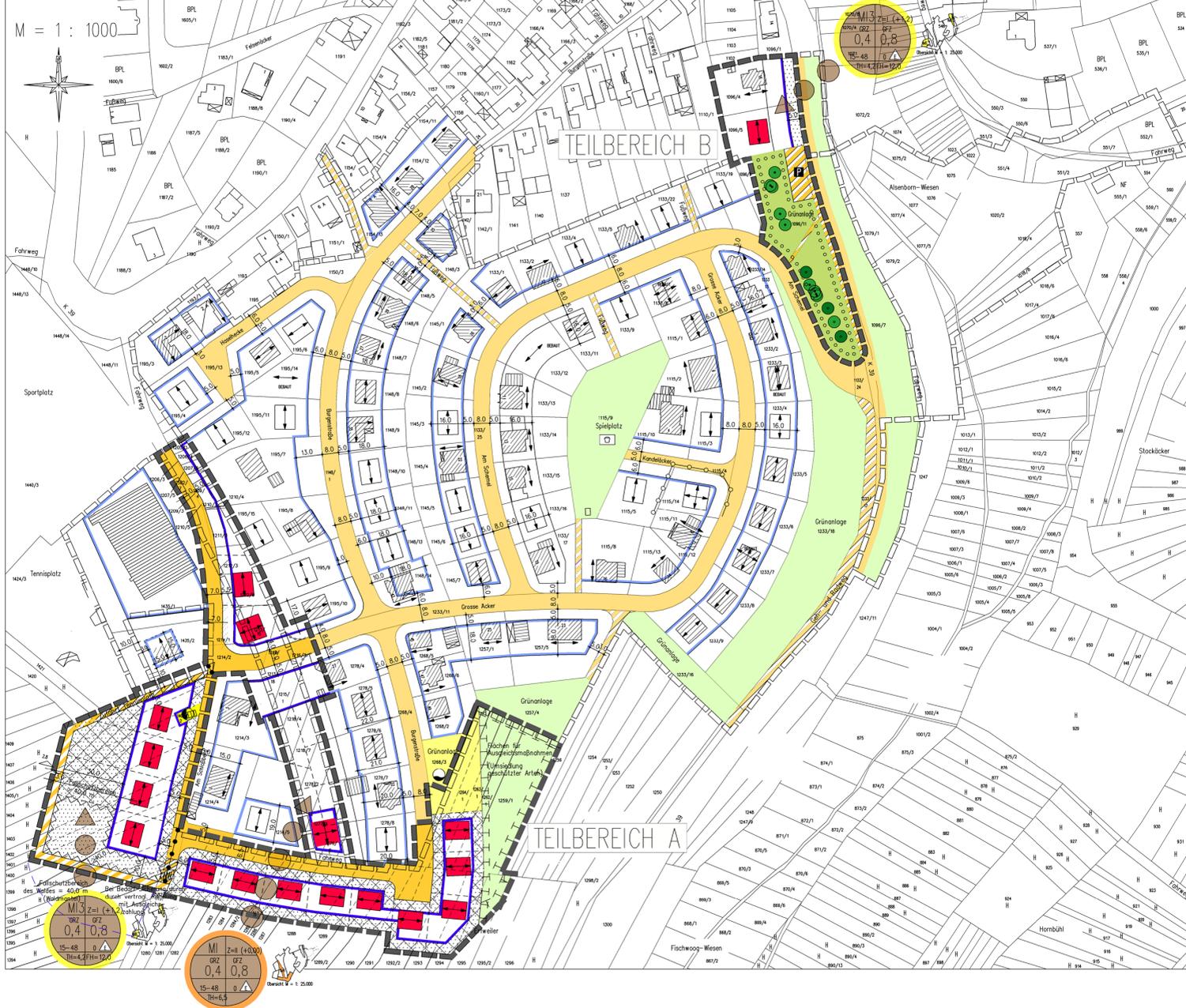
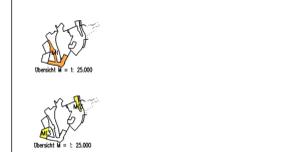


# ORTSGEMEINDE ERFWEILER – BEBAUUNGSPLAN "GROSSE ÄCKER" 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



## ÄNDERUNGSBEREICHE



## PLANZEICHENLEGENDE TEIL B

- B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen**  
(§§ 8 LBAuO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- Dachlandschaft:**  
15-48 zulässige Dachneigung (z.B. 15-48) als Mindest- und Höchstmaß  
Im **M1** und **M3** sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15°-48° festgesetzt.
  - Drempel – Kniestock**  
Im **M1** sind bei zweigeschossiger Bauweise Kniestöcke unzulässig.  
Im **M3** sind Kniestöcke mit max. 1,2 m Höhe, gemessen ab Oberkante Rohbaudecke bis Unterseite Fußplatte, zulässig.
  - Gebäudelängen**  
Im **M1** und **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 Vorschriften des § 22 Baunutzungsverordnung (BaunVO) über die höchstzulässige Gebäudelänge findet keine Anwendung.
  - Wohnheiten**  
Im **M1** und **M3** werden die zulässigen Wohnheiten pro Baugrundstück auf max. 4 festgesetzt.
  - Geländeverlauf**  
Im **M1** ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen. Ausnahmen hierzu sind für Terrassen (bis zu 40 m<sup>2</sup>) sowie für Zufahrten zu Kellergaragen oder sonstigen Garagenbauten zulässig. Desweiteren sind Abgrabungen zur Herstellung notwendiger PKW-Stellplätze zwischen den Baugruben und der straßenseitigen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von max. 6m, gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke, zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Im **M1** und **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

