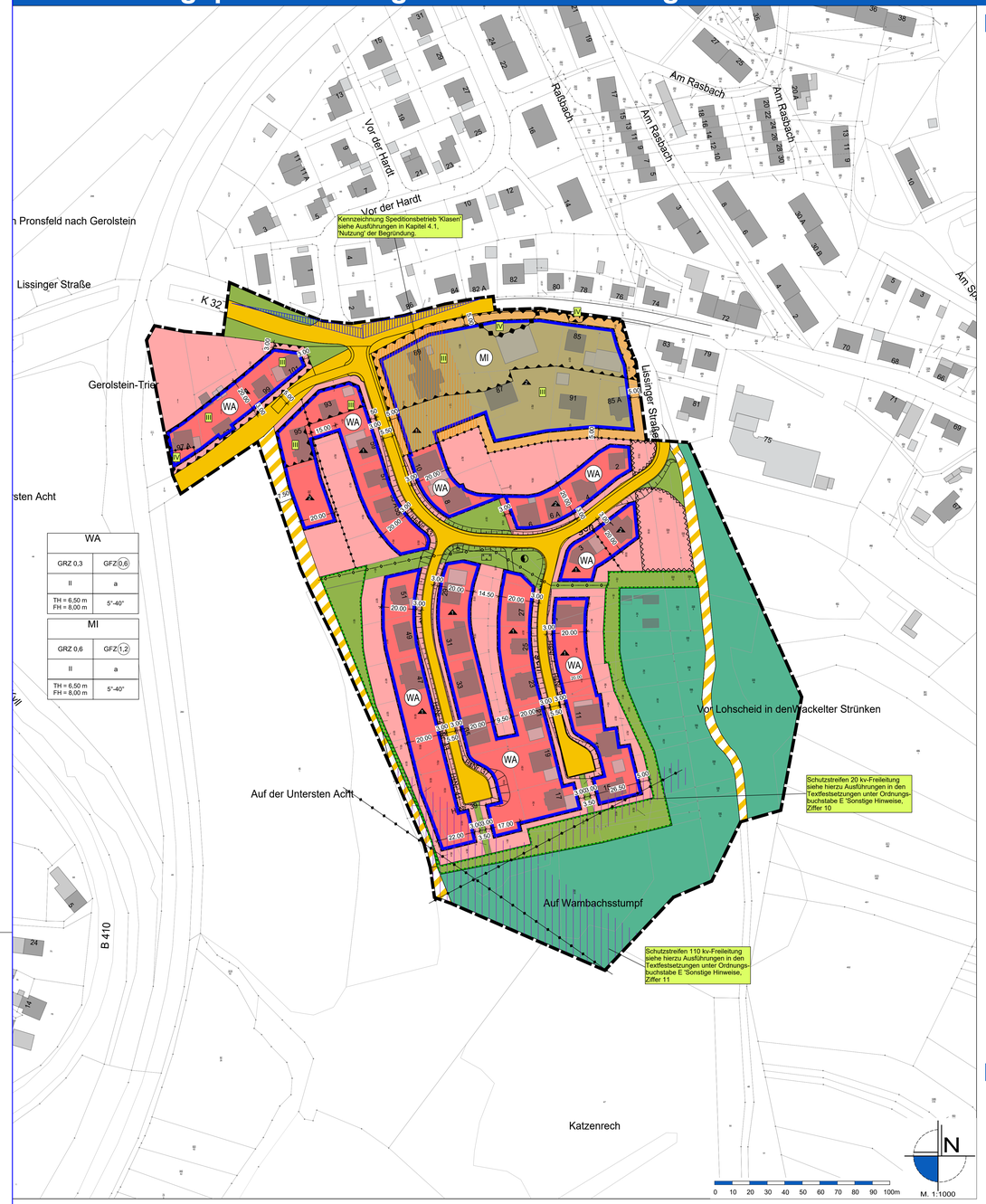
Stadt Gerolstein
2. Bebauungsplanänderung "Auf den vier Morgen"



