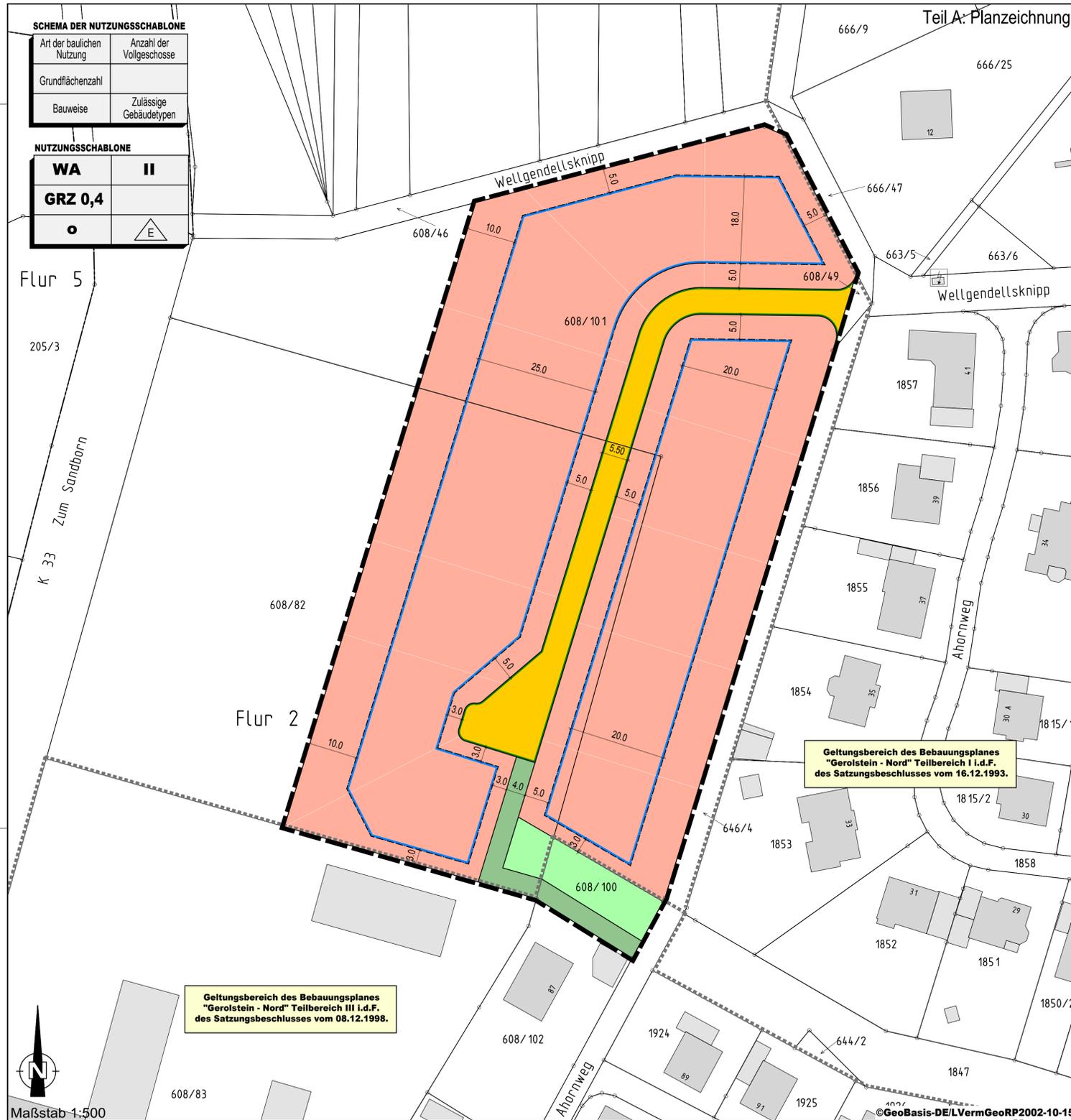


Bebauungsplan der Stadt Gerolstein, Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Gebäudetypen
Bauweise	

NUTZUNGSSCHABLONE

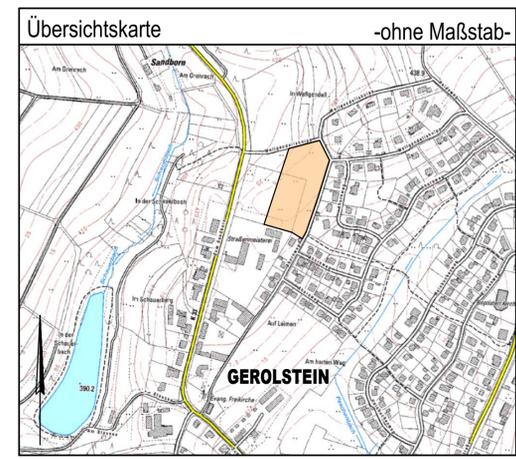
WA	II
GRZ 0,4	
o	E

- ### Teil B: Textliche Festsetzungen
- 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)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet - WA** (§ 4 BauNVO)
 - Zulässige Nutzungen:
 - Wohngebäude,
 - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
 - Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - Vollgeschosse / Geschosflächenzahl / Geschosfläche** (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - 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 die Höhe der erschießenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.
 - 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.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.
 - 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 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.
 - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 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.
 - 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.
 - 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 Geleazerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.
 - 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.**
 - 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 Zwerchhäuser sowie Anbauten.
 - 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 Straße
- 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
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Geplante Grundstücksgrenzen



<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Planzeicherverordnung (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). <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Sitzung 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 Sitzung 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 Planzeicherverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: November 2017</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a 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 in der Zeit vom nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Rat hat am nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am beschlossen worden. Ort und Dauer der erneuten 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 erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>
<p>Der Rat hat am nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am beschlossen worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom nach § 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>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>	
Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein
Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"
Verfahren gemäß § 13b BauGB

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8713

Maßstab: 1:500

28.08.2019

Blattgröße 80 x 68 cm

Entwurf für 3. Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17b
D-54293 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE