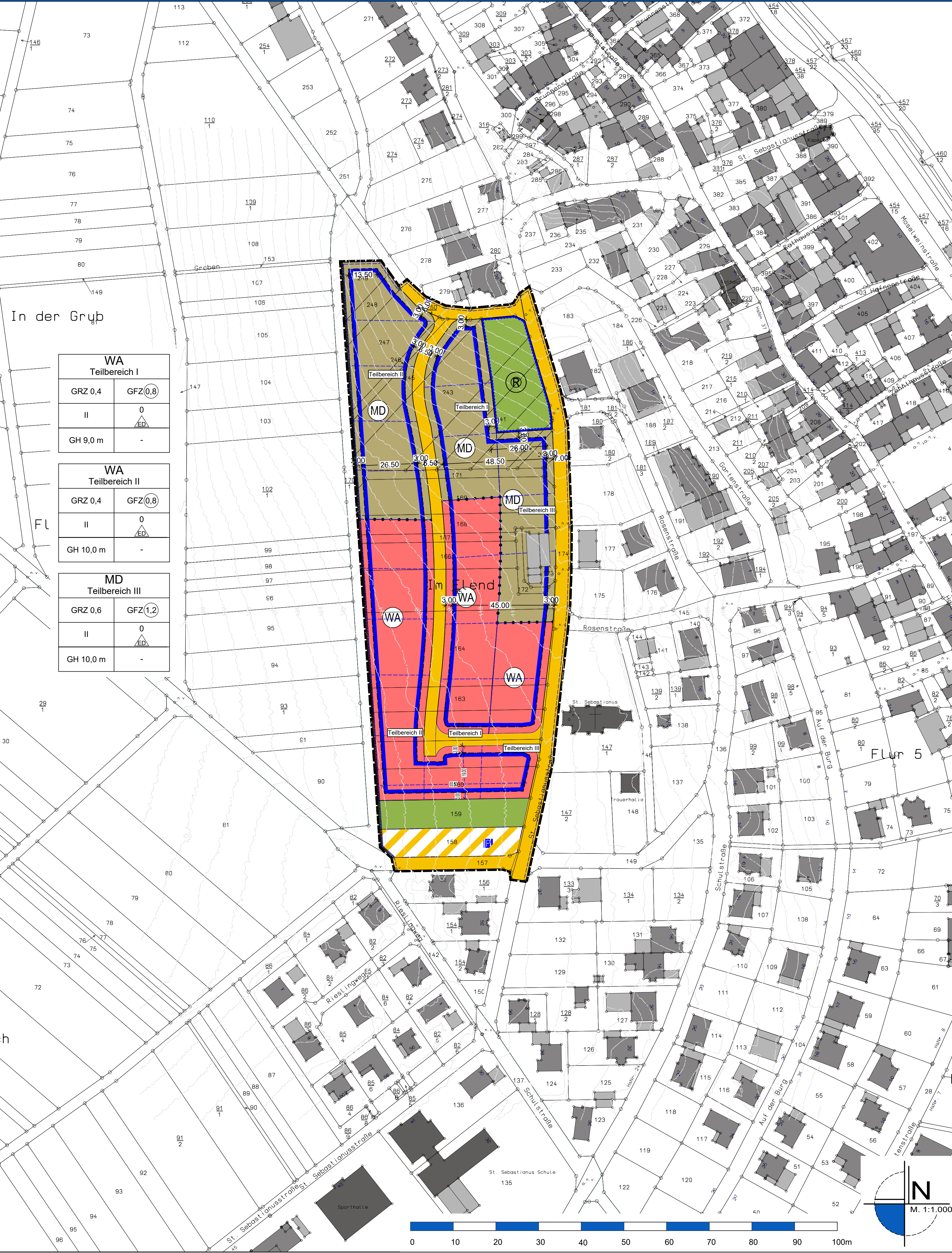


Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf

Bebauungsplan "St. Sebastianusstraße"



