

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Gerolstein; Teilgebiet „Gerolstein Nord IV - Sandborn“

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**

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)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die der Durchführungsvertrag darstellt.

1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

4. Anlagen für Verwaltungen,

5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

7. Gartenbaubetriebe,

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 / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 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 der höchste Punkt der Planstraße B auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der Planstraße. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich.

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 WOHN EINHEITEN

(§ 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 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.

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 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbaum 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 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.

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 Verbotstatbestand der Tötung und Geleazerstörung 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 die Verkehrsanlage „B“ (gemäß Planzeichnung von VEP und Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erst dann in Betrieb zu nehmen ist, wenn die Erschließung im Plangebiet (Straße, Kanal) 2 Jahre im Endstufenausbau fertiggestellt

ist. Bis zum Eintreten des Umstandes gemäß Satz 1 ist in der Fläche „A“ eine Baustraße mit Anschluss an den Wirtschaftsweg „C“ vorzuhalten und hierüber die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes nur von und zur Kreisstraße 33 herzustellen. Die Folgenutzung für Fläche „A“ nach Eintritt des Umstandes gemäß Ziffer 1 ist private Grünfläche. Die Details regelt der Durchführungsvertrag.

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.

H) 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 Zwerchhäusern sowie Anbauten.

I) 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.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

.....
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)