Legende

Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

§4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

§6 BauNVO

MI — Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — WW=Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

unterirdisch

oberirdisch

Grünflächen

§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Grünflächen

Spielplatz

Parkanlage

Flächen für Landwirtschaft und für Wald

§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

Flächen für Wald

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

Gebäude laut Kataster

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Ordnungsziffer (Höhenlage baulicher Anlagen)

Sichtdreieck

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,3	GFZ 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	a
Gebäude Höhe als Höchstmaß	TH = 6,50 m FH = 8,00 m	5°-40°

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise

Dachneigung

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am __.__.____ gemäß § 2 (1) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den vier Morgen" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Auf den vier Morgen" in der Fassung der 2. Änderung gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Gerolstein sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Anordnung der Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am __.__.____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von Jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Textfestsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) N.R. 1 BAUGB I.V. M. § 1 (2) BAUNVO)

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören de Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle , soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

(2) Für den Bereich „Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle , soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M . §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe (= FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis Oberkante First. Die Firsthöhe darf höchstens **FH = 8,00 m** betragen.

Die zur Talseite hin liegenden Außenwandflächen der Gebäude dürfen eine Traufhöhe (= TH) von **6,50 m** - gemessen ab Oberkante des Untergeschoßfußbodens (Untergeschoß = Geschoß unter dem Erdgeschoß) - nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante Untergeschoßrohfußboden und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsleitung (siehe Kennzeichnung Planurkunde) dürfen Gebäude eine maximale Firsthöhe von **FH = 8,00 m** nicht überschreiten.
Die Firsthöhe (= FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis Oberkante First.
Die talseitige Traufhöhe darf eine Höhe von **TH = 6,50 m** nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

3. BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Bauweise (§ 9 (1) N r. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.
Dabei gelten folgende Regelungen/Definitionen:
Einzelhäuser sind alleistig freistehende Gebäude von höchstens 25,0 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.
Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand - auch gestaffelt - aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 25,0 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.
Hausgruppen sind mindestens drei selbstständig benutzbare an den Gebäudetrennwänden - auch gestaffelt oder in beliebiger Form - aneinandergebaute Gebäude, die aus zwei Kopfhäusern und einem oder mehreren Mittelhäusern bestehen von höchstens 25,0 m Gesamtlänge.
Die jeweiligen Kopfhäuser müssen an der zweiten nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche einhalten.
Sie können auf einem oder mehreren Grundstücken errichtet werden.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 (1) N R. 4 I.V.M . § § 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderer Baugrenze und äußerer Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Folgende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen:
- ernste Wohneinheit 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit 2 Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 1 4 (1) Bau NVO sind im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)

Die in der Planurkunde im Einmündungsbereich der Planstraße zur K 32 gekennzeichneten Sichtfelder sind auf einer Länge von 70,0 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
Als beeinträchtigende Sichthindernisse gelten bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die eine Höhe von 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (K 32) überschreiten. Ebenso sind bei Bepflanzungsmaßnahmen nur solche Pflanzen zu verwenden, die eine Endwuchshöhe von 0,75 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten.

6. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 1 N R. 24 BAUGB)

Die Außenbauteile neu zu errichtender Gebäude, einschließlich der Fenster, Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 410 9 'Schallschutz im Hochbau vom November 1989, Kapitel 5, Tabellen 8 und 9, erfüllen. Dabei ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 2 6 BAUGB)

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

8. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (2) BAUGB)

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) bei talseitiger Erschließung des Gebäudes höchstens 2,80 m und bei bergseitiger Erschließung höchstens 0,35 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.
Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte gelteende Höhe der Straßenachse.
Für Eckgrundstücke liegt der Maßbezugspunkt in den parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Planstraßen B und C.
Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) darf im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 höchstens 0,50 m über die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche hinausragen.
Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte gelteende Höhe der Straßengradiente.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB i. V.m. § 8 8 (6) LBAUO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) N R. 1 BAUO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.
Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig. Unzulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise (Stämme größer als 20,0 cm Durchmesser).

2. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)

Dachform / -neigung
Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 5 ° bis 40 ° zulässig.
Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben) dürfen maximal 5 0 % der Trauflänge in Anspruch nehmen. Zwerchgiebel/ -häuser dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dachgauben müssen mindestens 0,80 m Abstand zum First und 0,50 m Abstand zur Traufe haben.

