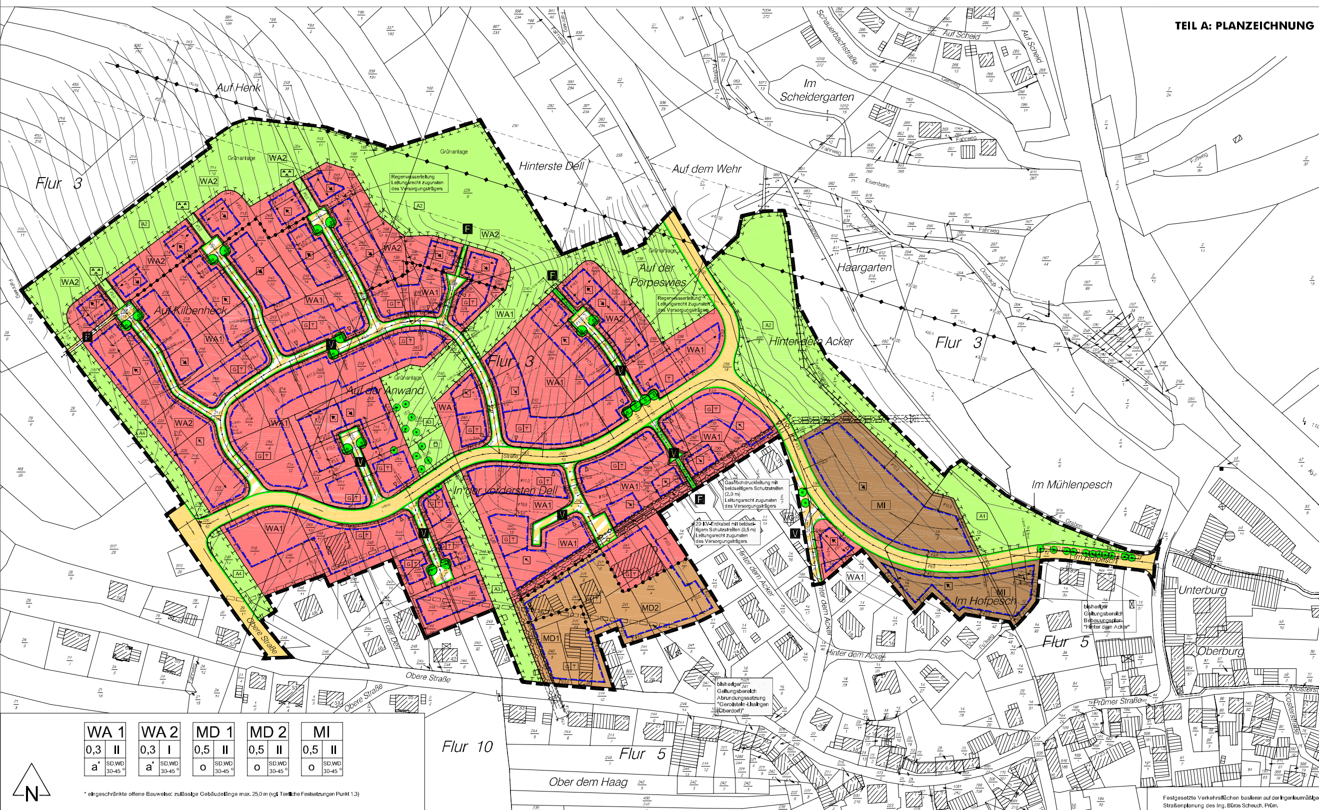
STADT GEROLSTEIN

M. 1 : 1.000

Bebauungsplan "Vorderste Dell", Teilaufhebung Bebauungsplan "Hinter dem Acker" und Teilaufhebung Abrundungssatzung "Gerolstein - Lissingen (Oberdorf)"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (ALS ERGÄNZUNG ZU TEIL B, PUNKT 1.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN):

