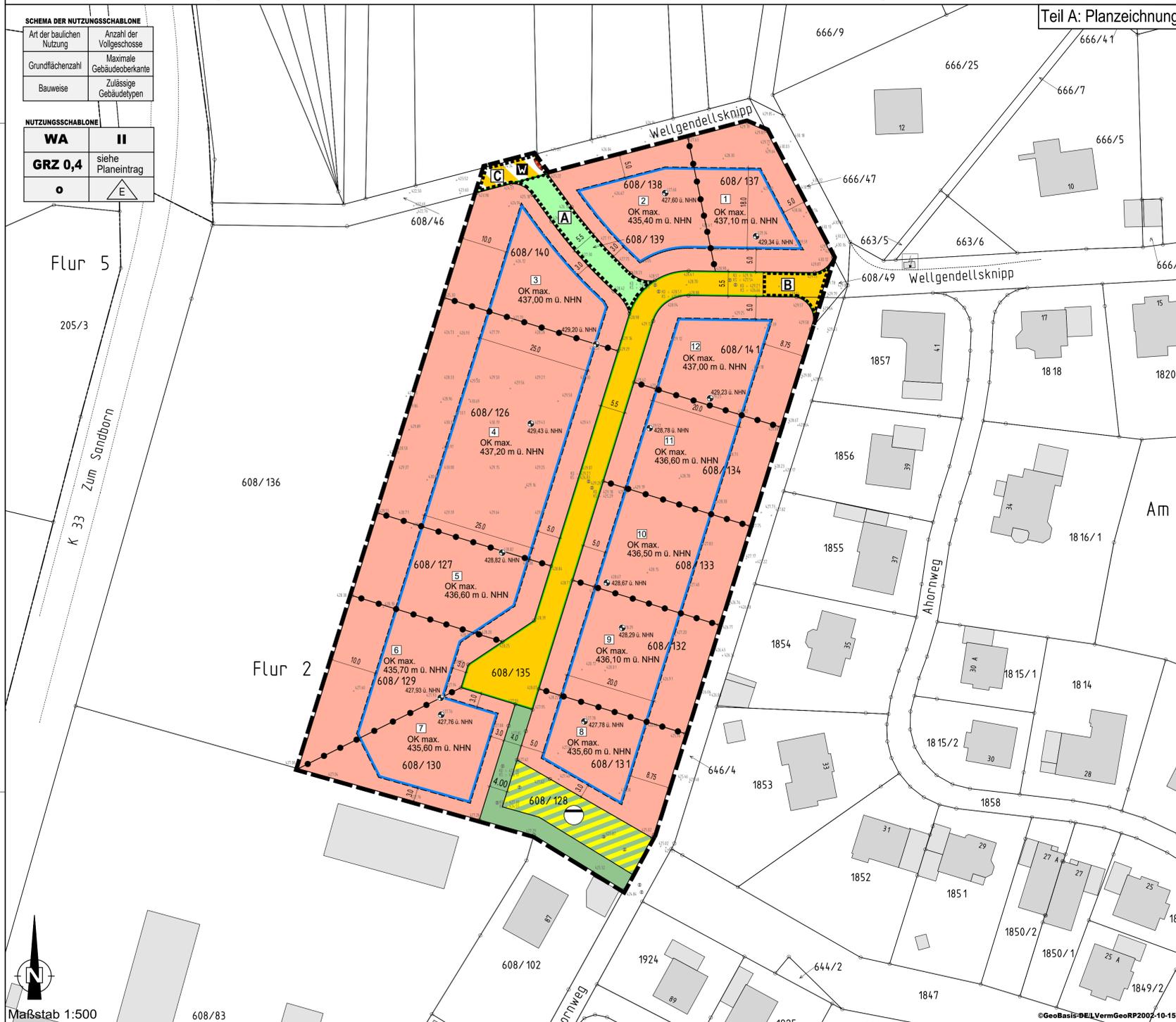


# Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung

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

NUTZUNGSSCHABLONE	
<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>GRZ 0,4</b>	siehe Planeintrag
<b>o</b>	<b>E</b>



Teil A: Planzeichnung

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. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)**
- 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)  
**1 Allgemeines Wohngebiet – WA**  
(§ 4 BauNVO)  
1.1 Zulässige Nutzungen:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):  
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 / Geschöfflächenzahl / Geschöfliche**  
(§ 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 Grundstücksteile 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 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 WOHNHEITEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.
- E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 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 Beleuchtungsarmen, 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 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbäum 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 Einbindung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum lt. 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 Verbotbestand der Tötung und Geleitzerstörung 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 öffentliche Straßen auf der Straßenverkehrsfläche „B“ (gemäß Planzeichnung Bebauungsplan) erst dann zulässig sind, wenn die Erschließungsanlagen auf den sonstigen Flächen im Plangebiet (Straße, Kanal) 2 Jahre im Endstufenausbau bautechnisch fertiggestellt sind. Die Nutzung der Fläche „A“ als private Grünfläche ist erst ab Bedingungseintritt 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.
- 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 § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

## 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  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

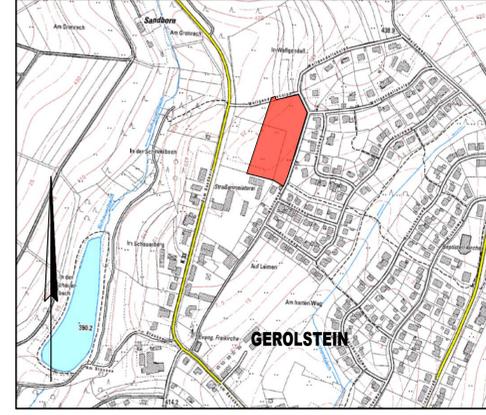
**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
hier: Ver- und Entsorgungsanlage in öffentlicher Grünfläche  
Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung

**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  
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)

## Übersichtskarte



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**  
- 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 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).  
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 2022  
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.

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

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.

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

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.

Gerolstein, den ..... Der Stadtbürgermeister  
Gerolstein, den ..... Der Stadtbürgermeister

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

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß § 13b BauGB
Projekt-Nr.: 8713	
Maßstab: 1:500	Fassung für Satzung
02.05.2023	
Baugröße: 68 x 89 cm	