen Bauweise Rechnung getragen und ein harmonisches Einfügen ins Ortsbild sichergestellt werden.

6.14.5 Geländemodellierung

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.

Durch eine maximale Böschungsneigung von 1:3 bis maximal 1:2 wird die Böschung in das städtebauliche Landschaftsbild integriert. Durch diese Neigung können die Böschungen entsprechend begrünt und als gestalterisches Element in das Wohnumfeld eingefügt werden. Die erforderlichen Bermen mit einer Breite von 50 cm bis 1,0 m ab einer Höhe von 1,50 m dienen neben der Hangstabilität auch der Unterbrechung größerer Böschungsflächen, der kleinteiligen Gliederung der Flächen und damit der Unterbrechung größerer, von außen wirkender untypischen Böschungs- und Hangflächen. In Verbindung mit § 10 (1) LBauO sind Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

6.14.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, inklusive Vorgärten, welche nicht als Zufahrt oder Stellfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten, um eine höhere städtebauliche Gestaltungsqualität zu erreichen und das Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Anlage von Stein- oder Schottergärten ist unzulässig, um die mikroklimatische Funktionsfähigkeit des Baugebietes durch Sicherstellen der Grundwasserneubildung zu gewährleisten und dem vorherrschenden Bild der umgebenden Bebauung zu entsprechen.

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 Verwendung heimischer, standortgerechter Arten trägt zum Erhalt der regionaltypischen Flora bei. Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten.

7 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet	9.685 m ²
davon Grünflächen	654 m ²
Verkehrsflächen	1.178 m ²
davon Straßenverkehrsflächen (Haupteerschließung)	981 m ²
davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg	197 m ²
Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	1.008 m ²
Gesamt	10.890 m²

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Ober dem Hosterns“ der Ortsgemeinde Eckfeld beigelegt.

Eckfeld, den

.....

Leo Schmitz

(Ortsbürgermeister)

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde von dem Ortsgemeinderat Eckfeld am 16.12.2025 gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist durch den Ortsgemeinderat Eckfeld in einer Sitzung am 26.05.2026 beschlossen worden.

Ortsgemeinde Eckfeld, den

.....

Leo Schmitz

(Ortsbürgermeister)

Quellenverzeichnis

- Ingenieurbüro Reihsner PartG mbB. „Entwässerungstechnischer Begleitplan.“ Wittlich, 2026.
- Karnatz-Bock & Hower architekten gbr (KBH). „Flächennutzungsplan VG Manderscheid.“ *Ortsgemeinde Eckfeld*. Trier, 2007.
- Ministerium des Inneren und für Sport. „Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).“ Mainz, Oktober 2008.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP. *Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS)*. 2024. https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Zugriff am 14.01.2026).
- Planungsgemeinschaft Region Trier. „Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf.“ Trier, 2014.
- Planungsgemeinschaft Trier. „Regionaler Raumordnungsplan Region Trier.“ Trier, 1985/1995.
- Valerius, Peter et al. *Datenbank der Kulturgüter der Region Trier*. 2026. <https://kulturdb.de/suche.php> (Zugriff am 22.01.2026).
- Verbandsgemeinde Wittlich-Land. *Geoportal der Verbandsgemeinde Wittlich-Land*. 2023. https://gis-wittlich-land.de/wittlich_online/index.php (Zugriff am 27.04.2026).