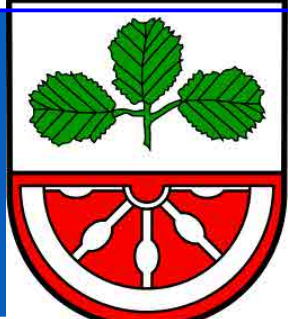


Ortsgemeinde Nerdlen

Bebauungsplan "Unten in der Langwies" – 2. Änderung



Bestandteile des Bebauungsplan

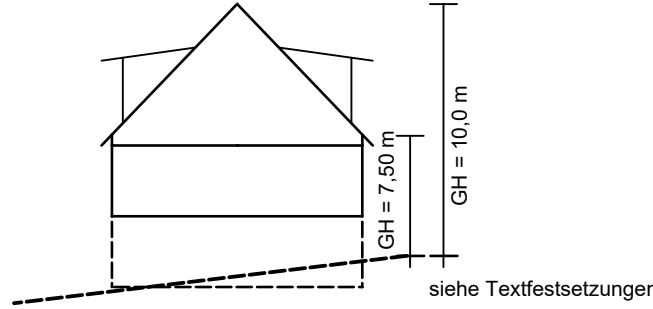
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigelegt.

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	MD	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,6	GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0
Firsthöhe Traufhöhe als Höchstmaß	FH 10,0 m TH 7,50 m	-

Änderungsbereich

Bauweise



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Satzungsbeschluss	Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung/In-Kraft-Treten	Plangrundlage
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nerdlen hat in seiner Sitzung vom ____ 2026 die Änderung des Bebauungsplans "Unten in der Langwies" – 2. Änderung „Am Berg“ vom Grundsatz her beschlossen. Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat gebilligt.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____ 2026 bis einschließlich ____ 2026 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am ____ 2026 und im Internet am ____ 2026 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ____ 2026 beraten.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nerdlen beschloss am ____ 2026 die Änderung des Bebauungsplans "Unten in der Langwies" – 2. Änderung „Am Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBAuO in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung.	Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Nerdlen überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit bekrundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.	Die Bebauungsplanänderung „Unten in der Langwies“ – 2. Änderung „Am Berg“ ist am ____ 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienstzeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Daun, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.	Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/Lverm-GeoRP Dezember 2025. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Nerdlen, den ____ Rudolf Schmitz, Ortsbürgermeister	Nerdlen, den ____ Rudolf Schmitz, Ortsbürgermeister	Nerdlen, den ____ Rudolf Schmitz, Ortsbürgermeister	Nerdlen, den ____ Rudolf Schmitz, Ortsbürgermeister	Nerdlen, den ____ Rudolf Schmitz, Ortsbürgermeister	Nerdlen, den ____ Rudolf Schmitz, Ortsbürgermeister

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
§5 BauNVO



Dorfgebiets

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



Baugrenze

Grünflächen

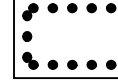
§9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

§9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB



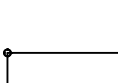
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

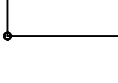


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

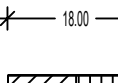
Sonstige Darstellungen



Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster



Bemaßung



Gebäude laut Kataster

Höhenlinie

Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Für den Änderungsbereich Dorfgebiets (MD) gem. § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Änderungsbereich ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12,14 BauNVO)
Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig jedoch nicht auf den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen und im 10,0 m Abstandsbereich zum nachrichtlich dargestellten Bachlauf.

Für 1 Wohnung je Wohngebäude sind mindestens 2 Stellplätze und für 2 Wohnungen je Wohngebäude mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze/Carports nachgewiesen werden.

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH = höchster Punkt des Gebäudes oder des Bauteils) wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe (Höchst Punkt der baulichen Anlage) ist das senkrechte Maß von Oberkante Dachendeckung bis Oberkante natürliches Gelände bzw. Geländeabgrabung. Die teilweise Traufhöhe (TH) wird auf maximal 7,50 m festgesetzt. Der obere Messpunkt dabei ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Der untere Messpunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes bzw. der Geländeabgrabung.

Änderungsbereich

Die Traufhöhe wird auf 7,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 10,00 m festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO) Dachform, Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geeignete Dach mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Einzelne Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Traufhöhe in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Länge von Ortsgang zu Ortsgang.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen anthrazit und schiefergrau sowie rot- und dunkelbraun ausgeführt werden. Sie werden entsprechend der RAL-Farbskala wie folgt festgesetzt: RAL 3020, 7010 - 7026 und RAL 8002 - 8019.

Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBAuO)
Holzhäuser in vollschichtiger Stammbauweise (Rundholstämme) sind unzulässig.

III. Allgemeine Naturschutzfachliche Festsetzungen

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Strahlenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der gründerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen. Für die Begrünung von Fassaden werden die in Liste „D“ enthaltenen Schling- und Kletterpflanzen festgesetzt.

Wasserdurch. Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 1)

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien (wie wassergebundener Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundener Tragschicht), Rasenfugen-pflaster, wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien) befestigt werden. Nicht rückhaltbares Niederschlagswasser ist in öffentliche Systeme einzuleiten.

IV. HINWEISE

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)

Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück bewirtschaftet und zwischengespeichert werden. Dazu sollen primär Rasen-flächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenschicht versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigo-len sichergestellt werden.
Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.

Textfestsetzungen

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange (Hinweis 6)

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständige Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

V Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagierung.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Trinkwasserverordnung:

Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich

Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisterneensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Zum WascheWaschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muß eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterscheidbar zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

Brandschutztechnische Hinweise:

Die bereitzustellende Löschwasseremenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 1978, zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserleiche gemäß DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210
- Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überpartet werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 17. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 2008 I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesfernstraßengesetz (FSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. 2007 I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. 2021 I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1998 I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. 2021 I S. 2598, 2716)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. 2014 I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52)
- Landesstraßengesetz (LSG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Nerdlen Bebauungsplan "Unten in der Langwies" – 2. Änderung			
Auftraggeber: OG Nerdlen		Projektnr: 01-925	
Phase:	Entwurf	Stand:	August 2026
Bearbeitet:	Dipl.-Ing. Rolf Weber M.Sc. Yannik Weber	Maßstab:	1:500
		Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111	