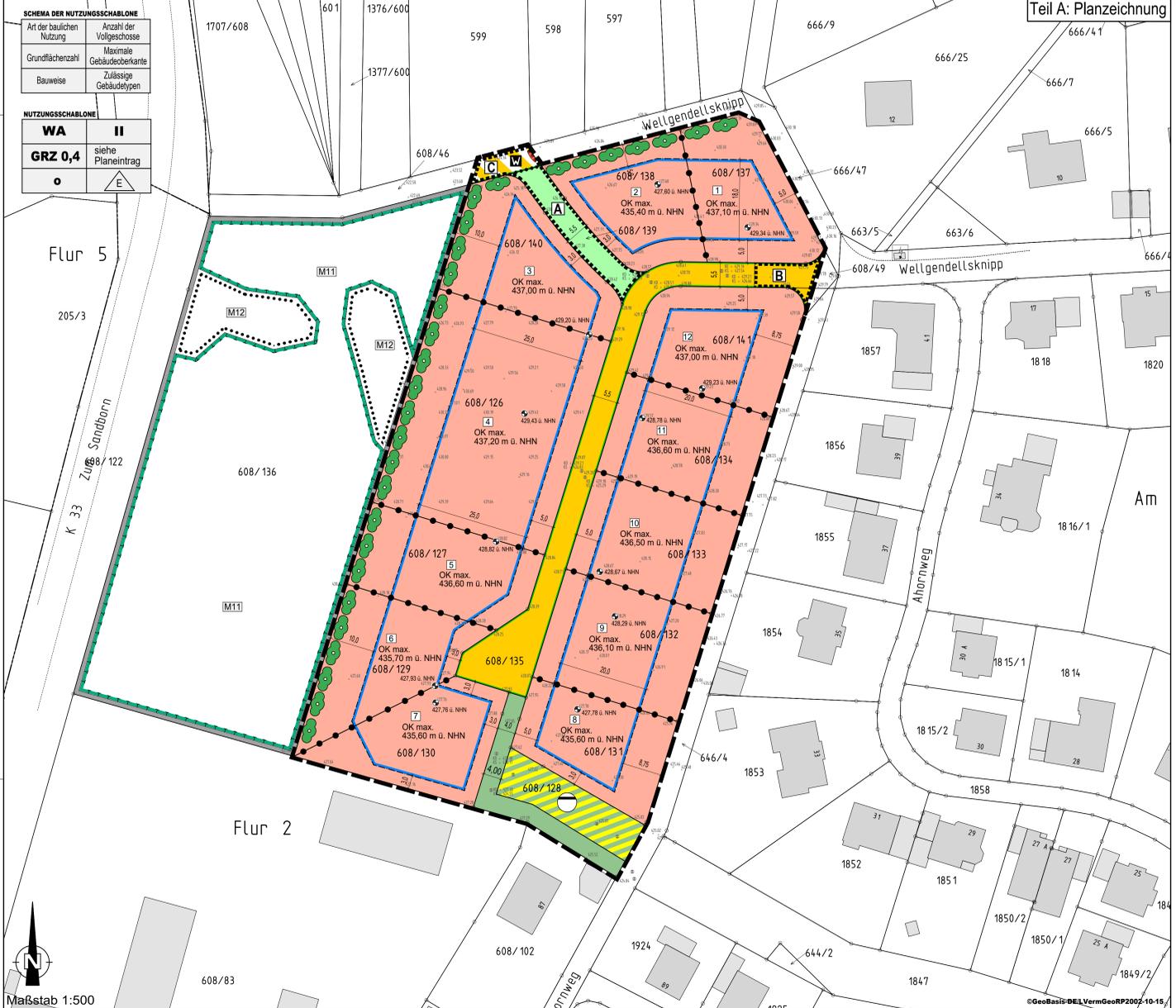


# Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung, ergänzendes Verfahren



<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <p>- Es gilt die Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).</p> <p>- Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).</p> <p>- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027).</p> <p>- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 54).</p> <p>Hinichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung, innerhalb des Planungsbereiches bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Plans außer Kraft.</p> <p><b>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</b></p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen sind, 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 Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: November 2022</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 ausgestellt.</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>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>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</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>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>Gerolstein, den ..... Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den ..... Der Stadtbürgermeister</p>	<p>Gerolstein, den ..... Der Stadtbürgermeister</p>

### 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 NN

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

o Offene Bauweise

▲ 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

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a 25b und Abs. 1a BauGB)**

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

▨ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzen von Sträuchern, gemäß Maßnahme M1

z.B. M1 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

**Sonstige Planzeichen**

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

▭ sonstiger Geltungsbereich; externer Ausgleich gem. Textfestsetzungen

**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)

### Teil B: Textliche Festsetzungen

**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 BauNVO)

**1 Allgemeines Wohngebiet - WA** (§ 9 BauNVO)

- Zulässige Nutzungen:
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Ausnahme: Besondere Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
  - Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
  - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
    - Anlagen für Verwaltungsverwaltungsgewerbe,
    - Betriebe des Baubergungsgewerbes,
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Gartenbaubetriebe,
    - 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. NN 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 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

sowie **ANFORDERUNGEN AN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**M1 Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken (Ortsrandeinzengrünung)**

Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze des WA gemäß Planeintrag eine mindestens 2 m breite Strauchhecke zum Zweck der landschaftgerechten Einbindung neu zu entwickeln bzw. zu erhalten. Es dürfen nur heimische und standortangepasste Laubbäume gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl kann sich an der Pflanzliste des Anhangs orientieren.

