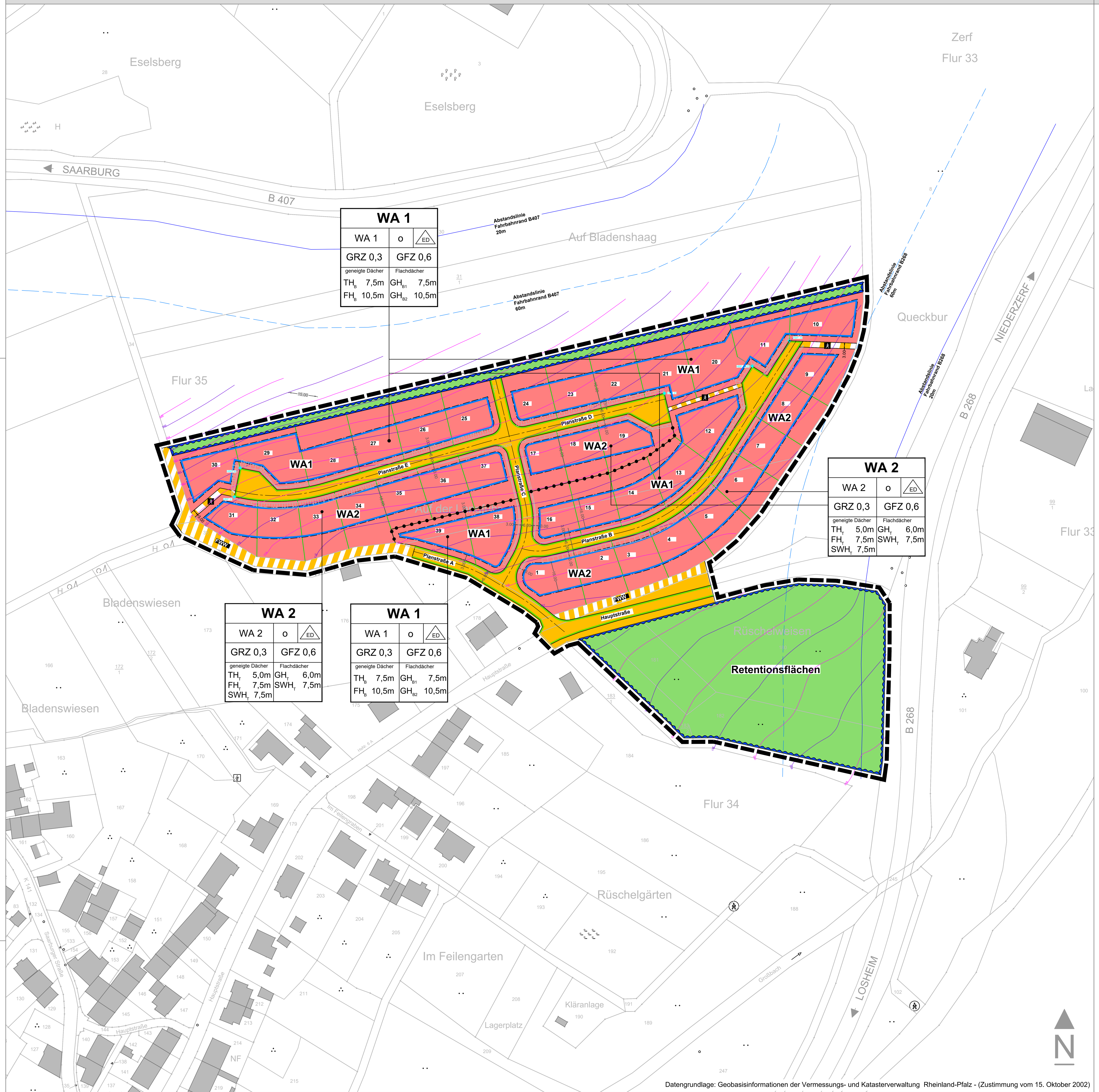
Ortsgemeinde Zerf, Ortsteil Oberzerf
Bebauungsplan " Auf der Langfuhr " - Teil A: Planzeichnung



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl	0,3
GFZ - Geschossflächenzahl	0,6
TH	Traufhöhe in Meter, als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in Meter, als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß
SWH	Sichtbare Wandhöhe in Meter, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - o Offene Bauweise
   - ED Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung

4. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Verkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
   - FFW Feldwirtschaftsweg
   - Fußweg

5. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche

6. Wasserwirtschaft
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Sonstige Darstellungen
   - Parzellierungsvorschlag
   - Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN
   - Flurstücksgrenze
   - 137/4 Flurstücksnummer
   - 1 Grundstücksnummer
   - HBP 1 Höhenbezugspunkt mit Grundstücksnummer

Teil B: Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH),
- die maximale Firsthöhe (FH) bzw.
- die maximale Gebäudehöhe (GH)

2.1 Grundflächenzahl - GRZ
Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ
Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis: Auf Grund der abschnittweise festgesetzten Traufhöhe von 5,00 m ist dort das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum möglich.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächer sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern getroffen; differenziert wird dabei in eine bergseitige und eine talseitige Bebauung. Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe der talseitig sichtbaren Wandhöhe von Wohngebäuden gemacht.

- Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, auf Höhe Fahrbahn Fertigausbau. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei Grundstücksmittelpunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Höhenbezugspunkt.

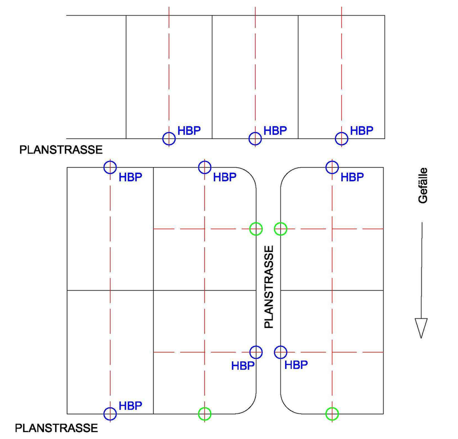


Abbildung 1: Generalisierte Lage des Höhenbezugspunkts (HBP) für die Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe. Bei Eckgrundstücken kommt der grün gekennzeichnete Punkt nicht zum Tragen.

- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Straßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Höhe ist die dortige Höhe Fahrbahn Fertigausbau.
- Höhenbezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe (SWH) ist die Höhe des angelegten Geländes.

WA1 (Bergseite)
Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach):
- Maximal zulässige Traufhöhe **TH_B 7,5m** (Schnittpunkt Wand/ Dachhaut)
- Maximal zulässige Firsthöhe **FH_B 10,5m** (Oberste Gebäudekante)

Gebäude mit Flachdächern:
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH_{B1} 7,5m** (Oberkante Attika/ Geländer)
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH_{B2} 10,5m** (Oberkante Attika/ Gebäudeoberkante)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über der GH_{B1} straßenseitig um mindestens 3,0m einzurücken.

WA2 (Talseite)
Gebäude mit geneigten Dächern:
Maximal zulässige Traufhöhe **TH_T 5,0m** (Schnittpunkt Wand/ Dachhaut)
- Maximal zulässige Firsthöhe **FH_T 7,5m** (Oberste Gebäudekante)
- Maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude **SWH_T 7,5m**

Die maximal sichtbare Wandhöhe, d.h. die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und Schnittpunkt Dachhaut, darf in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt das Maß von 7,5m überschreiten.

Bei Giebelflächen gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Giebeldreiecke werden nicht angerechnet. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von zusammengenommen 7,00m werden ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht.

Gebäude mit Flachdächern:
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH_T 6,0m** (Oberkante Attika/ Geländer)
- Maximal sichtbare Wandhöhe **SWH_T 7,5m** (Oberkante Attika/ Geländer)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über einer sichtbaren Wandhöhe von 7,5m talseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

Die maximal sichtbare Wandhöhe, d.h. die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und der Gebäudeoberkante, darf in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt das Maß von 7,5m überschreiten.

Wandflächen von zurückgesetzten Staffelgeschossen werden nicht angerechnet. Zwerchhäuser bis zu einer Breite von zusammengenommen 7,00m werden ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht.

