

2026

Bebauungsplan „St. Sebastianusstraße“ Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf

Textfestsetzungen
Entwurf
August 2026



Bebauungsplans „St. Sebastianusstraße“ Ortsgemeinde Ellenz-Poltersdorf

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
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 Nebenerwerbsstellen,
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 örtliche Verwaltungen 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 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Teilbereich I und II auf **0,4** und im Teilbereich III auf **0,6** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (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.

Höhe 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.

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. 2 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 Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Dacheindeckung:

Die Eindeckung ist in dauerhaft moselschieferfarbigem Material vorzunehmen.

2. Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

C. Grünordnerische und landespflegerische 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 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- | | |
|----------------------|--|
| • Bäume I. Ordnung: | Heister, 150 - 175 cm hoch |
| • Bäume II. Ordnung: | Heister, 125 - 150 cm hoch |
| • Straßenbäume: | Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang Hochstämme, |
| • Obstbäume: | 8 - 10 cm Stammumfang |
| • 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 Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter 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.

Pflanzlisten 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.

Diese sind ausschließlich aus Sträuchern gemäß Liste „C“ anzulegen.

Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.

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 „E“ | und jeweils zusätzlich |
| • 5 Sträucher | gem. Liste „C“ | |

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzliste 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 Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Um-gangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaß-nahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswas-serwerk abgestimmt werden.

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen (0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).
5. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC- Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell sowie dem Abwasserwerk der VG Kaisersesch mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.

Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

6. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
7. Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitung des Kreiswasserwerkes erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abzustimmen. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. 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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekommunikationsunternehmens ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.