

**Ausfertigung:** Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wird gemäß § 12 BauGB nach der Ausfertigung bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan wird nach § 215 Abs. 3 BauGB gemäß Ortsbürgermeisterbeschluss vom 16.01.1997 rückwirkend zum 25.10.1985 in Kraft gesetzt.  
Ausgefertigt: Niederweiler, 20.01.1997  
Ortsbürgermeister (Bohr)  
Ortsbürgermeister

Die erteilte Bekanntmachung ist am **23.04.1987** erfolgt.  
Niederweiler, 20.01.1997  
Ortsbürgermeister (Bohr)  
Ortsbürgermeister

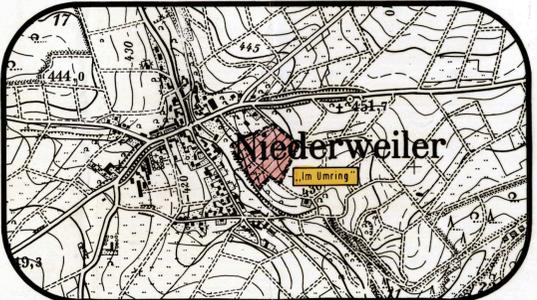
NUTZUNGSSCHABLONE	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II (EG-DG) + KG
Grundflächenzahl	Geschäftszahl
0,4	0,4
Bauweise	Dachform
0	geneigte Dächer

ZEICHENERKLÄRUNG

**NACH PLANZEICHENVERORDNUNG**

	WA = Allgemeines Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAUG)
	Geschäftszahl GFZ	
	Grundflächenzahl GRZ	
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAUG)
	Kellergeschoß	
	Erdgeschoß	
	Dachgeschoß	
	offene Bauweise	Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBAUG)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	befahrbarer Wohnweg	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 und 6 BBAUG)
	Wirtschaftsweg	
	Fußweg	
	öffentliche Parkfläche (Standspur)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Abwasserleitung	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Ziff. 13 und (6) BBAUG)
	öffentliche Grünflächen (Grünanlagen)	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 und (6) BBAUG)
	Verkehrsgrün	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 und (6) BBAUG)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	Trafostation	
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers	
	Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (1) Ziff. 26 und (6) BBAUG)
	Hauptgebäudeorientierung, hier wahlweise First- oder Giebelstellung	(§ 9 (7) BBAUG)
	<b>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>	
	nicht eingemessene Gebäude	
	empfohlene Grundstücksgrenze	
	Höhenschichtlinie	

ÜBERSICHT

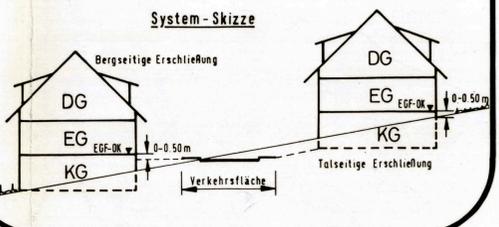


RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanZVO 1981 und die DIN 18003.
- § 9 Abs. 4 BBAUG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBAuO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264); insbesondere die §§ 17 bis 24 und 123.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 04.03.1983 (GVBl. S. 31).
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPLiG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281); insbesondere wie §§ 41 und 50.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz DSchPliG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159).

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BBAUG)**  
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Die in § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BBAUG)**  
Im gebauten Geltungsbereich ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Dachgeschoß (DG) - festgesetzt.  
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) Ziff. 2 LBAuO handelt.
  - BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BBAUG UND § 22 BAUNVO)**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (1) BauNVO).  
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (o o o) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan vorzunehmen.
  - NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BBAUG UND § 14 BAUNVO)**  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
  - STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BBAUG)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, sie sind auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.  
Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
  - HOHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBAUG)**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.  
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) ZIFF. 1 LBAUO)**  
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Die einander angrenzenden Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.
- DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) ZIFF. 1 LBAUO)**  
**Dachform**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit geneigtem Dach zu versehen oder unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.  
**DACHNEIGUNG**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 30° - 48° zulässig.  
Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.  
Die Traufe ist durchzuführen.  
Zwerggiebel dürfen ein Viertel der Traufhöhe nicht überschreiten.  
Dachneubauten (negative Dachgauben) und liegende Dachfenster und -Läden sind im Bebauungsplansgebiet unzulässig.
- GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) ZIFF. 5 LBAUO)**  
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- EINERLEIDUNGEN (§ 123 (1) ZIFF. 7 LBAUO)**  
Einfriedigungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzrücken zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- LANDSCHAFTLICHE EMBINDUNG DES BAUGEBIETES UND ERHALTUNG VON GEHÖLZBESTÄNDEN**  
Innerhalb der durch das (o o o) Symbol gekennzeichneten Flächen (zugleich öffentliche Grünfläche) ist der den Hirschbach begleitende Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen.  
Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb der mit dem (o o o) Symbol markierten (privaten) Flächen einheimische, standortgerechte Obst- und Laubgehölzarten (s. Begründung) zu pflanzen, pro angefangene 10 lfd. m Grundstücksgrenze mindestens 1 Baum und 3 Sträucher.  
Zur Erhaltung der landschaftlichen Wiesentalsituation dürfen im südwestlichen Teil des Baugebietes im privaten Raum außerhalb der überbaubaren Fläche keine Gehölzpflanzungen parallel zur Grundstücksgrenze erfolgen.
- GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM**  
Am Wohnweg sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten (Wegversatz, Parkstreifen) folgende Gehölze zu pflanzen: Tilia x vulgaris 'Pallida' - Kaiserlinde, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.  
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Straucharten hinzuziehen (s. Begründung).

VERFAHRENSVERMERKE

<b>KATASTERVERMERK</b> Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Niederweiler, den 26.07.1985 Ortsbürgermeister	<b>AUFSTELLUNG</b> Der Stadt- / Ortsbürgermeister hat am 28.10.1983 gem. § 2 (1) BBAUG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBAUG am 19. bekanntgemacht. Am 09.05.1985 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBAUG beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBAUG durchgeführt. Niederweiler, den 26.07.1985 Ortsbürgermeister
<b>OFFENLAGE</b> Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAUG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.05.1985 bis 08.07.1985 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.05.1985 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Niederweiler, den 26.07.1985 Ortsbürgermeister	<b>SATZUNGSBESCHLUß</b> Der Stadt- / Ortsbürgermeister hat am 26.07.1985 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBAUG als Satzung beschlossen. Niederweiler, den 26.07.1985 Ortsbürgermeister
<b>GENEHMIGUNG</b> Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAUG durch Verfügung von Kreisverwaltung Nr. 640-11-109 Niederweiler, den 26.07.1985 Ortsbürgermeister	<b>BEKANNTMACHUNG</b> Die Genehmigungsurkunde der Bezirksregierung / der Kreisverwaltung vom 01.10.1985 ist am 24.10.1985 gem. § 12 BBAUG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung 6544 Kirchberg / Hunsrück von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Niederweiler, den 25.10.1985 Ortsbürgermeister

**PLANUNGSBÜRO H. KARST**  
BERATENDER INGENIEUR  
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

BEBAUUNGSPLAN „IM UMRING“  
DER ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER

ENTWURF: [Signature]  
BEARBEITUNG: [Signature]

DATUM: MAI 1985  
MASSTAB: 1:500