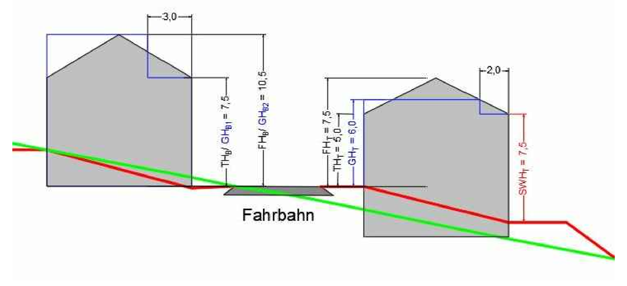


Abbildung 2: Darstellung der Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe sowie der sichtbaren Wandhöhe von Gebäuden.
Schwarz: Gebäude mit geneigten Dächern
Blau Gebäude mit Flachdächern
Grün: Bestehendes Gelände,
Rot: Angelegtes Gelände

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt:

Zulässig sind:

WA1 und WA 2:
- Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können allgemein durch Gebäudeteile von nicht mehr als 6,00 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zu Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

WA1 und WA2:
- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus (einschl. Ferienwohnungen)
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte (einschl. Ferienwohnungen)

6. Nebenanlagen

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7. Flächen für Garagen und Car-Ports

Garagen und Car-Ports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Abstandsflächen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Car-Ports haben einen Abstand von mindestens 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen und Car-Ports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

8. Verkehrsflächen

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Verkehrsfläche der Hauptstraße (Gemeindestraße)
- Planstraßen A bis E (innere Erschließungsstraßen)
- Gebietsinterne Fußwege, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg.
- Feldwirtschaftswege, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: FWW.

9. Führung von Versorgungsleitungen

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Ähnlichem sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

10. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im südöstlichen Bereich des Baugebietes Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 4,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bepflanzung der Baugrundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer privater Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Entwässerungssystem
Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regerückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter, den Großbach, abgeleitet.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Zerf gesichert.

Wasserrechtliche Genehmigung
Eine wasserrechtliche Genehmigung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei der SGD Nord einzuholen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO - Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Dachformen

Zulässig sind:
- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer
- Zeltdächer

mit einer Dachneigung von 25° bis 38°.

Zulässig sind:
- Flachdächer

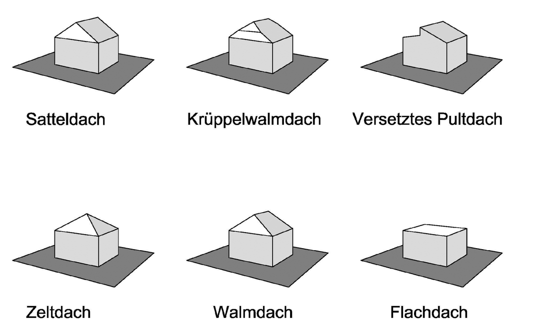


Abbildung 3: Zulässige Dachformen

1.2. Dacheindeckung
Zur Dacheideckung von geneigten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

1.3. Dachaufbauten und Dachgauben
Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben mit max. 3,0m Breite zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten.
Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen aus Satz 1 und 2 gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

1.4. Dachüberstände
Dachüberstände sind zulässig, soweit sie ein Maß von 50 cm am Ortgang und 50 cm an der Traufe nicht überschreiten.

2. Geländeveränderungen

2.1. Böschungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,5m sind die Böschungen durch 0,5m bis 1,0m breite Bermen zu unterbrechen.

2.2. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise und in Betonbauweise, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,5m sind Stützmauern mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

3. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. Einfriedung von Grundstücken

Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,0m zulässig.

V. Hinweise und Empfehlungen

Nutzung von Niederschlagswasser
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Grundstücksbepflanzung
Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere nachfolgende Arten vorgeschlagen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Lokale Apfel- und Birnensorten	

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Pflanzgrößen:
Hochstamm, StU mind. 16/18
Heister, 2-3xv, mind 200-250
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
Sträucher: 2-3xv, > 60/100

Grenzabstände für Pflanzen
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Baugrunduntersuchung
Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 18915) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass spezifische Bodenuntersuchungen insbesondere in Bezug auf mögliche Wasseradern durch die Bauherren selbst durchzuführen sind. Die Gemeinde übernimmt dahingehend keine Haftung.

Freiflächengestaltungsplan
Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans als Bestandteil der Bauunterlagen wird empfohlen.

