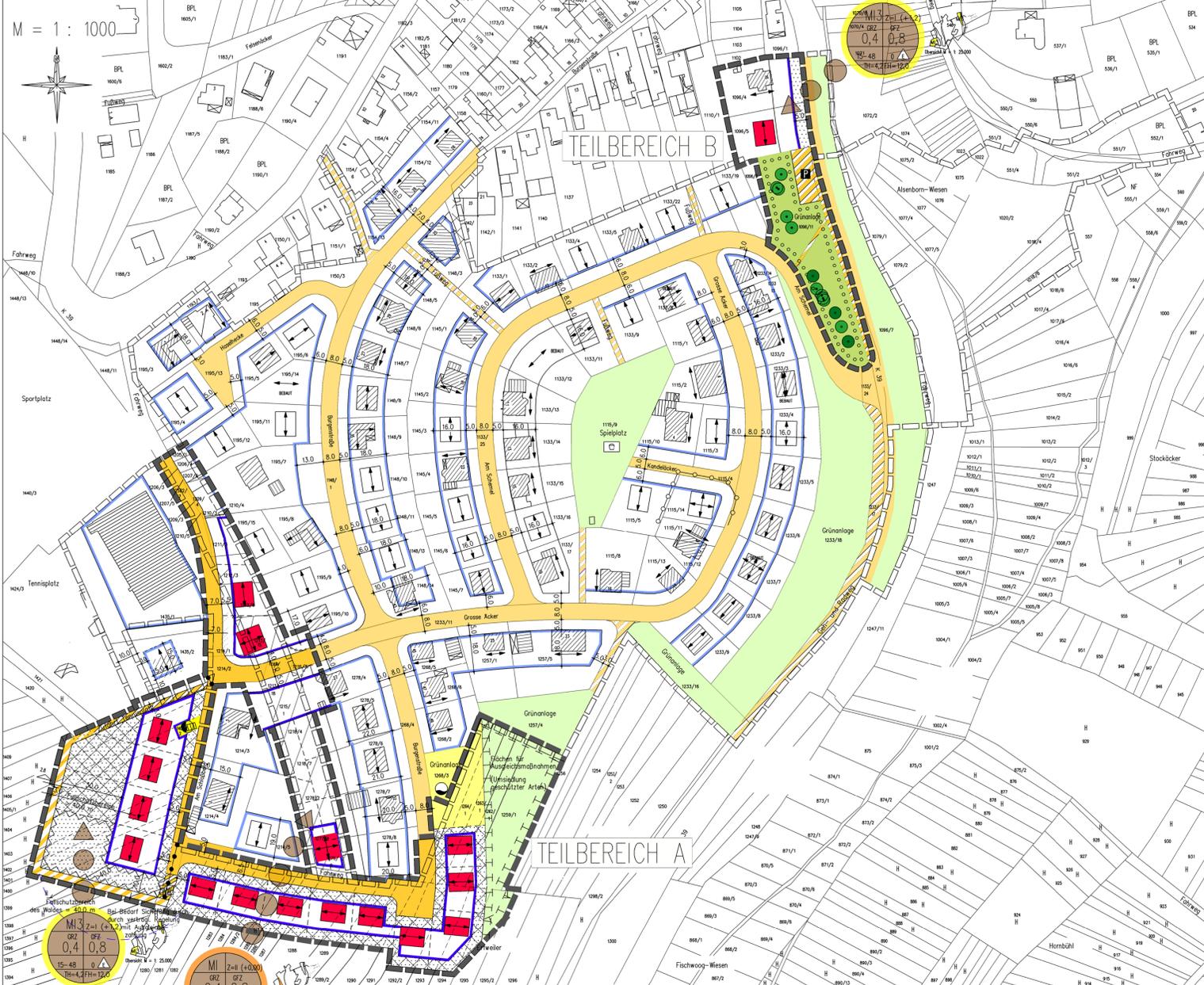


ORTSGEMEINDE ERFWEILER – BEBAUUNGSPLAN "GROSSE ÄCKER" 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



ÄNDERUNGSBEREICHE



PLANZEICHENLEGENDE TEIL B

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§68 LBauO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)
- Dachlandschaft:** zulässige Dachneigung (z.B. 15 – 48) als Mindest- und Höchstmaß. Im **M3** sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15°-48° festgesetzt.
 - Drempel – Kniestock:** Im **M3** sind bei zweigeschossiger Bauweise Kniestöcke unzulässig. Im **M3** sind Kniestöcke mit max. 1,2 m Höhe, gemessen ab Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
 - Gebäudelängen:** Im **M3** darf auf jedem Baugrundstück nur ein Einzelhaus mit einer Länge von max. 25,0 m parallel zur Straße errichtet werden. Diese maximale Gebäudelänge gilt auch für Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Vorschrift des § 22 BauNVO über die höchstzulässige Gebäudelänge findet keine Anwendung.
 - Wohneinheiten:** Im **M3** werden die zulässigen Wohneinheiten pro Baugrundstück auf max. 4 festgesetzt.
 - Geländeverlauf:** Im **M3** ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen. Ausnahmen hierzu sind für Terrassen (bis zu 40 m) sowie für Zufahrten zu Kellergaragen oder sonstigen Garagenbauten zulässig. Desweiteren sind Abgrabungen zur Herstellung notwendiger PKW-Stellplätze zwischen den Baugrenzen und der straßenseitigen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von max. 6m, gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke, zulässig.
 - Einfriedigungen:** Im **M3** sind Mauer-, Draht- oder Holzeinfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m.

PLANZEICHENLEGENDE TEIL C

- C. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)
- Bestehende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - Grenzsteine

PLANZEICHENLEGENDE TEIL D

- D. Weitere Erläuterungen
- Maßstabe (z.B. 12:0) Maßangaben in Meter
- Aufbau der Nutzungsschablone
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Dachneigung | Bauweise |
| Traufhöhe | |

PLANZEICHENLEGENDE

- TEIL A der zeichnerischen Festsetzung mit textlichen Festsetzungen (gemäß der Planzeichenverordnung – PlanZV 90 –)
- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21c BauNVO)**
 - 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO, 1.2.2 PlanZV)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

 - GFZ 2.1 Geschossflächenzahl (§16, 17 und §20 BauNVO) GFZ als Höchstmaß (2.1 PlanZV)
 - GRZ 2.2 Grundflächenzahl (§16, 17 und §19 BauNVO) GRZ als Höchstmaß (2.5 PlanZV)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die aufgeführten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere geringfügige Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden.

 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16, 17 und §19 BauNVO) als Höchstmaß (2.7 PlanZV)
 - 2.4 Traufhöhe**