Eindeckungsmaterialien
Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachziegel, Dachpfannen, Schiefer und Metalleindeckungen sind zulässig. Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.
Die Eindeckungsmaterialien sind gemäß folgenden RAL-Farbtönen zulässig:
RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Grau blau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 70 13 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 2 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 704 3 (Verkehrsgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 80 22 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

3. GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) N R. 3 LBAUO)

Müllbehälter-Standplätze im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu gestalten und zu begrünen. Die randliche Eingrünung mit Hecken - und Strauchpflanzungen ist ebenfalls zulässig.

4. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
Vorgärten sind als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.
Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen oder Terrassen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen. Der von der Talseite sichtbare Wandteil darf 6, 50 m - gemessen ab Untergeschoß - Rohfußboden bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des auf gehenden Mauerwerks und der Dachhaut - nicht überschreiten (vgl. Teil A Ziffer 2 Abs. 3).

5. EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig. Dabei dürfen sie eine Höhe von höchstens 1,20 m aufweisen.

C . GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) N R. 20 BAUGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 2 5 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

Anpflanzen von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) N r. 25 a BauGB)

a. Anlage von Baumhecken
Zur Gestaltung und Gliederung des Baugebietes sowie zur Wiederherstellung von Waldmänteln sind Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Diese sind ausschließlich aus Bäumen I. Ordnung, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Gerolstein, den __.__.____ (L. S.)

Winfried Wülferath, Stadtbürgermeister

Textfestsetzungen

Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen Pflanzen der folgenden Listen verwendet werden. Die Pflanzlisten weisen lediglich den Charakter von "Vorschlagslisten" auf und entfalten keine Bindungswirkung.

Pflanzenlisten

Liste "A" - Bäume I. Ordnung
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Esche Fraxinus excelsior
Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
Sommerlinde Tiliaplatyphyllos

Liste "B" - Bäume II. Ordnung
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Walnußbaum Juglans regia
Zitterpappel Populus tremula
Vogelkirsche Prunus avium
Traubenkirsche Prunus padus
Salweide Salix caprea
Eberesche Sorbus aucuparia
Elsbeere Sorbus torminalis

Liste "C" - Sträucher
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avallana
Weißdorn Cratae gusmonogyna
Pfaffenhütchen Euonymuseuropaeus
Heckenkirsche Loniceraxylosteum
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Hundsrose Rosa canina
Filzrose Rosa tomentosa
Salweide Salix caprea
Purpurweide Salix purpurea
Holunder Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Liste "D" - Heckenpflanzen
Feldahorn Acer campestre
Sauerdorn (nur grün blattrige Sorten) Berberis i.A.
Hainbuche Carpinus betulus
Kornelkirsche Cornus mas
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Weißdorn Crataegus monogyna
Buche Fagus sylvatica
Ligus, Rainweide Ligustrum vulgare i.S
Schneeball Viburnu mopulus

Liste "E" - Streuobst
Apfelsorten:
Baumanns Renette Goldprämäe Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling Grafensteiner Ontario
Bohnapfel Jakob Fischer Winterambour
Boskoop Jakob Lebel Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel Kaiser Wilhelm
Birnensorten:
Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Williams Christ
Clapps Liebling Gute Luise
Conference Vereinsdechantbirne

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten Zwetsche / Pflaume / Mirabelle sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

E. Sonstige Hinweise

1. Bei den zu erwartenden Erdbewegungen werden erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört . Daher ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig beim Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.
2. Im Bebauungsplan werden Flächen zum Erhalt und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
   Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen .Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden , wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:
   - Bäume I. Ordnung : Heister, 1 50 - 1 75 cm hoch
   - Bäume II. Ordnung : Heister, 1 25 - 1 50 cm hoch
   - Straßenbäume: Hochstämme, 14 - 16 cm StU
   - Obstbäume: Hochstämme , 8 - 1 0 cm Stammumfang
   - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen ,
   - 100 - 125 cm hoch

