

# Ortsgemeinde Esch

## Bebauungsplan "Ober Hoffmannshaus"



### Textfestsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**  
 1. Art der baulichen Nutzung ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
**Allgemein zulässig sind:**  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,  
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
**Unzulässig sind:**  
 1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke  
 2. Schink- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Betriebe des Beherbergungswesens,  
 4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 5. Anlagen für Verwaltungen,  
 6. Gartenbaubetriebe,  
 7. 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 Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.  
**Zahl der Vollgeschosse**  
 Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
 Höhe baulicher Anlagen  
 Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
 WA: Gebäudehöhe max. 9,50 m  
 Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbegriffpunkt gemessen. Als unterer Maßbegriffpunkt gilt die Oberkante der abgrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt; zu der der Hauseingang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbegriffpunktes ist zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.  
 Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:  
 - einseitigen Putzflächen, Flachdächern und nach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°; Tonnendächern oder Falltonnendächern eines um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung 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. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m<sup>2</sup>.  
**5. 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. 6 BauNVO)**  
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvordächer einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garageneinfahrten können in einem Abstand von mind. 3,0 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. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.  
**9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauGB)**  
 Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgärten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizwerken ist nur bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete am maßgeblichen Immissionsort ( d. h. nachteiligstes Wohngebäude), insbesondere zur Nachtzeit in Höhe von 40 dB(A), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachzuweisen. Bei der Nachweisung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der LAI-Letforden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - Dritte (Aktualisierung - Langfassung; Stand 28.08.2023) herangezogen werden, in dem i. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.  
**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBAuO)**  
**1. Zahl der Stellplätze und Garagen**  
 Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.  
**2. Einfriedungen, Stützmauern**  
 Als Einfriedungen sind zulässig: Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (Pfeilerhöhe: 1,50 m), Laubhecken und Holzzaune. Die Mauern müssen entweder mit einheitsmäßig Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzzaunen oder Metallgittern kombiniert werden.  
**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 Planungsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugserfolg der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einbau schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzerschutzmaßnahmen mit ausgeprägten Gebläse sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Baubauschlusses bzw. die Bezugserfolg der Gebäude nachfolgenden Planungsperiode zu ersetzen.  
 Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:  
 - Bäume I. Ordnung: Heister, 100 - 175 cm hoch  
 - Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch  
 - Strauchbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang  
 - Obstbäume: 8 - 10 cm Stammumfang  
 - Sträucher: 2 x vierkant, ohne Ballen, 100 x 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 Planzeilen 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 Laubbüchsen zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen. Pflanzlisten siehe Begründung.  
**Randlichen Eingliederung (KM1)**  
 Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind spätestens in der zweiten Planungsperiode entsprechend dem Bebauungsplan 3 m breite Gehölzplantagen fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen I. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen. Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Reihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die genaue Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Die Strauchhecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Rückkante der Gehölzplantagen sind nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober - Ende Februar) zulässig.  
**Kompensationsmaßnahme 2 (KM2)**  
**Kompensationsmaßnahme 2 (KM2, Beispiel)**  
 Entwicklung von einer artenreichen Glattgraswiese mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Düngung- und Pflanzenschutzmittel.  
 Nach Beseitigung der Baumaßnahmen ist auf einer 2,04 ha großen Ackerfläche in der folgenden Planungsperiode dauerhaft eine artenreiche Glattgraswiese zu entwickeln.  
 Die nachfolgende Maßnahmenbeschreibung ist fachgerecht vorzunehmen und orientiert sich an den Empfehlungen von Vahle (2015) und Biedermann & Werking-Radtke (2008) sowie dem „Maßnahmenkatalog Grünlandnutzung“ (LANUV 2012). Die Einsatz erfolgt mit regionalem und standortangepasstem Saatgut (mit Kennarten der Glattgraswiese oder passender Saatsorten), das ab Ende März bis Ende April (Frühjahrs-Grünland) oder im Herbst (Herbst-Grünland) gesät werden kann (Maßnahmenbeschreibung) und der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist zu vermeiden. Die Flächen werden durch eine ein- bis zweischichtige Mahd oder durch Beweidung dauerhaft extensiv gepflegt.  
 Detaillierte und standortangepasste Maßnahmen müssen im Laufe des weiteren Verfahrens ggf. ergänzt werden.  
**Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung ist die herzustellende Rückhaltefläche in Erdbaumweise mit wechselseitigen Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen in naturnahe Bauweise herzustellen und zu unterhalten.  
**Hinweis externe Kompensationsmaßnahmen (KM 4)**  
**Hinweis externe Kompensationsmaßnahmen (KM 4)**  
 Freistellung im Bisselbachtal  
 Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in die Landschaft soll das südwestlich in der Gemarkung Esch liegende Bisselbachtal naturschutzfachlich entwickelt und aufgewertet werden (vgl. hierzu Vorschlag Kompensationsflächen und -maßnahmen, VG Gerolstein).  
 hier: Entwicklung von Feuchtwiesen  
 In einer voraussichtlichen Größenordnung von ~ 1ha sollen Eingriffregulierungsmaßnahmen, alsdann - alternierende Freistellung des Quellflusses und seiner Umgebung am Fließgewässer erfolgen.  
 Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich vorrangig um Auszug von Fichten im Außenbereich, um Annäherung an die potentiell natürliche Vegetation zu erzielen. Nach übersichtlicher Einschätzung durch den zuständigen Revierverwalter kann dies im Rahmen der Holzerteilung erfolgen, wenngleich die Gelände aus topographischen Gründen in der Tat Kerblage schwierig zu beahren sein wird. Tön können die Holzerteilung nicht benötigte Stämme in Abstimmung mit dem Forst und der Wasserwirtschaft als Querverbau eingesetzt werden, um Geschiebe zurück zu halten; somit lassen sich in den der Kyll zuleitenden Gewässern für die unterhalb angrenzende Gemarkung Jünkerath Beiträge zur Wasserrückhaltung leisten.  
**Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**  
**Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**  
 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 gutem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Verdichtung zu schützen. Nähere Ausführungen sind nachzuziehen bezüglich des Umgangs 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 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.  
**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. 539 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.  
 2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunderkundungen 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.

