



- Legende**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Grünflächen**
- Private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bereich mit flachen Erdmüden zur Rückhaltung des Niederschlagswassers**
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Private Parkfläche
  - Zufahrt
  - Max. zulässige Gebäudehöhe in m ü.NHN
  - Geländehöhen Urgepläne

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur Planzahl 90 und die DIN 18003.
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
  - Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
  - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
  - Bundes Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
  - 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 der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
  - Bundesfernstraßengesetz (FSrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
  - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2021>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Verfahrensvermerke	
<p><b>1. Änderungsbeschluss</b></p> <p>Der Stadtrat Gerolstein hat am ..... gem. § 2 (1) i. V. m. § 13b BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am ..... BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p><b>2. Beteiligungsverfahren</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB wurde am ..... beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.</p>
<p><b>3. Abwägung</b></p> <p>Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (1) BauGB erfolgte in der Sitzung des Rates vom .....</p>	<p><b>4. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat hat am ..... den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.</p> <p>Gerolstein, den .....</p> <p>(Dienstsiegel/Stadtbürgermeister)</p>
<p><b>5. Ausfertigung</b></p> <p>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 ausfertigt.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10(3) BauGB angeordnet.</p> <p>Gerolstein, den .....</p> <p>(Dienstsiegel/Stadtbürgermeister)</p>	<p><b>6. Inkrafttreten</b></p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am ..... 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.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Gerolstein, den .....</p> <p>(Dienstsiegel/Stadtbürgermeister)</p>



- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 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)**
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)**
- Im WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der der Vollgeschosse wird mit –II– als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.
- Im WA wird die zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN durch Planschrieb festgesetzt.
- Obere Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:
- Bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).
  - Bei Flachdächern: die Oberkante der Attika.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
- Baukörper dürfen auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und eine Länge > 50 m aufweisen.
- 1.5 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.
- Kfz-Stellplätze dürfen auch außerhalb der privaten Parkplätze und außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
- Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Wintergärten um bis zu 50% überschritten werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)
- 2.1 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 ausgeführt werden\*. Darüber hinaus sind Gründächer, Fotovoltaik-Module sowie Sonnenkollektoren bzw. zulässig.
- Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
- Die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Hellbezugswerte von 0-20) ist ebenso wie eine Gestaltung mit grellblauen Farben unzulässig.
- 2.3 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 nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- 2.4 Werbeanlagen**
- Zulässig sind lediglich Schilder, welche als Information in räumlich-funktionalem Zusammenhang auf die Stätte ihrer Leistung hinweisen. Die Schriftzone ist hierbei ausschließlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen.
- Die Werbeanlagen sind als parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Flachwerbeanlagen in Form von auf die Wand gemalter Schriftzüge oder gesetz montierter Einzelbuchstaben auszubilden. Lichtwerbung ist unzulässig mit Ausnahme von Einzelbuchstaben aus dunklem Metall, die hinterleuchtet werden (Schattenschriften, hinterleuchtete Hohlstrichschriften). Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Plakaten und Anschlägen.

- 3 Landschaftsplanerische Festsetzungen**
- 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
- 3.1.1 Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Wege und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen**
- Kfz-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie auszuführen Ökopflaster, Breifugenpflaster, Natursteinpflaster mit offenen Fugen, Dränasphalt, wassergebundene Decken, Rosenwaben, Trittplatten. Fahrlflächen für Kfz dürfen bituminös befestigt werden.
- 3.1.2 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 dem Grundstück anzulegende Mulden einzuleiten und durch die belebte Oberbodenzone hindurch zu versickern bzw. zum Zweck der Versickerung und Verdunstung zurückzuführen. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass je m² wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breiflächig in die Aue des Peschenbachs einzuleiten.
- 3.1.3 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken**
- Zusätzlich zur Festsetzung 3.2.1 sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 3 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.
- 3.1.4 Insektschonende Beleuchtung**
- Außenbeleuchtungen (Wege – und Parkplatz etc.) sind in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise zu errichten. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- 3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 3.2.1 Anpflanzung einer Baumreihe**
- In der, mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Grünfläche ist eine Baumreihe aus einheimischen Bäumen 2. Ordnung oder aus Obstbäumen anzulegen. Je 10 lfd. m ist ein Baum zu pflanzen.
- Die Pflanzabstände gemäß §§ 44 und 45 des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten.
- Pflanzausfälle sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.
- \* Die RAL-Farbkarte kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.
- Anhang: Artenliste**
- Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionalypischer Sorten nach der Liste regionalypischer Obstsorten der LLVA Trier.**
- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Apfel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bohnapfel</li> <li>Erbacher</li> <li>Porzenapfel</li> <li>Roter Eisenapfel</li> <li>Schalsnase</li> <li>Winterrambour</li> </ul> <p><b>weitere bewährte Sorten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bretbacher</li> <li>Hausapfel</li> <li>Jakob Label</li> <li>Moselgoldapfel</li> <li>Spätblühender Tafelapfel</li> <li>Zuccamaglios Renette</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Boskopp</li> <li>Mosel-Eisenapfel</li> <li>Roter Bellefleur</li> <li>Roter Trierer</li> <li>Wiesnapfel</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Graue Herbstrenette</li> <li>Jakob Fischer</li> <li>Kaiser Wilhelm</li> <li>Rote Sternrenette</li> <li>Wiltshire</li> </ul>   |
| <p><b>Birnen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pleiner Mostbirne</li> <li>Sievenicher Mostbirne</li> </ul> <p><b>weitere bewährte Sorten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Postbirne</li> <li>Gute Graue</li> </ul> <p><b>Süßkirschen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bütmers rote Knorpelkirsche</li> <li>Schneiders späte Knorpelkirsche</li> <li>Werdersche Braune</li> </ul> <p><b>Walnüsse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Franquette</li> <li>Parisiene</li> <li>Klon Nr. 120</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rotbirne</li> <li>Winter Nelisbirne</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naltes Birne</li> <li>Winterforellenbirne</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hedelfinger</li> <li>Große schwarze Knorpelkirsche</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mayette</li> <li>Klon Nr. 26</li> </ul> |
| <p><b>Bäume:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer campestre</li> <li>Betula pendula</li> <li>Carpinus betulus</li> <li>Populus tremula</li> <li>Sorbus aria</li> <li>Sorbus aucuparia</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Feldahorn</li> <li>Gemeine Birke</li> <li>Hainbuche</li> <li>Zitterpappel</li> <li>Mehlbirne</li> <li>Eberesche</li> </ul>   |

**4 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen**

**Wasserwirtschaftliche Aspekte**

Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) zur Nutzung von Grundwasser sind im Plangebiet nicht zulässig (Mineralwasserzweckgebiet).

Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser kann in Zisternen genutzt werden oder über die belebte Bodenzone versickern werden.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) muss nach den einschlägigen Vorschriften (ab 01.08.2017: AvSv) erfolgen, incl. der Abnahme der Arbeiten und wiederkehrenden Prüfungen.

**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.

**L O P**  
Landschaft Objekt Planung  
Im Fall 13 56841 Traben - Trarbach  
Tel.: 06541 / 81 33 33 Fax: 06541 / 81 33 34  
E-Mail: Mail@l-o-p.net

Projekt:	Stadt Gerolstein - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße, 2. Änderung und Erweiterung"	
Plan:	Bebauungsplan; Verfahren nach § 13b BauGB	
Stand:	Entwurf / Dezember 2021	
gez./gepr.:	F. Assion	Maßstab: 1:500