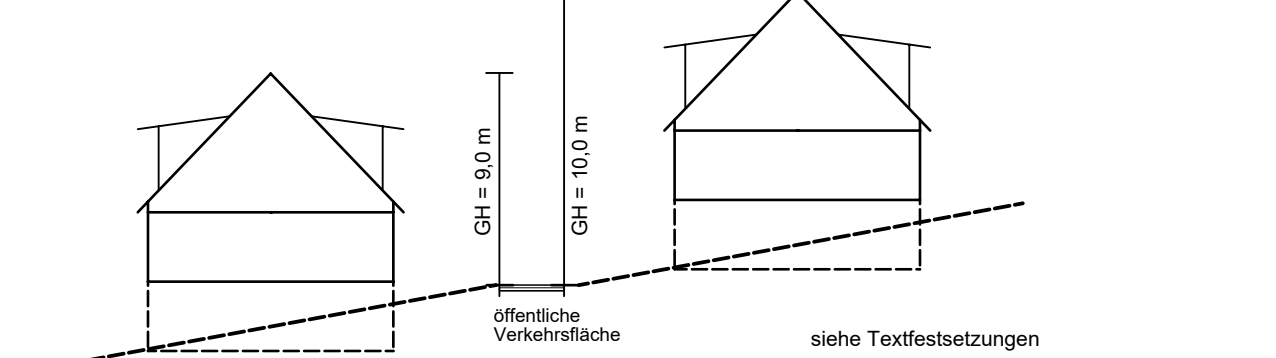
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Sebastianusstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu den Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf hat am _____ den Bebauungsplan "St. Sebastianusstraße" gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Ellenz-Poltersdorf, den _____ Nicole Jobelius Schausten, Ortsbürgermeisterin	Ellenz-Poltersdorf, den _____ Nicole Jobelius Schausten, Ortsbürgermeisterin	Ellenz-Poltersdorf, den _____ Nicole Jobelius Schausten, Ortsbürgermeisterin
Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Ausfertigung	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Ellenz-Poltersdorf, den _____ Nicole Jobelius Schausten, Ortsbürgermeisterin	Ellenz-Poltersdorf, den _____ Nicole Jobelius Schausten, Ortsbürgermeisterin	Ellenz-Poltersdorf, den _____ Nicole Jobelius Schausten, Ortsbürgermeisterin

Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO S4 BauNVO WA Allgemeine Wohngebiete Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO Baugrenze Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Straßenverkehrsflächen Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB Grünflächen Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB Hochwasser-rückhaltebecken Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Sonstige Darstellungen vorgeschlagene Grundstücksgrenze Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücksnummer laut Kataster Bemaßung Gebäude laut Kataster

Systemskizze



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA Teilbereich I	Teilbereich
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,0 m	-

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO) Teilbereich I und II: In den Teilbereichen I und II des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. Teilbereich III: Im Teilbereich III ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind: 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenverwerbstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. Sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Anlagen für öffentliche Verfallung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind: 1. Anlagen für die erwerbswirtschaftliche Tierintensivhaltung und dazugehörige Futtermittellager, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Grundflächenzahl (GRZ) / Geschosflächenzahl (GFZ) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Teilbereich I und II auf 0,4 und im Teilbereich III auf 0,6 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist im Teilbereich I und II auf 0,8 und im Teilbereich III auf 1,2 festgesetzt. Zahl der Vollgeschosse Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt. Hohe baulicher Anlagen Teilbereich I 9,00 m maximale Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen über der Geländeoberfläche in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Teilbereich II und Teilbereich III 10,00 m maximale Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen über der Geländeoberfläche in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Textfestsetzungen

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit: - einseitigen Pultdächern, - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15° - Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere maximale Höhe als in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzte maximale Höhe einhalten. 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt. 6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. 7. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO) Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderecke einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garageneinbauten können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBAuO) 1. Dacheindeckung: Die Eindeckung ist in dauerhaft moosschieferfähigem Material vorzunehmen. 2. Zahl der Stellplätze und Garagen Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. C. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen 1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen Im Bebauungsplan werden Flächen für die Bindung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzungsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Baubeschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben: - Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch - Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch - Straßenbäume: Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang - Obstbäume: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen. Pflanzenlisten siehe Begründung. Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 1,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915. Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Je 200 m² überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens: 1 Baum I. Ordnung gem. Liste „A“ oder 1 Baum II. Ordnung gem. Liste „B“ oder 2 Obstbäume gem. Liste „C“ und jeweils zusätzlich 5 Sträucher gem. Liste „C“ zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1) Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen. Schutz des Oberbodens (Hinweis 2) Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915. Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3) Für die Abwägung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Grenzabsände für Pflanzen (Hinweis 4) Für die Begrenzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten. Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5) Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 2008 I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. 2007 I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. 2021 I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1998 I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2011 (BGBl. 2021 I S. 2998, 2718) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) Bundes-Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. 2014 I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473) Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473) Landesbaubehörden Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2015 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295) Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juli 2025 (GVBl. S. 305) Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475) Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