   Beiden im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht andere festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
   Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grund stücken darf 10 % der Gesamtanzahl an gepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzung buntlaubiger oder panaschierter Sorten sowie von Kugelformen ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste "F" empfohlen.
3. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Kompensationsflächen benötigt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen.
   Auf der entsprechend dargestellten Ersatzfläche im Gemarkungsbereich "Im Schadenberg " sind insgesamt 50 Stück hochstämmige Apfelbäume der Liste "E" oder weiterer regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Erhaltungsschnitt im Abstand von zwei Jahren. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäß Ordnungsbuchstabe E 'Sonstige Hinweise' Ziffer 3 .
   Die gesamte Ersatzfläche ist als extensives Dauergrünland nach den Richtlinien des FUL-Programms herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Streuobst- aufwuchs - mit Ausnahme von Wacholder - ist durch Pflegeheize zu beseitigen. Vorhandene Wacholderbestände sind freizustellen und zu erhalten.
   Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen oder durch Schafe beweiden zu lassen, das Schnittgut ist zu beseitigen .Im Falle der Schafbeweidung sind Verbißschutzvorkehrungen an den neu zu pflanzenden Obstbäumen zu treffen. Beweidung durch Pferde ist unzulässig.
   Die externen Kompensationsflächen sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.
   Anstelle von Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans wird eine vertragliche Regelung im Sinne des § 11 BauGB zwischen der Stadt Gerolstein und der Unteren Landespflegebehörde des Kreises Daun geschlossen.
4. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
5. Für die Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme werden folgende Hinweise gegeben:
   Das Plangebiet liegt innerhalb des 'Zentralbereiches' des Schutzbereiches für Mineralwasser' des Gerolsteiner Mineralwasservorkommens'. Die Einrichtung von Erdwärmesonden bzw. die Abteufung von Bohrungen wird daher nicht zugelassen.
   Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen.
7. Für das Grundstück Flur 4, Nr. 20 /2 ist im Falle der Bebauung im Rahmen der Baugenehmigung eine Einzelfallprüfung durch den Straßenbaulastträger vorzunehmen, da die erforderlichen Abstandsflächen zur K 32 nicht eingehalten werden können.
8. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).
   Es wird besonders auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Wahrung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Abschließend wird auf die Lärmschutzprognose zum Bebauungsplan verwiesen.
9. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.
   Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
10. Bis zur Demontage der 20 -kV-Freileitungen sind die folgenden Punkte für eine Bebauung im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung zu beachten:
    Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein 16 m breiter Schutzstreifen (8 m Breite beiderseits der Leitungsachse) vorzusehen, in dem eine Bebauung nur unter Beachtung der einschlägigen DIN- und VDE-Bestimmungen möglich ist.
    So fordert u .a. die DIN VDE -Bestimmung 0210, im Abs.13 .2.1 (Kreuzungen) bei Dächern mit einer Dacheindeckung nach DIN 410 2, Teil 7 folgende Abstände zwischen Leiter und dem nächsten Bauwerksteil:
    3 m Sicherheitsabstand bei Dächern mit einer Dachneigung > 1 5°
    5 m Sicherheitsabstand bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung < 15 °
    Vor der Errichtung von Gebäuden in dem Schutzstreifen ist die Vorlage von prüffähigen Bauantragsunterlagen erforderlich, damit der Versorgungsträger (RWE Net, Netzregion Süd, Regionalzentrum Rauschermühle) daraufhin eine endgültige Stellungnahme abgeben kann.
    Für die 2 0-/ 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0, 5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölz und sonstige leitungsgefährden den Maßnahmen untersagt sind.
11. Die RWE Net, Transportnetz Dortmund, wird bei den Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Der Zustimmung zu einem Bauvorhaben erfolgt durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer bzw . Bauherrn und der RWE Net.
    Anpflanzungen auf den Flächen im Schutzstreifen der 110 Kv-Leitung dürfen eine maximale Wuchshöhe von 8,00 m erreichen.
    Innerhalb der im Schutzstreifen der Leitung gelegenen "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie der "Waldflächen" dürfen die Anpflanzungen eine maximale Wuchshöhe von 9,00 m erreichen. Durchhöhenwesentse Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund ist zu gewährleisten, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.
    Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungsgefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümeren Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.
    Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist RWE Netz AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
    Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitungsgefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 2008 I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. 2007 I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. 2021 I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl