Ortsgemeinde Leuterod
Ortsteil Hosten
Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan „Ortsteil Hosten“

Textfestsetzungen

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Verfahren gem. §13 a BauGB

Stand: Oktober 2026

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Leuterod

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) 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.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPlG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Landeswaldgesetz **(LWaldG)** vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

GRZ	Maximale **Gr**undflächen**z**ahl
Z	Maximale **Z**ahl der Vollgeschosse
GH	Maximale **G**ebäude**h**öhe außer Flachdach, Pultdach
GH (FD, PD)	Maximale **G**ebäude**h**öhe Flachdach, Pultdach

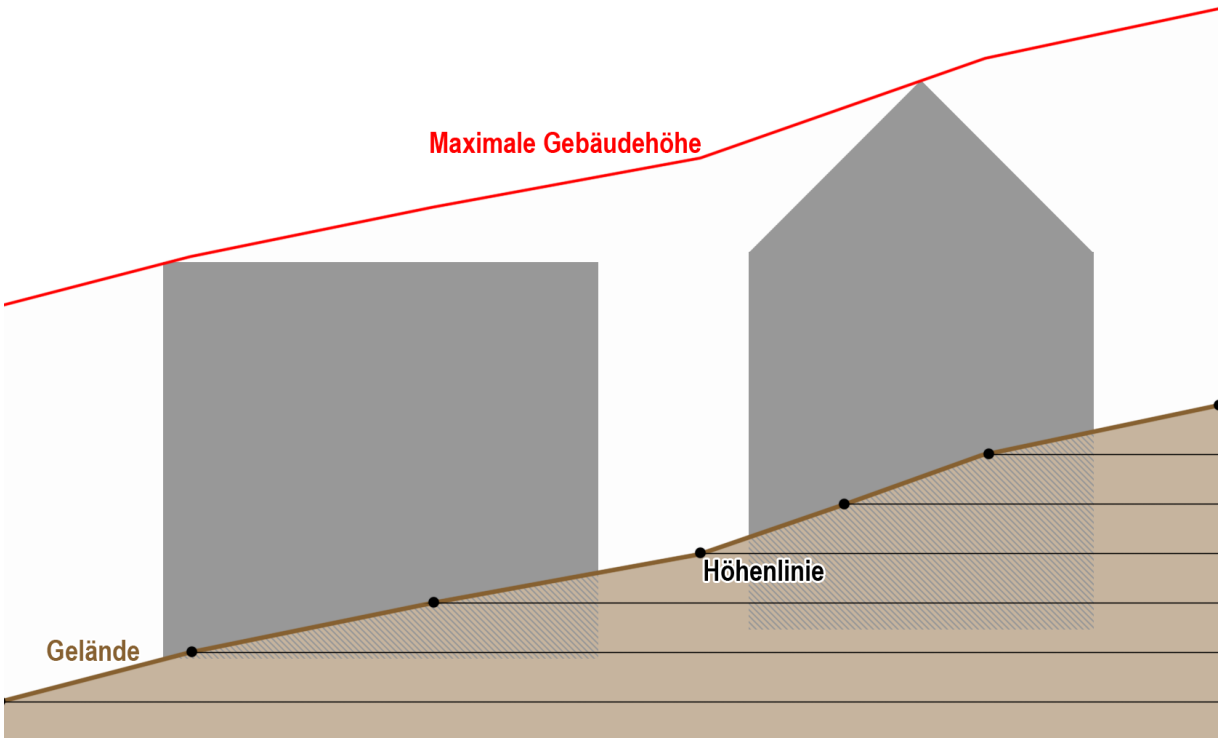
Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

GRZ	Z	GH	GH (FD, PD)
0,4	II	10,5 m	8,5 m

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) definiert:

Die Höhe ergibt sich über das natürliche Gelände, definiert über die in der Planzeichnung dargestellten und zu interpolierenden Höhenlinien (unterer Bezugspunkt) und den höchsten Teil des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Das Gebäude darf das natürliche Gelände an keinem Punkt um mehr als die festgesetzte maximale Höhe überragen.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,0 m überschreiten.



Darstellung der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe über Interpolation der Höhenlinien



1.2 Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m². Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern/ Häusern von Hausgruppen beträgt 250 m² je Doppelhaushälften/ Hausgruppen-Grundstück.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Haus einer Hausgruppe zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldach, Walmdach und Zeltdach, sowie Pultdach (PD)und Flachdach (FD) zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.



3. Hinweise

Nutzung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Entwässerung
Anschlüsse an das bestehende Kanalsystem der Gemeinde sind vorab mit den Verbandsgemeindewerken Wirges (Fachbereich 3, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges) abzustimmen.

Löschwasserversorgung
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorab mit den Verbandsgemeindewerken Wirges (Fachbereich 3, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges) abzustimmen.

Baugrunduntersuchungen
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rhein-land-Pfalz unter https://geoldg.lbg-rlp.de zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem



Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Denkmalschutz
Für das Plangebiet liegen frühneuzeitliche Siedlungsbefunde vor. Die Generaldirektion kulturelles Erbe plant eine baubegleitende Sachverhaltsermittlung.

Bekanntgabe des Erdbaubeginns
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Denkmäler
Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.
Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Entlang der Kreisstraße K 143 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.



Entlang der Kreisstraße K 143 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Immissionsschutz
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind Vorkehrungen zum Schutz der Anwohner vor Außenlärm vorzusehen, die die Anforderungen nach Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen. Die Schallimmissionen sind wie folgt zuzuordnen.

Grundstücke randständig zur K143
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 bis 65 dB(A)
$R`_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsraume in Wohnungen: erf. $R_{w,res} \geq 35$ dB

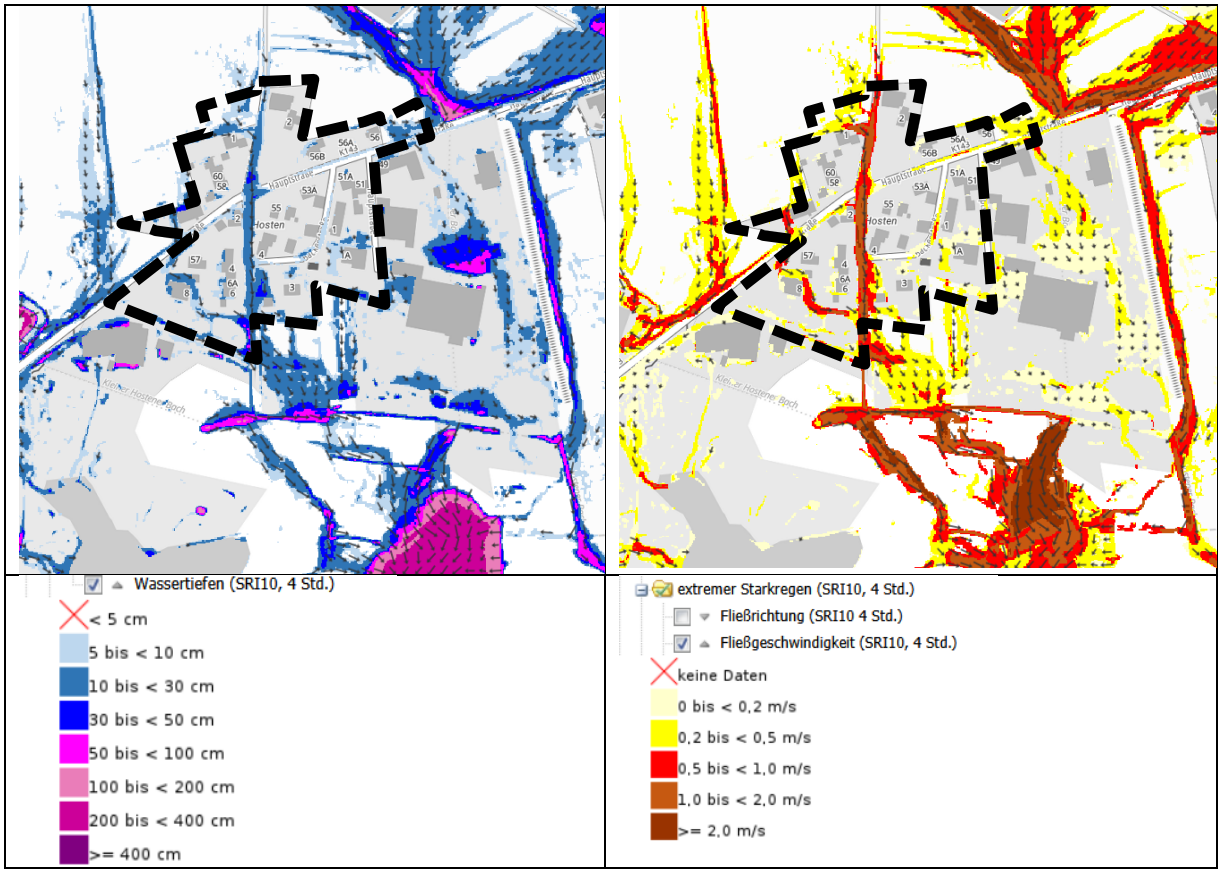
Aufgrund zu erwartender Überschreitungen der Orientierungswerte für den Zeitraum Tag und Nacht, sind für alle Grundstucke folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:
- Anordnung der Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) auf der der K 143 abgewandten Grundstücksseite.
- Gestaltung der Grundrisse der zu planenden Gebäude, so dass keine zum Schlafen vorgesehenen Raume zur K 143 ausgerichtet werden.
- Sofern Schlafraume oder Kinderzimmer zur K 143 angeordnet werden, dürfen die nach VDI 2719 „*Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*“[1] geltenden Innenschallpegel L_i für Schlafraume nachts mit 25 bis 30 dB nicht überschritten werden.
  In Schlafräumen oder Kinderzimmern hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldamm-Maße gelten, sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Forst
Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets erstrecken sich forstrechtlich als Wald zu betrachtende Flächen. Es handelt sich hier um die Halde des Tontagebaus Johannes II. Diese soll im Rahmen der Rekultivierung abgetragen werden. Hierzu ist der Wald zu entfernen. Im Zuge der Wiederaufforstung ist ein entsprechender Abstand zum Siedlungskörper einzuhalten.

Allgemeine Sorgfaltspflichten im Umgang mit Hochwasser/Starkregenereignissen
Das Plangebiet liegt gemäß der nachstehenden Starkregenkarte stellenweise in Sturzflutentstehungsgebieten.

Die Problematik von Starkregenereignissen ist, im Rahmen von konkreten entwässerungstechnischen Objektplanungen zu berücksichtigen, und mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Die bestehenden Straßen der Ortslage fungieren als Abflussrinnen bei Starkregenereignissen, wobei es stellenweise zu Aufstauungen kommen kann.

[1] VDI 2719 | 1987-08



Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinland-pfälzischen Landesamt für Umwelt (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte); Plangebiet schwarz; ohne Maßstab

Gemäß § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Um Überflutungen durch Starkregenereignisse vorzubeugen, wird eine an Sturzfluten angepasste Bauweise allgemein empfohlen. So sollte bspw. die Oberkante Rohfußboden am höchsten Punkt, der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche orientiert werden. Durch diese Maßnahme ist ein mögliches Einströmen von Niederschlagswasser in das Gebäude, ausgehend von den Verkehrsflächen, weitgehend auszuschließen.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges eingesehen werden.