FESTSETZUNG TRAUF- / FIRSTHÖHEN UND FOK EG — M. 1 : 500

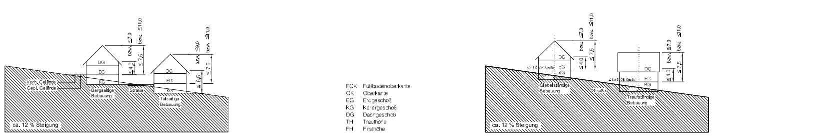
BERGSEITIGE BEBAUUNG
- FOK EG max. 3,0 m über OK Straße
- TH max. 4,0 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 7,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG
- FH max. 7,5 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 11,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG

TALSEITIGE BEBAUUNG
- FOK EG max. 0,5 m über OK Straße
- TH max. 6,5 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 9,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf Gelände
- FH max. 7,5 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 11,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG

FESTSETZUNG TRAUF- / FIRSTHÖHEN UND FOK EG — M. 1 : 500

GIEBELSTÄNDIGE BEBAUUNG
- FOK EG max. 1,5 m über OK Straße
- TH max. 4,0 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 7,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG
- FH max. 7,5 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 11,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG

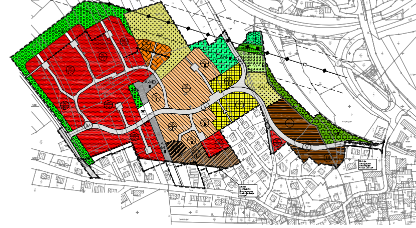
TRAUFSTÄNDIGE BEBAUUNG
- FOK EG max. 1,5 m über OK Straße
- TH max. 4,0 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 7,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG
- FH max. 7,5 m (Eingeschossigkeit) bzw. max. 11,0 m (Zweigeschossigkeit) bez. auf FOK EG



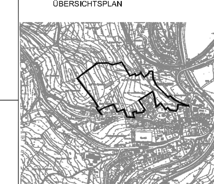
- FOK Fußbodenoberkante
- OK Oberkante
- EG Erdgeschoß
- KG Kellergeschoß
- DG Dachgeschoß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

RÄUMLICHE ZUORDNUNG EINGRIFFSFLÄCHEN - AUSGLEICHSFLÄCHEN

gem. §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB (Textliche Zuordnung siehe Punkt 1.5 Textliche Festsetzungen)



ÜBERSICHTSPLAN



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Die gem. § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO lediglich solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- Im Dorfgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
- Im Dorfgebiet MD 1 ist gem. § 1 (9) BauNVO die Viehhaltung nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Dorfgebiet MD 2 ist gem. § 1 (9) BauNVO die Viehhaltung nicht zulässig.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden. Die Ausnahme hierbei bildet die als "talseitig" gekennzeichnete Bebauung, deren Festsetzung der Traufhöhe sich auf das natürliche Gelände bezieht. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Bei der in der Planzeichnung als "bergseitig" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG bis max. 3,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bei der in der Planzeichnung als "talseitig" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bei der in der Planzeichnung als "traufständig" und / oder "giebelständig" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG max. 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Ergibt sich im Teilbereich WA 2 (eingeschossige Bebauung) bei Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen aufgrund der starken Hangneigung im Keller ein zusätzliches Vollgeschoß, so ist dieses ausnahmsweise zulässig.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise mit einer maximalen Länge von 25,0 m zu errichten.
- Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die Festsetzung der Firstrichtung wegen starker Hangneigung des Grundstücks zu städtebaulich unerwünschten Anpassungsformen führen würde.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO

- Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen mit einem Volumen von bis zu 50 m³ sind gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (die Abstandsregelungen der LBauO sind zu beachten).

1.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 (1 a) und 135 a - c BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschl. der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1 a) und 135 a - c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potenzielle Eingriffsfläche: max. versiegelbare Fläche in m2	Anteil am Gesamteingriff % *	Zugeordnete Ausgleichsfläche
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3), Teilfläche I	1.790	5,0	A - W I
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3), Teilfläche II	4.368	12,1	A - W II
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3), Teilfläche III	692	1,9	A - W III
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3), Teilfläche IV	11.272	31,3	A - W IV
Mischgebiet (GRZ 0,6)	3.845	10,7	A - MI
Dorfgebiet (GRZ 0,5), Teilfläche I	844	2,3	A - MD I
Dorfgebiet (GRZ 0,5), Teilfläche II	2.876	8,0	A - MD II
Verkehrsflächen	10.330	28,7	A - V
Eingriffsfläche gesamt = Gesamtkompensationsbedarf	36.017	100,0	--

* – entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Auf den Ausgleichsflächen A 2 - A 4 sind gemäß dem Entwässerungskonzept in Teilbereichen Versickerungsflächen und -mulden herzustellen. Diese sind wie die verbleibenden Teilbereiche der Ausgleichsflächen mit einer Grasmischung gem. Punkt 1.7.5 einzusäen. Sie sind ebenfalls als extensive Grünlandflächen zu nutzen. Die nicht zur Versickerung genutzten Bereiche der Ausgleichsflächen sind wie folgt zu entwickeln:
- Die Ausgleichsfläche A 2 ist als Streuobstwiese anzulegen, wobei die Baumpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen gem. Punkt 1.7.4 im Verbund von 10 m x 10 m herzustellen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln (z.B. Erziehungsschnitt, regelmäßiges Auslichten) und dauerhaft zu erhalten sind. Unterhalb des Freihaltungsbereiches der Hochspannungsfreileitung sind keine Hochstämme, sondern Halbstämme der Obstgehölze zu verwenden. Die Flächen sind als extensive artenreiche Kräuterwiese gem. Punkt 1.7.5 zu entwickeln.
- Auf der Ausgleichsfläche A 3 sind entlang des anzulegenden Fuß- und Radweges in einem Abstand von 8,0 m einreihig Apfelbaum-Hochstämme (Malus domestica) folgender Sorten zu pflanzen: Roter Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Jakobs Lebel oder Kaiser Wilhelm. Die Anpflanzungen sowie die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen, standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Das Grünland der Ausgleichsfläche A 1 (Oosbachaue) sowie die Wiesenflächen der Ausgleichsflächen A 2 (Streuobstwiese) und A 3 sind extensiv zu nutzen bei Verzicht auf jegliche organische und mineralische Düngung. Die Grünlandfläche ist ausschließlich als zweischürig gemähte Wiese zu bewirtschaften. Das anfallende Mähgut ist aufzunehmen und einer Verwendung zuzuführen. Bei einer Weidenutzung darf der Besatz nicht über 1,5 Großvieheinheiten (GVE) liegen; für Verbißschutz ist Sorge zu tragen. Die vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten. Die extensive Grünlandnutzung ist nach Abschluß der Erschließungsarbeiten durchzuführen.
- Auf der Ausgleichsfläche A 4 sind Baumpflanzungen und Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen gem. Punkt 1.7.2 - 1.7.3 herzustellen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (je 100 m² ein Baum, je 1 m² ein Heister). Grundsätzlich sind Arten mit ungefüllten Blüten zu verwenden.
- Das auf den einzelnen Grundstücken nicht als Brauchwasser genutzte überschüssige Niederschlagswasser ist so weit wie möglich über ausreichend dimensionierte, bewachsene flache Mulden auf den Grundstücken zurückzuhalten. Nicht zurückhaltbares Wasser ist über sog. Notüberläufe in die Straßenentwässerung (Regenwasserkanal) bzw. breitflächig in die angrenzenden Grünbereiche zu leiten. Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird über Sammelleitungen ebenfalls den in der Ausgleichsfläche befindlichen öffentlichen Rückhalte-, Versickerungsmulden bzw. -flächen zugeführt. Diese Bereiche haben wiederum Notüberläufe in einem geplanten öffentlichen Regenwasserkanal, der außerhalb des Neubaugebietes in den Vorfluter Oosbach einleitet.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt 1.7.1 - 1.7.3 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Punkt 1.7.1 - 1.7.3 bei einer Abweichung von 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Punkt 1.7.2 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln. Gefüllt blühende Arten sind nicht zulässig.
- Im Misch- und Dorfgebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Punkt 1.7.2 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln. Gefüllt blühende Arten sind nicht zulässig.
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist je 300 m² Fläche ein Baum der Art Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie) der Mindestqualität 3 x v., m.B. 14-16 cm STU zu pflanzen.
  Gefülltblütige Sorten sind nicht zulässig. Zumindest in der Randbereichen der ausgewiesenen Fläche ist eine Rasenfläche anzulegen, deren übliche Pflege zu gewährleisten ist.
- Pkw-Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzstreifen mit Einzelbäumen gem. Punkt 1.7.1 nach mind. jedem 6. Stellplatz zu gliedern.

