



Das Kataster wurde von der Stadt Gerolstein zur Verfügung gestellt

Legende

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Höhenlinien des Urgeländes
- 15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- max. mögliche Gebäudehöhe (Beispiel)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze

M. 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 24.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.
- Die Zahl der der Vollgeschosse wird mit -II- als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) beschränkt.
- Als GH wird der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine, oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten) definiert.
- Die max. Gebäudehöhen werden durch Planeinschrieb je Baugrundstück in m. ü. NNH festgesetzt.
- Obere Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:
- Bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).
- Bei Flachdächern: die Oberkante der Attika.
- Als WH wird das Maß von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt der Wand (einschl. der Attika) definiert. Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Traufseite gemessen.
- Die maximal zulässige WH beträgt 7,00 m.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (a) festgesetzt.
- Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19, 21 a und 23 BauNVO)**
- Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese straßenseitig gelegen sind.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet.
- 1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Die zwischen der Erschließungsstraße und den Grundstücken gelegenen öffentlichen Grünflächen dürfen je Grundstück für je einen Zugang und für eine Zufahrt unterbrochen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

- 2.1 Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
- Die Dacheindeckung wird nur dunkelfarbig (schiefergrau bis graubraun und schwarz) in den RAL-Farben 7009 – 7022, 7024,7026,7043, 8019, 8022, 9005 und 9011 sowie in Rot in den RAL-Farben 3001 – 3003, 3011, 3013, 3016 und 3031 in nicht glänzender Ausführung ausgeführt*.
- Darüber können Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module realisiert werden.
- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**
- Für die Gestaltung der Fassaden werden glatter oder feinstруктуриertes Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk verwendet. Auf Fassadenverkleidungen aus Fliesen, Spaltplatten, Faserzement, bituminierten Pappen sowie glänzende Materialien und sonstige großformatige Fassadenplatten wird verzichtet. Naturstammhäuser bzw. Blockhäuser werden ausgeschlossen.
- Auf die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Hellbezugswerte von 0-20) wird, ebenso wie auf eine Gestaltung mit grellbunten Farben, verzichtet.
- 2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**
- Die straßenseitige Höhe der Einfriedungen wird auf 1,30 m über dem herzustellenden Geländeneiveau beschränkt.
- Die Verwendung vollflächiger Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Plänen, Metallblechen sowie die Aufsichtung von Erdwällen zur Einfriedung der Grundstücke wird generell ausgeschlossen.
- 2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke werden als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt.
- Die Anlage und Abdeckung von Flächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter o.ä.) ist bis zu einer Größe von 50 m² zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

- 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
- 3.1.1 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken**
- Je Grundstück werden mindestens 2 Laub- oder Obstbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten.
- 3.1.2 Insektenschonende Beleuchtung**
- Außenbeleuchtungen werden in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise realisiert. Als Leuchtmittel werden LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe verwendet.
- 3.1.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen**
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken über Retentionszisternen zurückzuhalten. Für jedes Grundstück ist jeweils eine Retentionszisterne zu errichten und privat zu betreiben. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Die Retentionszisternen sind so zu dimensionieren, dass je m² wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können.
- 3.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird eine zweireihige Pflanzung aus Gebüsch und Bäumen 2. Ordnung angelegt und dauerhaft unterhalten. Je 10 lfd. m werden mindestens 10 Sträucher gepflanzt, welche aus der Artenliste im Anhang auszuwählen sind. Abgängige Pflanzen werden durch Neupflanzungen ersetzt.
- * Die RAL-Farbkarte kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.**

Anhang: Artenliste

Bäume:

| | | |
|------------------|---|---------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Betula pendula | - | Gemeine Birke |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Populus tremula | - | Zitterpappel |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |

Sträucher:

| | | |
|--------------------|---|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa arvensis | - | Feldrose |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

Äpfel:

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| Bohnapfel | - | Boskop |
| Erbacher | - | Mosel-Eisnapfel |
| Porzenapfel | - | Roter Bellefleur |
| Roter Eisnapfel | - | Roter Trierer |
| Schafsnase | - | Wiesnapfel |