### Textfestsetzungen

insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitung (im Intranet unter: [http://mwk-elip.de/leadedin/mwkael/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEXALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwk-elip.de/leadedin/mwkael/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEXALEX_Informationenblatt_28_2009_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 archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfederungspflicht hingewiesen (§16-20 DStGG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.  
 5. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich  
 Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternenansammlung 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 Regenwasserzuleitungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Vulkaneifel sowie dem Abwasserwerk der VG Gerolstein gemeldet werden.  
**Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)**  
 Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungsanlagen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwasserzuleitungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen fachlich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwasserzuleitungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.  
 6. Bei Befruchtungsmaßnahmen 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 sollen Befruchtungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.  
 7. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in der Breite von 0,30 m für die Unterlegung der Telekommunikationsleitungen vorzuziehen. Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch die Bestimmungen der Baugenehmigung sind die Unterlegung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen behindert werden.  
 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Betreiber der Leitungszone und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingepplant wird. Die Telekom ist Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können, zu befragen.  
 8. Um den potenziellen bergbaulichen Einwirkungen (Setzung von Pfingenerfüllungen) Rechnung zu tragen, sind folgende Vorgehensweise empfohlen:  
**Wohngebäude**  
 Die Wohngebäude sollen möglichst auf einer Bodenplatte gegründet werden; die Bodenplatte (Stahlbetondecke) muss eine Mindeststärke von 0,3 m aufweisen, um unterschiedliche Setzungsbeiträge ausgleichen zu können.  
 Sollten Wohngebäude auf Streifenfundamenten oder Einzelfundamenten gegründet werden, ist eine Abnahme der Baugruben-Fundamentsohlen durch einen Bergbauschverständigen erforderlich. Werden im Rahmen der Abnahme Auffälligkeiten festgestellt, ist auf bergbauliche Hinterlassenschaften hinzuweisen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ein Sicherungskonzept auszuarbeiten.  
 Garagen  
 Bei Garagen ist von einem begrenzten Risiko (Eintrittswahrscheinlichkeit x Schadensausmaß) auszugehen. Zusätzlichen Maßnahmen sind daher aus bergbaulicher Sicht nicht erforderlich. Das verbleibende Restrisiko muss vom Bauherrn getragen werden.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
  - Bundesfernsehtagegesetz (FSFG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
  - Landesabfallgesetz (LSVG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 453).
  - Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2021 (GVBl. S. 453).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1988 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 397).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
  - Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 397).
  - Wasserschutzgesetz (WSchG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2985), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409) geändert worden ist.
  - Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
  - Genehmigungsverfahren für Rheinland-Pfalz (GeneV) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
  - Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
  - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327).

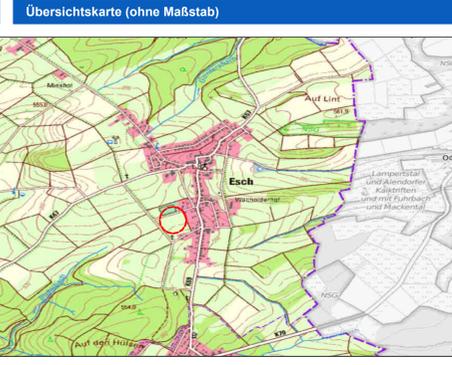
**Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**

### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP  
 Die Planunterlagen liegen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.

### Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.



### Projekt

**Ortsgemeinde Esch**  
**Bebauungsplan "Ober Hoffmannshaus"**

#### Entwurf

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Esch	Projektnr.:	01-806
Phase:	Entwurf	Stand:	Jul 2025
Bearbeitet:	Roll Weber	Maßstab:	1:500

**WeSt**  
 Stadtplaner GmbH  
 Waldstrasse 14  
 56766 Ulmen  
 Tel.: 02676/951910  
 Fax.: 02676/9519111

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Esch hat am 05.04.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober Hoffmannshaus“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplänenwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Datum der Auslegung werden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplänenwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang sind Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Esch hat am _____ den Bebauungsplan „Ober Hoffmannshaus“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung  BESCHLOSSEN  Esch, den _____
Alexander Michels, Ortsbürgermeister	Alexander Michels, Ortsbürgermeister	Alexander Michels, Ortsbürgermeister
<b>Ausfertigung</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Esch sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung  RECHTSVERBINDLICH  Esch, den _____
Alexander Michels, Ortsbürgermeister	Alexander Michels, Ortsbürgermeister	Alexander Michels, Ortsbürgermeister

### Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
 § 4 BauNVO  
 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  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Fußgängerbereich**  
 Fußgängerbereich

**Sonstige Planzeichen**  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Flurstücksgrenze laut Kataster  
 Flurstücknummer laut Kataster  
 Bepflanzung  
 Wohngebäude laut Kataster

**Nutzungsschablone (Beispiel)**

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II		0
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,50 m		

**Systemskizze**