



# **BAULEITPLANUNG**

## **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM ACKER“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-Ortsgemeindeplaner@t-online.de](mailto:west-Ortsgemeindeplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beschleunigtes Verfahren  
gemäß § 13a Baugesetzbuch  
Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan 2. Änderung „Auf dem Acker“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

Januar 2012

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER HINWEIS.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO).....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB) .....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>

---

## **A ALLGEMEINER HINWEIS**

---

Die nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Acker“ betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

---

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 3 BAUGB I.V.m. § 22 BAUNVO)**

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

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen unter Wahrung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen der Landesbauordnung eine Länge von 50 m überschreiten.

### **2 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)**

Entlang der östlichen Grenze der Parzelle Gemarkung Poltersdorf, Flur 6 Nr. 250 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Cochem sowie der Allgemeinheit festgesetzt. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die Anlage einer Leitungstrasse sowie die anfallenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Breite von mindestens 3 m freizuhalten.

---

## **C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
5. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen.
6. Der Änderungsbereich liegt tlw. im durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel.

Für den Bauantrag ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Folgende Belange sind zu berücksichtigen:

Es dürfen keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden. Für unumgängliche Retentionsraumverluste ist ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen zu schaffen. Dem Bauantrag ist eine Retentionsraumberechnung beizufügen.

Die Maßnahmen zum hochwasserangepasstem Bauen sind gemäß Hochwasserhandbuch Rheinland-Pfalz zu beachten ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de) >Hochwasser> Hochw. buch.pdf).

Ausgefertigt Ellenz-Poltersdorf, den

---

(Hans-Dietmar Schausten, Ortsbürgermeister)