Winterrambour

weitere bewährte Sorten:

| | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| Brettacher | - | Graue Herbstrenette |
| Hauxapfel | - | Jakob Fischer |
| Jakob Lebel | - | Kaiser Wilhelm |
| Moselgoldapfel | - | Rote Sternrenette |
| Spätblühender Tafelapfel | - | Wiltshire |
| Zuccamaglios Renette | - | |

Birnen:

| | | |
|-----------------------|---|------------------|
| Pleiner Mostbirne | - | Rorbirne |
| Sievericher Mostbirne | - | Winter Nelsbirne |

weitere bewährte Sorten:

| | | |
|---------------|---|---------------------|
| Pastorenbirne | - | Nelliches Birne |
| Gute Graue | - | Winterforellenbirne |

Süßkirschen:

| | | |
|---------------------------------|---|-------------------------------|
| Büttners rote Knorpelkirsche | - | Hedellinger |
| Schneiders späte Knorpelkirsche | - | Große schwarze Knorpelkirsche |
| Werdersche Braune | - | |

Walnüsse:

| | | |
|--------------|---|-------------|
| Franquette | - | Mayette |
| Parisienne | - | Klon Nr. 26 |
| Klon Nr. 120 | - | |

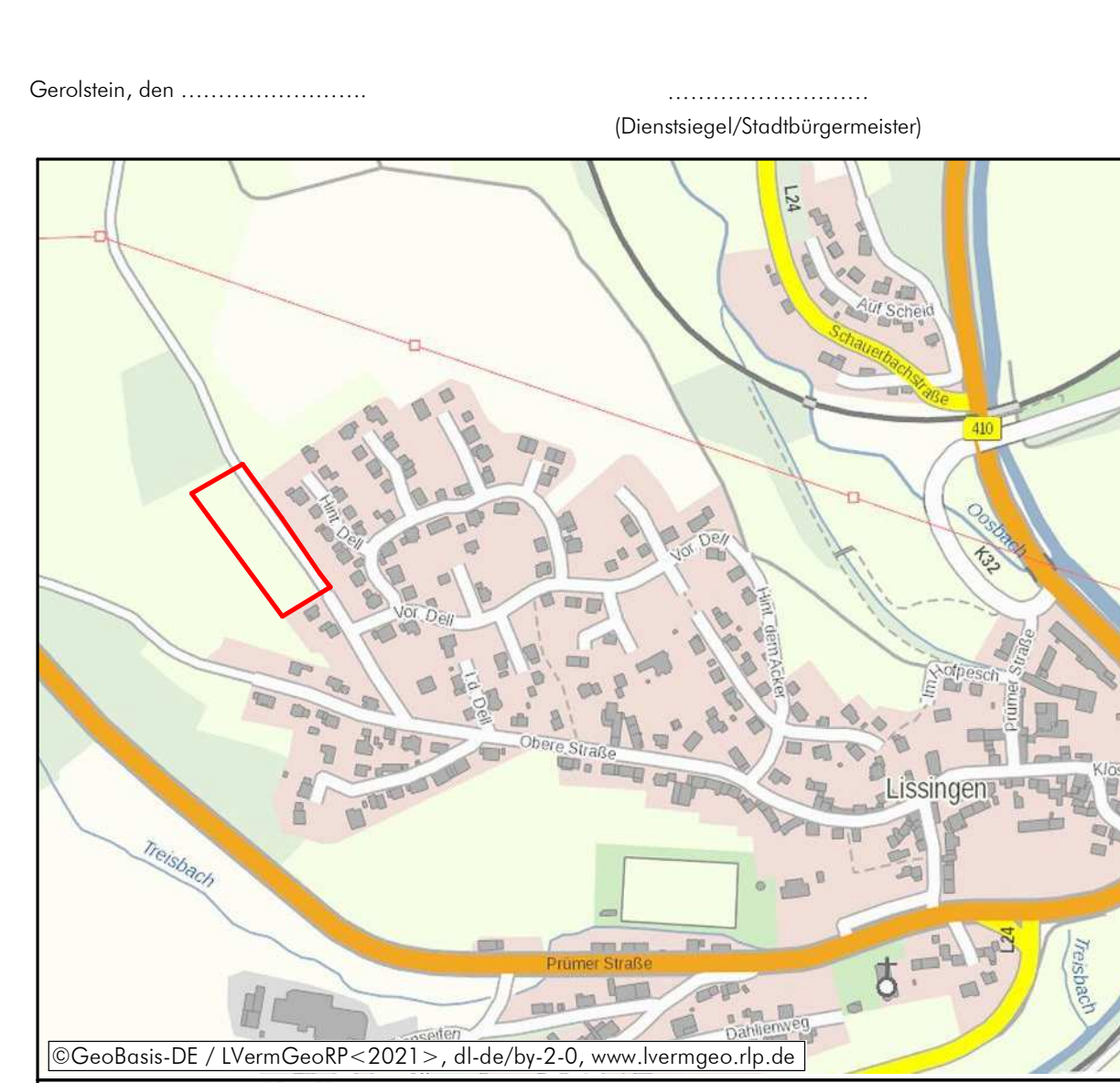
Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

