Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"

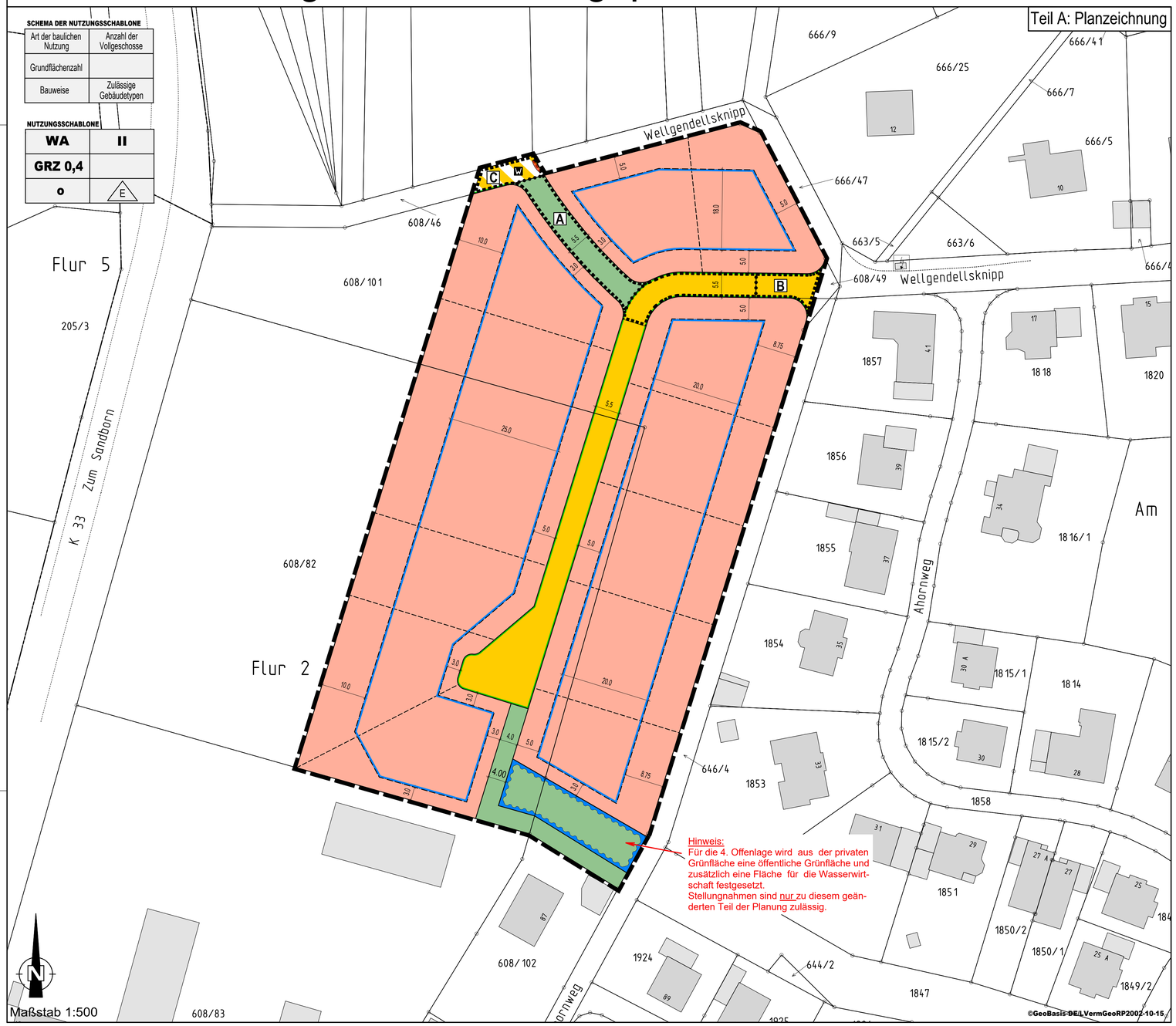
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	**II**
GRZ 0,4	
o	E

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)**

A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die der Durchführungsvertrag darstellt.

1 **Allgemeines Wohngebiet – WA**
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
1. Wohngebäude,

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

B) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

2 **Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche**
(§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

3 **Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Für alle Gebäude beträgt die maximale Oberkante 7,50m.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.

Unterer Messpunkt ist der höchste Punkt der Planstraße B auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der Planstraße. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich.

C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.

E) **ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

1 **Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**
Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

2 **Maßnahme 2 - Pflanzung von Hecken und Einbindung in die Landschaft**
Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen.

3 **Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen**
Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

G) **BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREIHENFOLGE**
(§ 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Verkehrsanlage „B" (gemäß Planzeichnung von VEP und Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erst dann in Betrieb zu nehmen ist, wenn die Erschließung im Plangebiet (Straße, Kanal) fertiggestellt ist. Bis zum Eintreten des Umstandes gemäß Satz 1 ist in der Fläche „A" eine Baustraße mit Anschluss an den Wirtschaftsweg „C" vorzuhalten und hierüber die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes nur von und zur Kreisstraße 33 herzustellen. Die Folgenutzung für Fläche „A" nach Eintritt des Umstandes gemäß Ziffer 1 ist öffentliche Grünfläche mit unbefestigtem Fußweg. Der Wirtschaftsweg „C" ist vor Beginn der Erschließung im Baugebiet an der markierten Stelle in der Planurkunde baulich gegen Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen zu sperren.

II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

H) **DACHGESTALTUNG**

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10°.
Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

I) **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Pro Wohneinheit sind mindestens 3,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

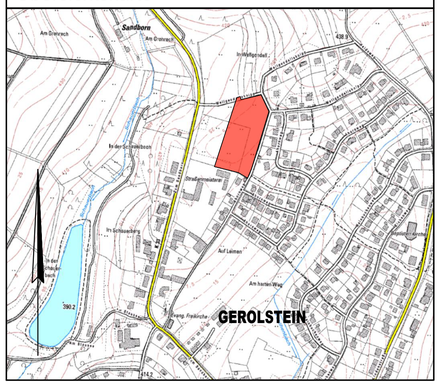
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Geplante Grundstücksgrenzen
Grenze des räuml. Bereiches der bedingten Festsetzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung
A B C — Kennbuchstaben zu denen textliche Festsetzungen existieren
Durchfahrtssperre

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der Fassung vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: November 2017

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Der Rat hat am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung zum 2. mal öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Der Rat hat am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Ort und Dauer der 3. öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung zum 3. mal öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gerolstein, den _____
Der Stadtbürgermeister

Vorhabenbez. Bebauungsplan der Stadt Gerolstein
Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß § 13b BauGB
Projekt-Nr.: 8713	
Maßstab 1:500	Entwurf für 4. Offenlage
16.09.2021	
Blattgröße 68 x 89 cm	

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Maximinstrasse 17a
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de