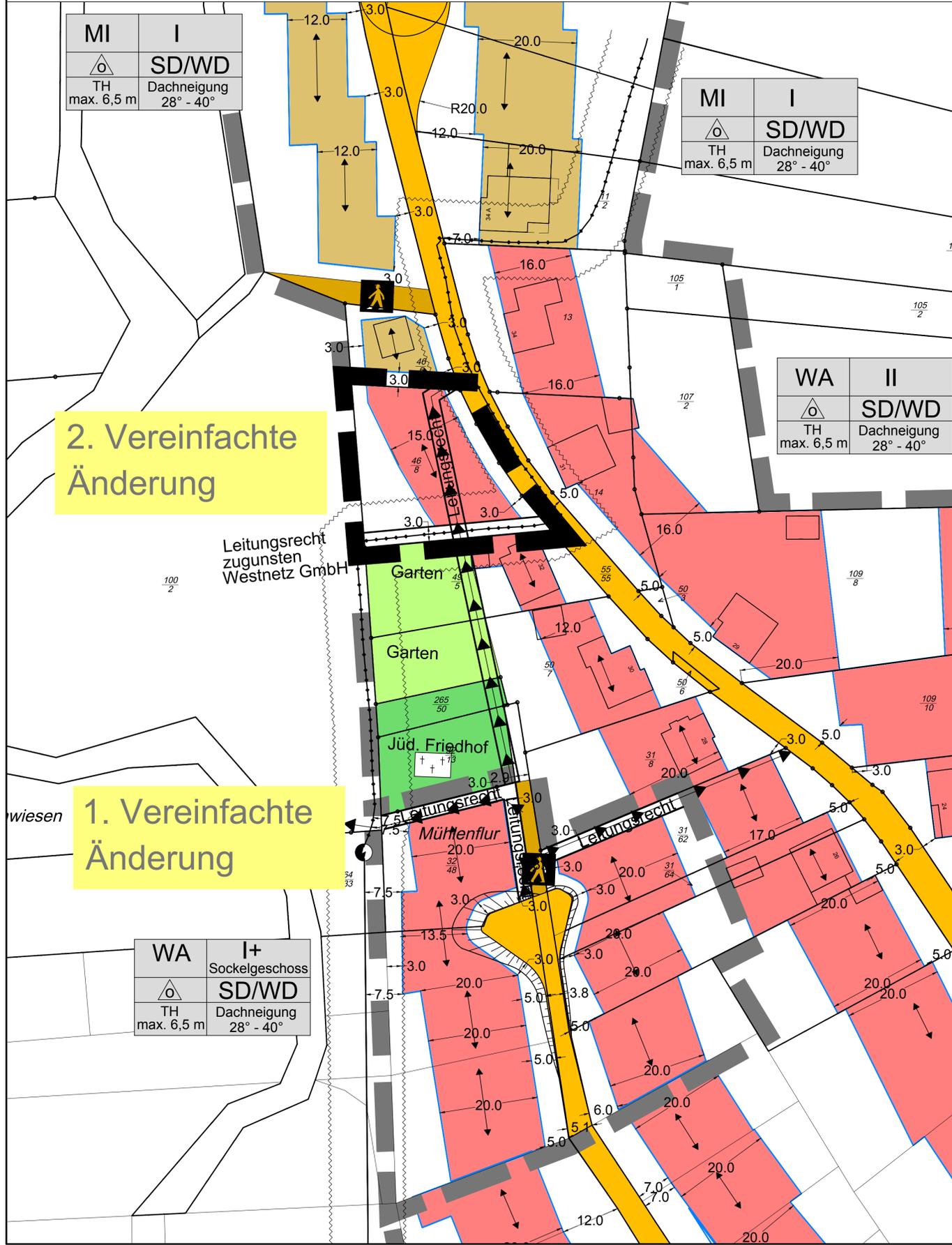


# 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Zerf, Teilgebiet "Mühlenflur"



**Planzeichen:**

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mühlenflur" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - 2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
  - 2.2 Dorfgebiete (MI) (§ 5 BauNVO)
  - 2.3 Mischgebiete (I) (§ 4 BauNVO)
  - 2.4 nicht überbaubare Bereiche der Bauflächen
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
  - 3.2 private Grünflächen (Garten)
- 4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 4.1 offen
  - 4.2 Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.1 Straßenverkehrsflächen
  - 5.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.3 Fußweg
- 5.4 Parkplätze
- 6. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 6.1 Stromleitung, 20 kV, oberirdisch
  - 6.2 von Bebauung freizuhaltende Fläche 7,5 m beidseitig der 20 kV-Leitung
  - 6.3 Abwasserleitung
  - 6.4 Wasserleitung
  - 6.5 Regenwasserleitung
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - 7.1 Fläche für Versorgungsanlage
  - 7.2 Pumpwerk
  - 7.3 Umformerstation
- 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 8.1 öffentliche Grünflächen
  - 8.2 Friedhof
  - 8.2 private Grünflächen (Garten)
- 9. Sonstige Planzeichen
  - 9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 9.2 Hauptfruchtlinie
  - 9.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

**Textfestsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 4-6 unzulässig.
  - Für das Maß der baulichen Nutzung gelten grundsätzlich die Höchstwerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten Flächen nicht überschritten werden.
  - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie Versorgungsanlagen oder ähnliche Anlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
  - Die Zulässigkeit von Garagen im Baubereich und an der Nachbargrenze richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBAO).
  - Der Abstand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Umfang vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Entlastung des Geländeausgleichs erforderlich sind.
  - Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.
- Die ungebauten Flächen der privaten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden sind als Ziergärten anzulegen, die rückwärtig liegenden Flächen als Wohn- oder Nutzgärten. Je 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 - 2 Laubbäume zu pflanzen.
- Leitungsrecht: Die Abwasserleitung durch Flurstück 46/8, Flur 9, Gemarkung Zerf kann mit Einschränkungen überbaut werden. Vor Ausführung ist das Bauvorhaben mit den Verbands-Gemeindeverwerken abzustimmen. Entsprechende Auflagen der Verbandsgemeindeverwerke zur Sicherung der Leitung und des Kanalbaues sind zu beachten.
- Eingrünung: Am westlichen Rand des Geltungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung sind die vorhandenen Gehölze auf einem Streifen von 3 m hinter der Grundstücksgrenze zu erhalten und die Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen zu ergänzen, so dass mit den bestehenden und neu angepflanzten eine Pflanzdichte von 1 Strauch pro 2 qm entsteht. Die Regelungen des Abschnittes 11 des Landesnaturschutzgesetzes sind zu beachten.

**II. Gestalterische Festsetzungen** (Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBAO RP 1, V, mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

- Festsetzungen in der Nutzungsschablone:
  - a) Dachform: SD = Satteldach; WD = Walmdach
  - b) Dachneigung: I = 28° - 40°; II = 22° - 30°
  - c) Traufhöhe: max. 6,50 m
  - d) Sockelgeschoss: nur bei 1. Vollgeschoss in Hanglage
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten oder -ausschnitte darf 2/5 der Traufhöhe nicht überschreiten. Abstand vom Ortsgang mindestens 1,50 m.
- Dachdeckung: dunkelfarbig
- Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke auf einer gemeinsamen Grenze sind zu ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Grenzgerade sind mit Flachdächern zu versehen. Das erste Gebäude oder Carport ist maßgebend für die folgenden.
- An den Anschlüssen der Wohnstraßen sind Sichtfelder von je 20 m Länge, gemessen vom Schnittpunkt der zugehörigen Fahrbahnrande, von baulichen Anlagen und sichtbehindernden Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

**III. Hinweise**

- Straßenumbelichtung und -böschungen: Aufgrund der geringen Straßbreite müssen die Leuchten für die Straßenumbelichtung sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsfächen auf Privatigentum errichtet werden. Die Eigentümer haben die Errichtung der Leuchten und der Böschungen zu dulden.

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), n.W. 26.11.2014.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548 n.W. v. 20.09.2013).
- Verordnung über die Ausstattung der Bauplätze und über die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.F. vom 31.01.1984 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2014 (GVBl. S. 181).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) n.W. v. 15.08.2013.
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2000 (GVBl. S. 387), zuletzt in Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 199).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2002 (BGBl. I S. 2630), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) n.W. v. 01.2015.
- Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 89 Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

Auftraggeber: Ortsgemeinde Zerf	
Auftragsname: 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Mühlenflur"	
Darstellung: Satzungsauffertigung	
Planersteller: Annette Weber	Tel: 0177 - 77 33 423
Buchenstraße 1b	annette.weber@planungundkonzpte.de
55626 Arndnach	
Gezeichnet: [ ]	Datum: [ ]
Maßstab: 1:1.000	Blatt: Nr. 1
Gezeichnet: [ ]	Projekt: Nr. [ ]
Ausg.:	April 2015

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Ortsgemeinderat Zerf hat am 11.04.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung dieses Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Am 11.04.2014 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 1. Halbsatz beschlossen. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, wurden bei der Planaufstellung beteiligt.

Zerf, den

Ortsbürgermeister

**OFFENLEGUNGSVERMERK**

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.07.2014 bis 27.08.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zerf, den

Ortsbürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Ortsgemeinderat Zerf hat am [ ] die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zerf, den

Ortsbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Verbandssammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Zerf, den

Ortsbürgermeister

**INKRAFTTRETEN UND BEKANNTMACHUNG**

Der Satzungsbeschluss ist am [ ] gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbands- Gemeindeverwaltung Keil am See von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Bestimmungen der §§ 44, 214, und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplans "Mühlenflur" rechtsverbindlich.

Zerf, den

Ortsbürgermeister

2. Vereinfachte Änderung

1. Vereinfachte Änderung