- Verwendung ortstypischer Baumaterialien**
- Es wird empfohlen, heimische und nachwachsende bzw. möglichst recycle fähige bzw. ortstypische Baumaterialien wie z. B. Holz, Lehm oder Bruchstein zu verwenden.
- Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers**
- Es wird empfohlen, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zu Bewässerungszwecken zu nutzen.
- Artenschutz**
- Baumfällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
- Telekommunikation**
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Telekom ist über den Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig (3 Monate vorher) zu informieren.
- Erdschichtliche Funde**
- Im Umfeld des Planungsgebietes sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Abteilung Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Email: erdgeschichte@gdke.rlp.de. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Abteilung Erdgeschichte mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.
- Wasserwirtschaftliche Aspekte**
- Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) zur Nutzung von Grundwasser sind im Plangebiet nicht zulässig (Mineralwasserereinzugsgebiet).
- Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser kann in Zisternen genutzt werden oder über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) muss nach den einschlägigen Vorschriften (ab 01.08.2017: AwSV) erfolgen, incl. der Abnahme der Arbeiten und wiederkehrenden Prüfungen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Radonpotenzial**
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Ein an die Radonsituation angepasstes Bauen, z. B. durch die fachgerechte Isolierung von Boden berührenden Wänden und Fundamenten gegenüber der Bodenfeuchtigkeit, radondichte Folien unter der Bodenplatte, radondichte Baumaterialien, sorgfältige Abdichtung von Leitungsdurchführungen ins Erdreich, dichte Türen zwischen Keller- und Wohnräumen, abgeschlossene Treppenhäuser wird dringend empfohlen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat Gerolstein hat am gem. § 2 (1) i. V. m. § 13b BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligungsverfahren**
- Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans gem. §3 (2) BauGB wurde am beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen.
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
- 3. Erneutes Beteiligungsverfahren**
- Die erneute Öffnung dieses Bebauungsplans gem. §4a (3) BauGB wurde am beschlossen. Die erneute Öffnung wurde gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB in verkürzter Form auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt, da Grundzüge der Planung nicht berührt waren.
- Mit Schreiben vom wurde die von der Änderung/Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
- 4. Abwägung**
- Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (1) BauGB erfolgte in der Sitzung des Rates vom
- 5. Satzungsbeschluss**
- Der Rat hat am den Bebauungsplan mit Begründung gem. §10 (1) BauGB i. V. m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

- Gerolstein, den
- (Dienststempel/Stadtbürgermeister)
- 6. Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bescheinigt. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10(3) BauGB angeordnet.
- Gerolstein, den
- (Dienststempel/Stadtbürgermeister)
- 7. Inkrafttreten**
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Gerolstein, den
- (Dienststempel/Stadtbürgermeister)



LOP Landschafts Objekt Planung

im Faller 13 56841 Trarbach
 Tel.: 06541 / 81 33 33 Fax: 06541 / 81 33 34
 E-Mail: Mail @ l-o-p . net

| | |
|------------|---|
| Projekt: | Stadt Gerolstein - Ortsteil Lissingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf Kilbenheck" |
| Plan: | Bebauungsplan; Verfahren nach § 13b BauGB |
| Stand: | Satzungsexemplar/ Juli 2022 |
| gez./gepr. | F. Assion |