**M2 Innere Durchgrünung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die anfangsmäßig 200 m² versiegelten überbauten Grundstücksflächen sind ein einheimischer Laubbau 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Somit sind bei 12 Bauparzellen insgesamt 26 Bäume zu pflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste des Anhangs zu ersetzen. Der Standort des Baumes kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Lf.-NR	Flurstück	Fläche [m²]	GRZ 0,4 Fläche x	Anzahl Bäume
1	608/126	1.999	800	4
2	608/127	751	300	2
3	608/130	721	292	2
4	608/131	688	275	2
5	608/132	852	341	2
6	608/133	776	310	2
7	608/134	775	310	2
8	608/137	708	283	2
9	608/138	715	286	2
10	608/140	828	331	2
11	608/141	824	334	2
12	608/141	785	314	2
Anzahl Bäume gesamt				26

**M3 Versickerungsfähige Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen**

Alle Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Stellplätze und Zufahrten sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Die Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. offengemauertem Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasengrußpflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z. B. Belange des Schutzgutes Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

**M4 Schutz des Oberbodens**

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschließen, seillich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Vorrichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

**M5 Schutz von Vegetationsbeständen**

Angehende Baumreihen und -gruppen sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bauabzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spannrandt und Flatterband möglich.

**M6 Unzulässigkeit von Schottergärten**

Die Anlage von Schottergärten ist aufgrund ökologischer Hintergründe nicht zulässig.

**G) MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ** (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

**M7 Zeitenregelung Gehölzrodung**

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u. a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Das anfallende Schnittgut und Reisig ist bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

### Teil C) Hinweise und Empfehlungen

**4 Pflanzenvorschlagsliste**

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten	Einreihbaum	Streifenbaum	Heckenbaum	Gehölzbaum	Formgehölze
Acer campestre	Feldahorn	x	x	x	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	x		
Acer platanoides	Spitzahorn	x	x		
Alnus glutinosa	Roterle	x	x		
Betula pendula	Birke	x	x		
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	
Fagus sylvatica	Rothbuche	x	x	x	
Pinus avium	Vogelkirsche	x	x		
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x		
Quercus robur	Stieleiche	x	x		
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		
Tilia cordata	Winterlinde	x	x		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x	x		
Corylus avellana	Haselnuss	x			
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	x	x		
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	x			
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x		
Prunus spinosa	Schlehe	x			
Rosa canina	Hundsrose	x			
Rhamnus frangula	Faulbaum	x			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x			
Sambucus racemosa	Roter Holunder	x			
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x			

**Mindestqualitäten:**

Hochstämme: 3 xv., mB., StU 18 – 20 cm

Heister: 2 xv., oB., 200 - 250 cm

leichte Heister: 1 xv., oB., 100 - 150 cm

Sträucher: v. Str. oB., 4 Tr. 100 -150 cm

**Vorschlagsliste „Obst“ 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm**

Danziger Kantapfel

Dümlener Herbstrosenapfel

Rote Sterneneule

Kaiser Wilhelm

Gelbster Butterbirne

Gute Luise

Palmischbirne

Hauswetzelsche

Wangenheimer Frühwetzelsche

Nancy-Mirabelle

Ludwigs-Firne Kirsche

Große Prinzessinkirsche

**Vorschlagsliste „Wildobst“ 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm**

Walnuss

Speerling

Eberesche

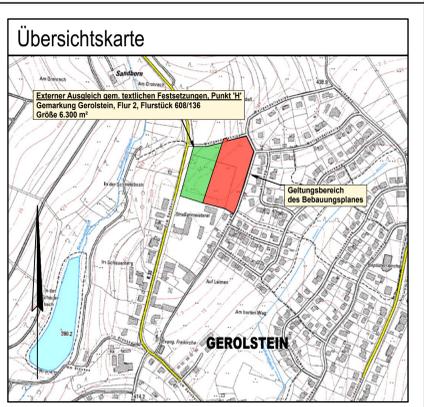
Vogelkirsche

Juglans regia

Sorbus domestica

Sorbus aucuparia

Prunus avium



### Bebauungsplan der Stadt Gerolstein

#### Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung

Beteiligung gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Plan-Nr.: 001/8713

Projekt-Nr.: 8713

Maßstab: 1:500

22.09.2023

Regelverfahren

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH

MAXIMILIANSTRASSE 176 D-54525 TELLER (NORD) WEB: WWW.BKS-TELLER.DE