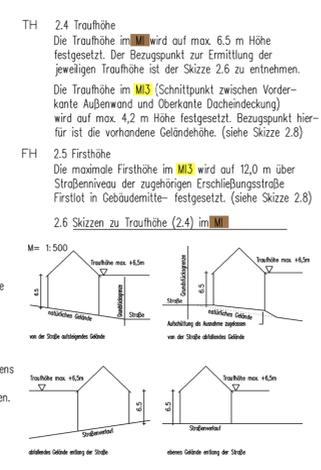
- C. Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bestehende Gebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
  - Grenzsteine

## PLANZEICHENLEGENDE TEIL D

- D. Weitere Erläuterungen**
- Maßkette (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 –)
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
(BauGB i.V. mit der BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16-21a BauNVO)  
M1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO, 12.2 PlanZV)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16-21a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:  
2.1 Geschossflächenzahl (§16, 17 und §20 BauNVO)  
GFZ als Höchstmaß (2.1 PlanZV)  
2.2 Grundflächenzahl (§16, 17 und §19 BauNVO)  
GRZ als Höchstmaß (2.5 PlanZV)  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundfläche sind 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)  
z (1.0) max. zulässige Höhe (z.B. 10 m) Kniestock, gemessen ab Oberkante Rohbaudecke bis Unterseite Fußplatte



- 2.7 Skizze zu Trauf- und Firsthöhe (2.4 und 2.5) im M3**  
M=1:500
- 2.4 Traufhöhe**  
Die Traufhöhe im **M1** 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 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 Firststiel in Gebäudemitte – festgesetzt. (siehe Skizze 2.8)
- 2.6 Skizzen zu Traufhöhe (2.4) im M1**

- 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 geplanter 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.
- 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  
W Wirtschaftsweg P Öffentliche Parkfläche
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 6 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. 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 Stauraumfläche zwischen Garagen-einbauten 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 m<sup>3</sup> zulässig.
- 6.3 öffentliche Grünfläche**
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**  
(§ 9 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 PlanZV)

- 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 neue Grundstücksgrenzen  
8.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB, 13.2. PlanZV)  
Erhaltung: Bäume  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB, 13.2. PlanZV)

## HINWEISE

**Forst**  
Auf der Grundlage der §§ 4 und 5 LWaldG vom 30.11.2000, GVBl. S. 504 müssen die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Waldflächen für den forstbetrieblichen Verkehr und ggf. die Feuerwehr auf den derzeitigen und ähnlichen Erschließungswegen mindestens im bisherigen Umfang und Zustand erhalten bleiben.  
Nach dem §§ 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 Planungsbereiches 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 Vorvorhaben 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, Wasserversorgung und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).**

**Bodenschutz**  
Aufüllen 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 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfen des § 12 BBodSchV hingewiesen und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueff.rlp.de](http://www.mueff.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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

**Landesarchäologie**  
1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, soweit für die späteren Erdarbeiten der Bauherr/Bauherrin, die ausführenden Bauformen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.  
2. Die ausführenden Bauformen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978, (GVBl. 1978 S 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.  
3. Absatz 1 und 2 entbindet Bauherr/Bauherrin bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.  
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrn/Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.  
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Die Punkte 1-5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen, bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

**Gasversorgung**  
Die Palzgas GmbH hat im Plangebiet zum Teil Gasversorgungsleitungen liegen. Sollten Erdbewegungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die in den Bereich der Gasleitungen fallen, getätigt werden, muss die Palzgas GmbH verständigt werden. Außerdem wird auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ hingewiesen.

**Radonprognose**  
Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wasserversorgung und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radoninformationsstelle, Kaiser-Friedrichstraße 7, 59116 Mainz oder Radon@lfu.rlp.de).

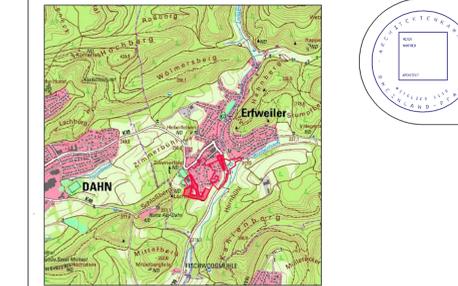
## RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 (Baunutzungsverordnung – 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 56), zur geänd. durch Art. 3 d.G. vom 4.5.2017 (BGBl. I. Bl. 1057)
  - Landesbauordnung Rheinland-Platz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. I. S. 365), zur geänd. d. Art. 1 d.G. vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Gemeinderat Erweiler hat am ...20... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.
- Vorgezogene Beteiligung der Bürger** (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Die vorgezogene Beteiligung der Bürger wurde am ...20... bis ...20... 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... 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... beraten und beschlossen.
- Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Der Gemeinderat hat die Annahme dieses Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung am ...20... beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom ...20... bis zum ...20... in der Verbandsgemeindeverwaltung in Dahn öffentlich ausliegen.  
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... beraten und beschlossen.
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes** (§ 10 i. V. § 86 Abs.1 LBAuO)  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ...20... diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und baurechtsrechtlichen Festsetzungen – als Satzung beschlossen.  
Erweiler, den ...20... (Ortsbürgermeister)
- Ausfertigungsvermerk**  
Der vorliegende Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.  
Erweiler, den ...20... (Ortsbürgermeister)
- 7. Ortsübliche Bekanntmachung** (§ 10 BauGB)  
Dieser Bebauungsplan wurde am ...20... ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan – einschließlich der bauplanungsrechtlichen und baurechtsrechtlichen textlichen Festsetzungen – rechtsverbindlich.  
Erweiler, den ...20... (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 18.09.2019 IngBüro Wonka 66989 Nünswiler, Hähersweiler Weg 10

Architekt: .....  
**PLANUNGSTEAM SÜDWEST**

66994 DAHN TEL. 924040