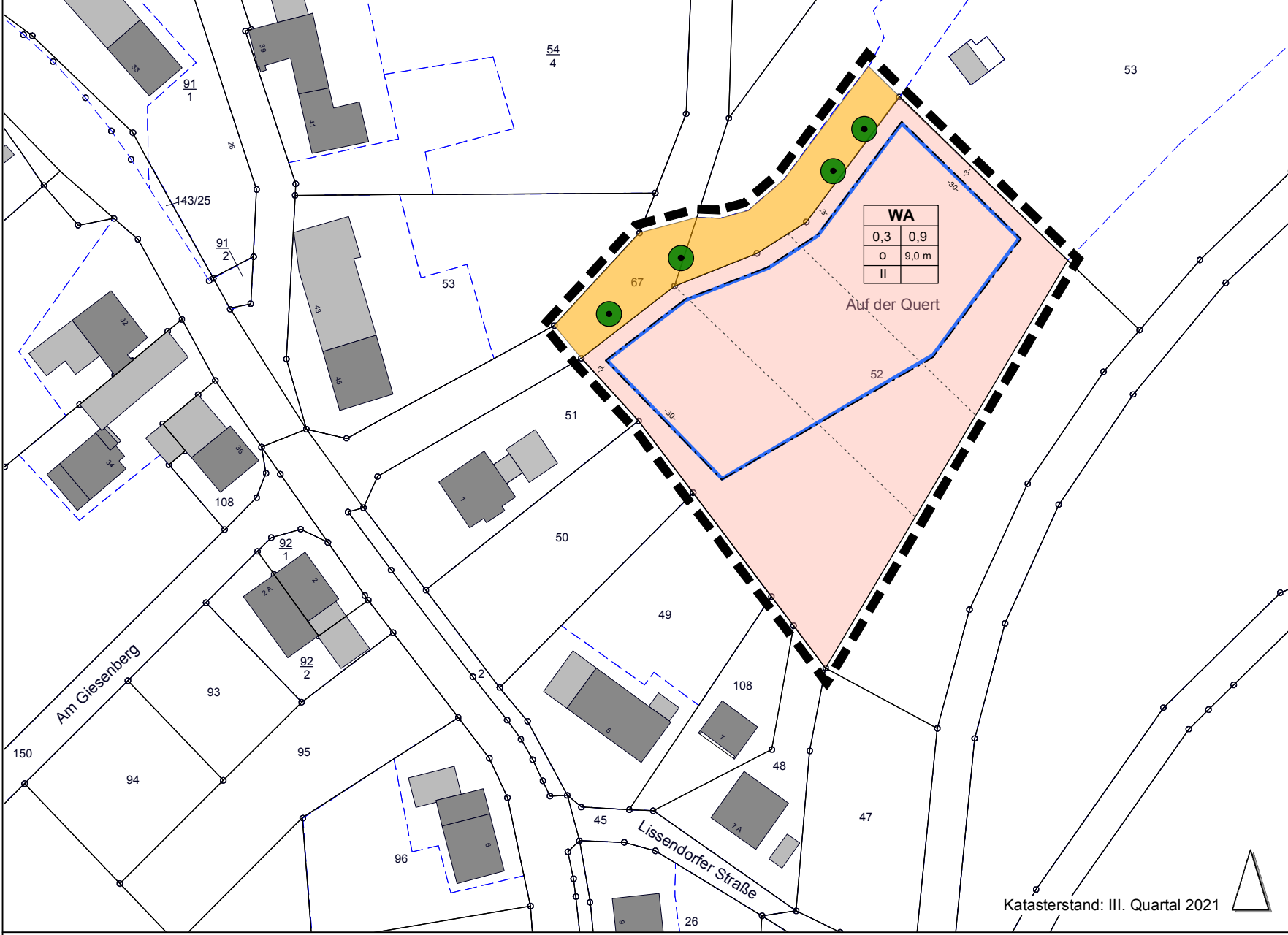




VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am2021 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom bis2021 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom2021. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat am2021 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Gönnersdorf, den2021

(Siegel)

Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Gönnersdorf, den2021

(Siegel)

Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am2021. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gönnersdorf, den2021

(Siegel)

Der Ortsbürgermeister

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
0,9 Geschossflächenzahl
9,0 max. Firsthöhe (m) über OK Bezugspunkt (Straßenmitte)
II Anzahl max. zulässiger Vollgeschosse

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

PLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen

PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gebäude, Hausnummer (Bestand)

Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Bauweise	max. Firsthöhe
Geschossigkeit	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) mit folgenden Regelungen festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,9 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Signatur WA) maßgeblich.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen ist bis zu einem Maß von 30 v.H. zulässig.

Zulässig ist im WA eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m. Als Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von der Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassadenmitte der nächstliegend geplanten Gebäude – bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (oberer Bezugspunkt: Oberkante First, Attika, Dachhaut Flachdach). Im Sinne der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) bildet die Oberkante Fahrbahn den unteren, die Oberkante First den oberen Bezugspunkt.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt (o). Zulässig sind damit Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind sämtliche Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig, insbesondere Garagen, Carports oder Schuppen. Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.

Zufahrten zu Stellplätzen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb des Wohngebiets sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen. Zur Rückhaltung auf Dach- oder Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sind Zisternen, Rigolen, Versickerungsmulden, Pflanzgruben o.ä. mit gedrosselter Einleitung in die öffentliche Kanalisation nach DWA A117 vorzusehen. Die Berechnung erforderlicher Volumina ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a, b BauGB)

Pflanzfestsetzung: Innerhalb der als Bauland (WA) ausgewiesenen Flächen und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts sind pro 200 qm Baugrundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmige Obstbäume heimischer bzw. trockenheits- und hitzebeständiger Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Der jeweilige Standort kann frei gewählt werden.

Pflanzbindung: Die öffentlichen Straßenraum vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten entsprechend zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes umzusetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise; eine äußere Verkleidung aufsteigender Wände mit Holzlatzen, Schalung o.ä. ist möglich (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen (ggf. auf Sockel, max. Höhe 0,5 m) zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen Freihaltung der Sicht eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden und Pflanzen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3, 7 LBauO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Altlasten, Bodenschutz, Geologie und Radonvorsorge: Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren. Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlaß zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen. Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen. Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

Emissionsschutz: Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit 40 dB(A) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

"AUF DER QUERT"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bek. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.2.2021 (GVBl. S. 66)

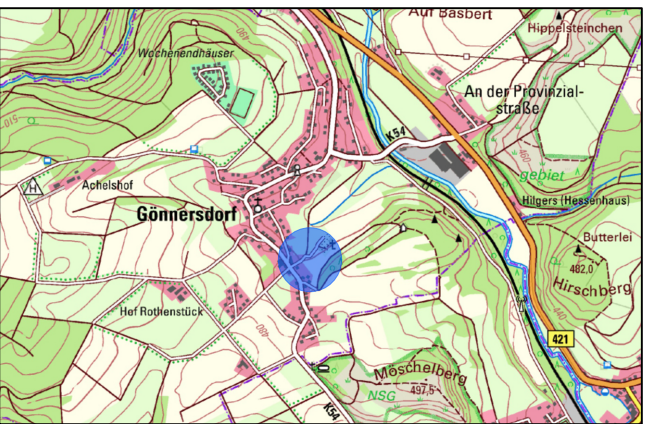
Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl 1970, 198), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin



"AUF DER QUERT"

Bebauungsplan gem. § 30 (1) i.V.m. § 13b BauGB
Datum: September 2021 (Entwurf)

Gemarkung Gönnersdorf • Flur 4 • Flurstücke: 52, 67 jeweils tw.

Maßstab 1: 1.000 (im Original)
0 5 10 20 25 50 75m

Ortsgemeinde Gönnersdorf
Verbandsgemeindeverwaltung
Kyllweg 1
54568 Gerolstein
06591/ 13-0
rathaus@gerolstein.de

Dipl.-Ing. Erik Boffgen
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)
Mittelschstraße 62
72760 Reutlingen
07121/ 89761820
boeffgen@t-online.de