

# Stadt Gerolstein

## Bebauungsplan "Sengheck / Am Sportfeld "

### Textfestsetzungen

Fassung zur Abstimmung

(Stand: November 2020)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Gerolstein



Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung  
Im Faller 13                      56841 Traben – Trarbach  
Tel.: 06541/81 33 33      Fax: 06541/81 33 34  
E-Mail: [mail@l-o-p.net](mailto:mail@l-o-p.net)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).

## A) Textfestsetzungen

### 1 Aufhebung des Bebauungsplans „Sengheck“

Gleichzeitig mit der Neuauflistung des Bebauungsplans „Sengheck / Am Sportfeld“ wird der Bebauungsplan „ An Sengheck“ aus dem Jahr 1961 aufgehoben.

### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5 - 9) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Im **WA 1** wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der der Vollgeschosse wird mit -III- als Höchstmaß festgesetzt.

Im **WA 2** wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der der Vollgeschosse wird mit -II- als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) beschränkt.

Als GH wird das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine, oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten) definiert.

Als WH wird das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Wand (einschl. der Attika) definiert.

Höhenbezugspunkt im Plangebiet ist die Höhe der Fahrbahnoberkante im Fertigausbau in der Fahrbahnmitte der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Gebäudehöhen werden in der Baukörpermitte und rechtwinklig zur nächstliegenden Erschließungsstraße gemessen. Als Baukörpermitte wird der Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes definiert.

Im **WA 1** wird eine max. zulässige GH von 14,50 m und eine max. zulässige WH von 10,00 m festgesetzt.

Im **WA 2** wird eine max. zulässige GH von 10,00 m und eine max. zulässige WH von 7,00 m festgesetzt.

## 2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

Im **WA 2** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19, 21a und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 3,0 m gegenüber dem Straßenraum einzuhalten

Im **WA 1** sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hier darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen oder Wintergärten um bis zu 50% überschritten werden.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Diese werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

# 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

## 3.1 Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig (schiefergrau bis graubraun und schwarz) in den RAL-Farben 7009 – 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9005 und 9011 sowie in Rot in den RAL-Farben 3001 – 3003, 3011, 3013, 3016 und 3031 ausgeführt werden<sup>1</sup>. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module zulässig.

## 3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

<sup>1</sup>

Die RAL-Farbkarte kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

Die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Remissionswerte von 0-20) ist ebenso wie eine Gestaltung mit grellbunten Farben unzulässig.

Großflächige Glasflächen/Tür- und Fensterelemente ab 1 m Breite sind vertikal zu gliedern, so dass sich stehende Formate ergeben.

Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser sind unzulässig.

### **3.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die straßenseitige Höhe der Einfriedungen wird auf 1,30 m über dem jeweils angrenzenden Fahrbahnrand beschränkt. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sowie Einfriedungen mit Steingabionen sind unzulässig.

### **3.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

### **3.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

In Ein- und Zweifamilienhäusern sind für die erste Wohnung zwei, für jede weitere Wohnung ein Kfz-Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

In Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 Familien) sind für die ersten drei Wohnungen jeweils 2, für jede weitere Wohnung ein Kfz-Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz erforderlich. Stellplätze können auch in Form von Garagen und Carports nachgewiesen werden.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

## **4 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

#### **4.1.1 Gestaltung der Verkehrsflächen und Wege in wasserdurchlässigen Belägen**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### **4.1.2 Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen**

Nicht in Zisternen gespeichertes Niederschlagswasser sowie das von befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in

max. 30 cm tiefe, auf den Privatgrundstücken anzulegende Mulden einzuleiten und durch die belebte Oberbodenzone hindurch zu versickern bzw. zum Zweck der Versickerung und Verdunstung zurückzuhalten. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass je m<sup>2</sup> wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

#### 4.1.3 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Pflanzung aus Gebüsch oder Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 und 45 des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.

#### 4.1.4 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1 -, bei Grundstücken  $\geq 600$  m<sup>2</sup> mindestens 2 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

### 4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### 4.2.1 Anpflanzung einer Hecke

In der, mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Grünfläche ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Je 15 lfd m sind ein Baum und 14 Sträucher anzupflanzen und zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln. Pflanzausfälle sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

#### Anhang: Artenliste

#### Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

##### Äpfel:

Bohnapfel	Boskopp
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porzenapfel	Roter Bellefleur
Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesnapfel
Winterrambour	

##### weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette
Hauxapfel	Jakob Fischer
Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
Moselgoldapfel	Rote Sternrenette
Spätblühender Tafelapfel	Wiltshire
Zuccamaglios Renette	

##### Birnen:

Pleiner Mostbirne	Rotbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

##### weitere bewährte Sorten:

L O P

Pastorenbirne		Nellches Birne
Gute Graue		Winterforellenbirne
Süßkirschen:		
Büttners rote Knorpelkirsche		Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche		Große schwarze Knorpelkirsche
Werdersche Braune		
Walnüsse:		
Franquette		Mayette
Parisiene		Klon Nr. 26
Klon Nr. 120		
Sträucher:		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Bäume:		
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

## 5 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

### Nahwärmenetz

Gemäß Beschluss des Bau-Planungs- und Umweltausschusses der VG vom 13.02.2020 soll ein Nahwärmenetz mit Holzhackschnitzelheizwerk unter Einbeziehung von Schwimmbad, Grund- und Realschule Plus, Kindergarten und Rathaus realisiert werden.

Alle Wohnhäuser im Plangebiet sind verpflichtend an das Nahwärmenetz anzuschließen. Eine entsprechende vertragliche Regelung ergeht im Rahmen der Baugenehmigung.

### Verwendung ortstypischer Baumaterialien

Es wird empfohlen, heimische und nachwachsende bzw. möglichst recycle fähige bzw. ortstypische Baumaterialien wie z. B. Holz, Lehm oder Bruchstein zu verwenden.

### Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zu Bewässerungszwecken zu nutzen.

### Artenschutz

Baumfällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.