Die Traufhöhe im **M3** wird auf max. 6,5 m Höhe festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der jeweiligen Traufhöhe ist der Skizze 2.6 zu entnehmen. Die Traufhöhe im **M3** (Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dachneigung) wird auf max. 4,2 m Höhe festgesetzt. Bezugspunkt hier für ist die vorhandene Geländeoberfläche. (siehe Skizze 2.8)
 - 2.5 Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe im **M3** wird auf 12,0 m über Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße Firstlot in Gebäudemitte festgesetzt. (siehe Skizze 2.8)
 - 2.6 Skizzen zu Traufhöhe (2.4) im **M3****
 - 2.7 Skizze zu Trauf- und Firsthöhe (2.4 und 2.5) im **M3****
 - 3. Bauweise, überbaubarer Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)**
 - 3.1 Bauweise offene Bauweise (3.1 PlanZV) nur Einzelhäuser zulässig (3.1.1 PlanZV)
 - 3.2 überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (3.5 PlanZV)
 - 3.3 Stellung vorhandener Gebäude mit Firstrichtung
 - 3.4 Stellung planter Gebäude mit Firstrichtung

- 3.5 Abweichungen von der Firstrichtung und Dachneigung** sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen stets die längeren sein.
- Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB, 9 PlanZV)**
 - 6.1 kleingärtnerisch nutzbare private Grünfläche/ Freifläche, von jeglicher Bebauung freihalten
 - 6.2 private Grünfläche/ Freifläche, von jeglicher Bebauung freihalten. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Nebengebäude zugelassen, wenn die Stauraumtiefe zwischen Garagen-einfahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche min. 5,00 m beträgt. Bei Garagen und Nebengebäuden, die parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind, müssen aus gestalterischen Gründen die Außenwände, Stützen oder Dächer dieser baulichen Anlagen zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen grundsätzlich einen Abstand von min. 1,00 m einhalten. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Gesamtvolumen von 50 m³ zulässig.
 - 6.3 öffentliche Grünfläche
- 4. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen (6.3 PlanZV)
 - 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV) Zweckbestimmung: Fußweg, Geh- und Radweg und Zufahrt Tennisplatz
 - Wirtschaftsweg Öffentliche Parkfläche
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.1 Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (7. PlanZV)
 - 5.2 Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität – (7. PlanZV)
- 6.3 öffentliche Grünfläche**
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Große Äcker" (§9 Abs. 7 BauGB, 15.13 PlanZV)
 - 8.2 ursprüngliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (15.14 PlanZV)
 - 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (15.14 PlanZV)
 - 8.4 Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 8.5 Grenzsteine
 - 8.6 auflösende Grundstücksgrenzen
 - 8.7 auflösende Grenzsteine
 - 8.8 neue Grundstücksgrenzen
 - 8.9 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 o) und Abs. 6 BauGB, 13.2.1 PlanZV)