Abstände zu bestehenden Elektroleitungen
Anpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gem. den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

Einweisung
Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden
Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Geruchliche und visuelle Auffälligkeiten
Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Rodungen
Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Solarenergie
Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen.

Denkmalpflege
Im Umfeld des Planbereichs gibt es Hinweise auf Funde und Befunde gem. § 16 DSchG RLP. Auf Grund dessen stuft die GDKE (Generaldirektion kulturelles Erbe) das hier betreffende Gebiet als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) des Gebietes wird gefordert. Prospektionen sind vom Veranlasser/ Bauherren zu finanzieren und von einem qualifizierten Dienstleister durchzuführen (unter Beteiligung der GDKE). Es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden § 21 (3) DSchG RLP. Auf die grundsätzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §16-21 DSchG RLP wird hingewiesen.

Radonpotential
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

Altbergbau
Im Kontext und Umfeld des Bebauungsplans befinden sich unterschiedliche (ehemalige) Bergwerksfelder. Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters/ Geotechnikers empfohlen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S.1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I.S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.September 2021 (GVBl. S. 543).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom am 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Auf der Langfuhr" in der Gemeinde Zerf gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen samt Begründung in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschl. 19.08.2021 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2021 bis 20.09.2021 im Rathaus der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 20.09.2021 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf in öffentlicher Sitzung am 15.12.2021 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2021 den Bebauungsplan "Auf der Langfuhr" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Auf der Langfuhr" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Zerf übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 12.01.2022 ausgefertigt.

Zerf, den 12.01.2022

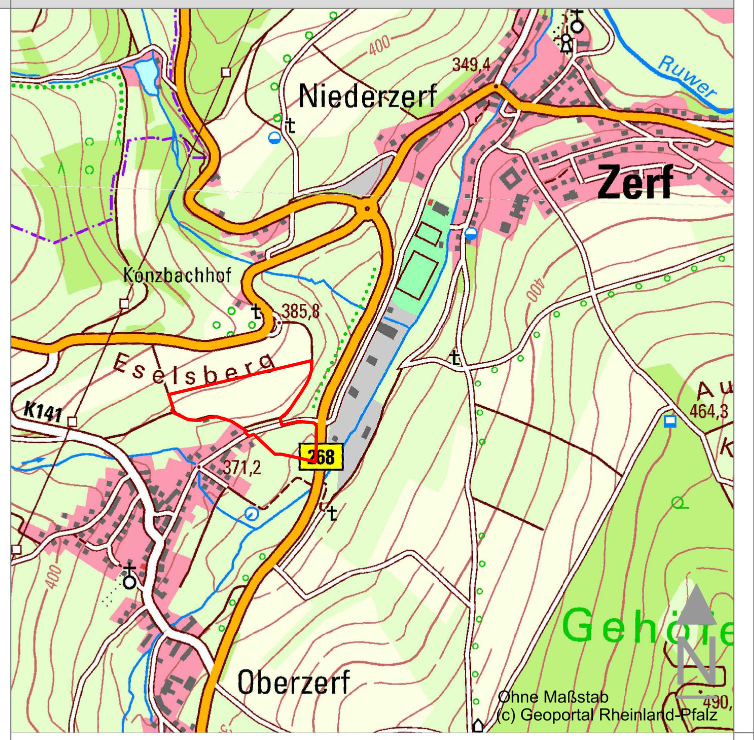
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2022 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Auf der Langfuhr" rechtskräftig.

Zerf, den

Der Bürgermeister

Übersichtsplan



AUFTRAGGEBER	Ortsgemeinde Zerf
PROJEKT	Bebauungsplan "Auf der Langfuhr" im Ortsteil Oberzerf
PLANINHALT	Planzeichnung
BEARBEITER	Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann; Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
ZEICHNER	ahei
STAND	Ausfertigung
PLOTTDATUM	12.01.2022
BLATTGRÖSSE	1,24 m²
MAßSTAB	Planzeichnung: 1:1000

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER
Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 9
66706 Perl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336
Südallee 37E
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815
www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de
Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)
Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Datei : S:\2020-12\10_B-Plan\3_Plan zur Beschlussfassung\2_Planwerk\1-2020-12-AUS-Planzeichnung-Oberzerf-Auf-der-Langfuhr.dwg