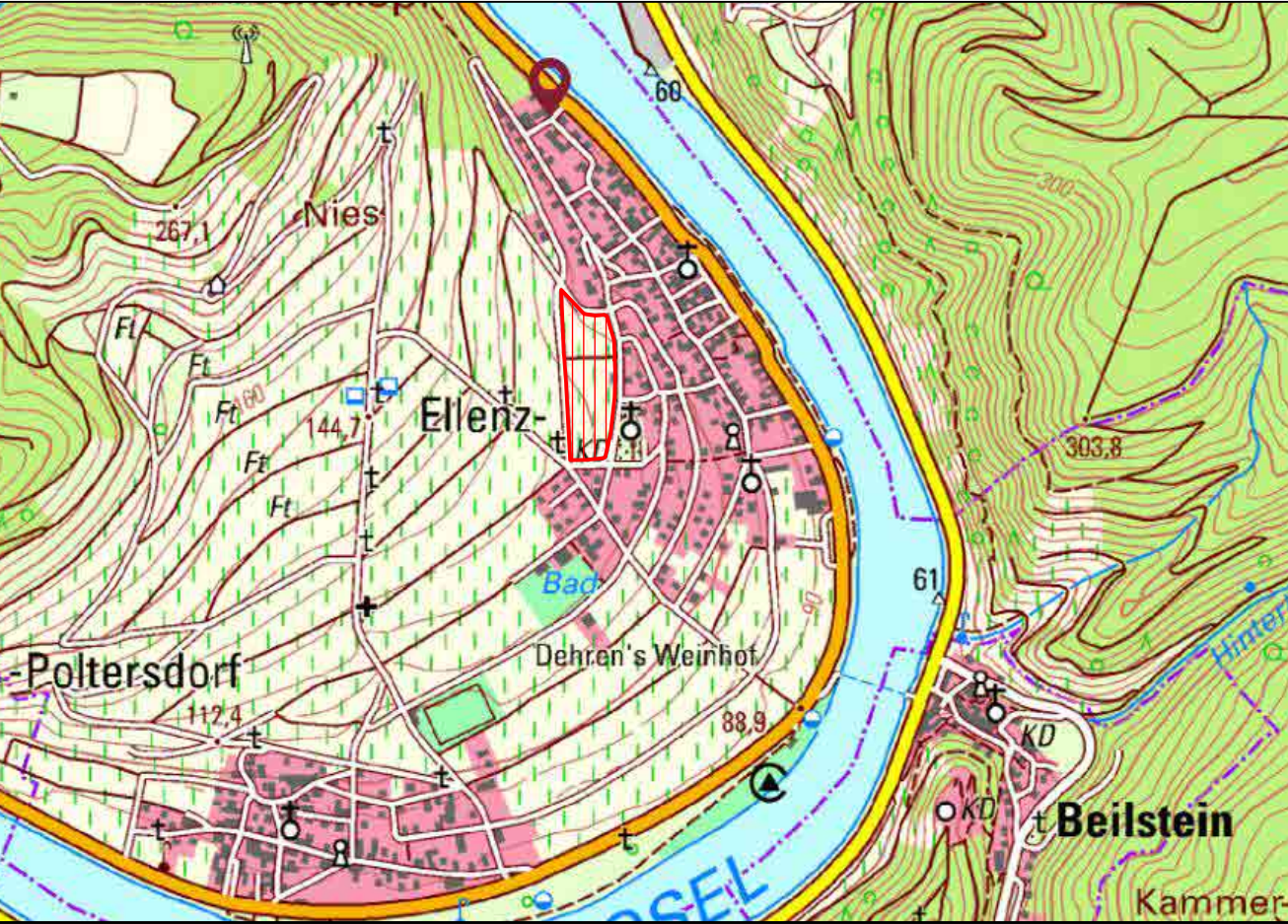
Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2022.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf Bebauungsplan "St. Sebastianusstraße"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf	Projektnr.: 01-812
Phase: Vorentwurf	Stand: August 2026
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Rolf Weber M.Sc. Yannik Weber	Maßstab: 1:1.000
	Waldstraße 14 56766 Ulmen
	Tel.: 02676/951910 Fax: 02676/951911