HINWEISE

Forst
Auf der Grundlage der §§ 4 und 5 LWaldG vom 30.11.2000, GVBl. S 504 müssen die vorhandenen Zufahrtswegen mit den angrenzenden Waldflächen für den forstbetrieblichen Verkehr und ggf. die Feuerwehr auf den derzeitigen oder ähnlichen Erschließungswegen mindestens im bisherigen Umfang und Zustand erhalten bleiben.
Nach den §§ 15 und 24 LWaldG ist der Wald unter anderem vor Bränden zu schützen.
Zwischen Hochwald und Bebauung ist ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

Landesdenkmalpflege
Durch die Bürgergruppe Altdahn, Grafendahn, Tanstein, die sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden, sind denkmalpflegerische Belange betroffen. Die Bürgergruppe ist als Denkmalzone geschützt.

Boden und Baugrund
- Allgemein:
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität – insbesondere die Gefährdung durch Steinschläge – in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.
Bei allen Bodenarten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Mineralische Rohstoffe
Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit Interessen der Rohstoffförderung nach sich ziehen, besteht gegen das geplante Vorhaben kein Einwand.
- Radonprognose
Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

Bodenschutz
Auffüllen im Rahmen von Erschließungen:
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln zur Ländereinigungs-gemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugsblätter des § 12 Bodenschutzverordnung hingewiesen und die ALEX-Informations-Blätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser
Maßnahmen bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Auffüllungen
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Ländereinigungs-gemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

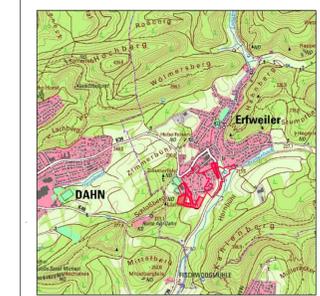
RECHTSGRUNDLAGEN

- Den Festsetzungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), in der jeweils neuesten Fassung.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), in der jeweils neuesten Fassung.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 36), zur geändert durch Art. 3 d.G. vom 4.5.2017 (BGBl. I. Bl. 1057)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. I. S. 365), zur geändert d. Art. 1 d.G. vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Gemeinderat Erfweiler hat am 20.11.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.
- Vorgezogene Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Die vorgezogene Beteiligung der Bürger wurde am 20.11.2020 bis 20.11.2020 durchgeführt.
Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
Die Behörden und Stellen, die Träger der öffentlichen Belange sind, wurden mit Schreiben vom 20.11.2020 bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Geltendmachung von Bedenken und Anregungen gegeben. Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 20.11.2020 beraten und beschlossen.
- Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Gemeinderat hat die Annahme dieses Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung am 20.11.2020 beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 20.11.2020 bis zum 20.11.2020 in der Verbandsgemeindeverwaltung in Dahn öffentlich ausgestellt.
Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Geltendmachung von Bedenken und Anregungen gegeben. Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 20.11.2020 beraten und beschlossen.
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (§ 10 i. V. § 86 Abs. 1 LBauO)**
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.11.2020 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Erfweiler, den 20.11.2020 (Ortsbürgermeister)
- Ausfertigungsvermerk**
Der vorliegende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Erfweiler, den 20.11.2020 (Ortsbürgermeister)
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)**
Dieser Bebauungsplan wurde am 20.11.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den bauordnungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich.
Erfweiler, den 20.11.2020 (Ortsbürgermeister)

ÜBERSICHTSKARTE M = 1 : 25.000



ORTSGEMEINDE 66996 ERFWEILER BEBAUUNGSPLAN "GROSSE ÄCKER" 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ENTWURF ZUR OFFENTL. AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
BETEILIGUNG DER TRÄGER OFF. BELANGE gem. § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt: Dahn, 13.05.2009
zuletzt geändert am 15.02.2019 IngBüro Wonka 66989 Nünswiler, Höherischer Weg 10

Architekt:

PLANUNGSTEAM SÜDWEST

66994 TEL. 92444