

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Maximale Gebäudeschnecke
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE	
WA	II
GRZ 0,4	siehe Planeintrag
o	E



Maßstab 1:500

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 4. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 7. Gartenbetriebe,
 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 / Geschosflächenzahl / Geschosfläche** (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - 3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in m ü. NNH für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt. Bei Grundstücksteilung gilt das festgesetzte Maß des Ausgangsgrundstückes für die neuen Grundstücke gleichermaßen. Bei Zusammenlegung von Grundstücken errechnet sich die zulässige Höhe durch Interpolation der festgesetzten Höhen der Ausgangsgrundstücke.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zu rechnen sind rein technische Aufbauten ohne Aufenthaltsräume, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.
- C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 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 WOHNHEITEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.
- E) **ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN** (§ 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 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)

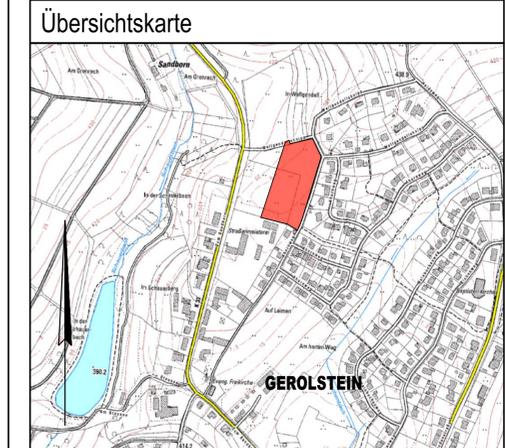
Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Straßenverkehrsfläche „B“ (gemäß Planzeichnung Bebauungsplan) erst dann als öffentliche Straße genutzt werden darf, wenn die Erschließungsanlagen im Plangebiet (Straße, Kanal) 2 Jahre im Endstufenausbau bautechnisch fertiggestellt sind. Die Nutzung der Fläche „A“ als private Grünfläche ist erst ab Bedingungsreife gemäß Satz 1 zulässig.
- H) **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
 OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NNH
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
- o** Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
— Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
— Straßbegrenzungslinie
— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
— hier: Ver- und Entsorgungsanlage in öffentlicher Grünfläche
— Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
— Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**
- Grenze des räuml. Bereiches der bedingten Festsetzung
— Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung
A|B|C Kennbuchstaben zu denen textliche Festsetzungen existieren
— Durchfahrtsperre
 z.B. **1** Nummerierung der Grundstücke - Festsetzung der Gebäudehöhen / Oberkante (OK max.)
— Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)



<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726). - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). - Es gilt die Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543). <p>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.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</p> <p>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.</p>	<p>Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift.</p> <p>Stand der Planunterlagen: November 2022</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13b 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.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom bis nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>
<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>			
<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister</p>			

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein
 Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung

Plan-Nr.: 001.1
 Projekt-Nr.: 8713
 Maßstab: 1:500
 02.12.2022
 Blattgröße: 68 x 89 cm

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
 STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH
 MAXIMINSTRASSE 17A
 D-54292 TRIER / MOSEL
 WEB: WWW.BKS-TRIER.DE