1.7.1 Straßenbäume

Mindestgröße	- Hochstamm Ø 4-4,5 cm
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
etc.	

1.7.2 Eingrünung - Baumarten

Mindestgröße	- 2 x v. 200/250 cm
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Fraxinus excelsior	- Esche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus petraea	- Stieleiche
Ulmus glabra	- Bergulme
Tilia cordata	- Winterlinde
Malus domestica	- Kultur-Apfel
Pyrus communis	- Kultur-Birne
Prunus domestica ssp. insititia	- Pflaume, Zwetsche
Prunus avium ssp. juliana etc.	- Süß- und Sauerkirsche
	höchstens 1 Nadelbaum je Garten
Picea spec.	- Fichte
Abies alba	- Tanne
Taxus baccara	- Eibe
etc.	

1.7.3 Eingrünung - Straucharten

Mindestgröße	- Heister 100/125 cm, 3 St. / lfdm.
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes spec.	- Johannisbeeren
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Salix caprea	- Salweide
Taxus baccara	- Eibe
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
etc.	

1.7.4 Obstbäume

Mindestgröße	- Hochstamm, 2 x v.
Malus domestica	- APFELSORTEN (40 % Anteil) (Unterlagen Apfel-Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen, Stammbildner (StB.) "Jacob Fischer", "Hibernal", "Schneiderapfel" u.a.) - Bittenfelder Sämling - Bohnapfel, Rheinischer - Graue Französische Renette - Jakob Lebel - Kaiser Wilhelm - Luxemburger Renette - Krummstiel, Rheinischer - Riesenbolkenapfel - Roter Bellefleur - Schafsnase, Rheinische - Sternrenette, Rote - Trierer Weinapfel, Roter - Schöner aus Boskopp / Roter Boskopp - Schöner aus Nordhausen - Winterrambur
Pyrus communis	- BIRNENSORTEN (15 % Anteil) (Unterlagen Birnen-Sämlinge, Zwischenveredlung "Gellerts Butterbirne" oder Pastorenbirne, durchlässige Böden) - Gellerts Butterbirne - Gute Graue - Köstliche aus Charneux - Neue Poiteau
Prunus avium ssp. Juliana und Prunus cerasus	- KIRSCHSORTEN (30 % Anteil) (Süßkirschen: Unterlage Vogelkirschen-Sämlinge) - Große Schwarze Knorpelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche - Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)
Prunus domestica agg.	- ZWETSCHENSORTEN (10 % Anteil) (Unterlagen Prunus myrobalana - Sämling oder "Hauszwetsche" - Große Grüne Reneklode - Hauszwetsche (großfrüchtige Typen) - Wangenheims Frühzwetsche
Juglans regia	- NUSSBAUMSORTEN (5 % Anteil) (Alle gängigen Sorten; auf Selbstfruchtbarkeit achten) - Unterlagen Juglans nigra und Juglans regia, - Walnuß-Sämlinge (wurzelecht)

1.7.5 Grünlandansaat

Auf bisher als Acker genutzten Flächen ist eine Grünlandansaat durchzuführen. Nachfolgende Mischung wird zur Ansaat empfohlen:

Art	Anteil (kg/ha)
Gräser:	
Rotschwingel (Festuca rubra)	4
Wiesen-Rispengras (Poa pratensis)	3
Wiesen-Schwingel (Festuca pratensis)	10
Wiesen-Lieschgras (Phelum pratense)	5
Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis)	3
Glatthafer (Arrhenatherum elatius)	5
Goldhafer (Trisetum flavescens)	4
Summe Gräser	**34**
Leguminosen:	
Gewöhnlicher Hornklee (Lotus corniculatus)	2
Sumpf-Hornklee (Lotus uliginosus)	1
Kleiner Klee (Trifolium dubium)	1
Rot-Klee (Trifolium pratense)	0,5
Summe Leguminosen	**4,5**
Summe gesamt	**38,5**

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- Die zeichnerisch festgesetzten, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 (1) und (6) LBauO

2.1 Bebauung

2.1.1 Dächer

- Für Hauptgebäude sind nur landschaftstypische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude bis zu 50 m³ Volumen sowie Garagen sind auch Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben anthrazitgrau, dunkelbraun und rotbraun sowie Naturschiefer Verwendung finden, keine reflektierenden Materialien. Flachdächer sind als begrünte Dachflächen bzw. mit Kiesschüttung zulässig.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 1,50 m oder als Doppelgauben mit einer Breite bis max. 3,00 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
- Die Dachform der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muß dem Hauptdach entsprechen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Fliesen, Spaltplatten, Faserzement, bituminierten Pappen, Kunststoff sowie glänzende Materialien und sonstige großformatige Fassadenplatten.

2.2 Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gem. Punkt 1.7.3 einzufrieden. Grundsätzlich sind Arten mit ungefüllten Blüten zu verwenden. Andere, v.a. nicht einheimische Straucharten sind nur bis zu einem prozentualen Anteil von 15 % der zu pflanzenden Gehölze zulässig. Nadelgehölze sind in Hecken- und Strauchpflanzungen nicht zulässig. Je Grundstück ist max. 1 Nadelbaum zulässig.
- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

2.3 Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen

- Zur Einfriedung der Privatgrundstücke sind Heckenpflanzungen gem. Punkt 1.7.3 zulässig, deren Höhe an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen 1,20 m nicht überschreiten darf sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung und abgepflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale
- Funde müssen gemäß § 1 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind unverzüglich - am besten telefonisch - an das Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.

3.2 Energieversorgung
- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3.3 110 kV - Hochspannungsfreileitung
- Im Schutzstreifen der 110 kV - Freileitung dürfen gemäß der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten u.a. keine baulichen Anlagen errichtet werden. Es dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m erreichen. Alle geplanten Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Pflanzmaßnahmen, Straßenbau, Kanalarbeiten, usw.) im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind rechtzeitig im Vorfeld mit der RWE Transportnetz Strom, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, abzustimmen.
  In den Randbereichen bzw. außerhalb des Schutzstreifens dürfen nur Gehölze angepflanzt werden, deren Endwuchshöhen bei einem evtl. Baumumbruch die Hochspannungsleitungen nicht beschädigen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den 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 die RWE Transportnetz Strom GmbH 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 Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

3.4 20 kV-Erdkabel
- Im Schutzstreifen des 20 kV-Erdkabels sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt.

3.5 Gashochdruckleitung
- Im Schutzstreifen ist eine Bebauung untersagt. Bei Baumpflanzungen muss die GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen - berücksichtigt werden.

3.6 Freianlagen
- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.7 Oberboden
- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

3.8 Regenwasserrückhaltung
- Sofern das unverschmutzte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes (BGA; siehe Bundesgesundheitsblatt 11/93, S. 488) zu beachten. Ergänzend wird auf den Inhalt des § 10 (3) LBauO Rheinland - Pfalz hingewiesen.

3.9 Baugrunduntersuchungen
- Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

3.10 Grünlandschnitt
- Der erste Schnitt des Grünlandes der Ausgleichsflächen A 1 und A 2 erfolgt in der Regel zwischen dem 01. und dem 15. Juli, wobei je nach Witterung der Termin bis zu drei Wochen vorverlegt werden darf. Der zweite Schnitt richtet sich nach der Aufwuchshöhe und sollte in der Regel nicht vor dem 15. September erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA 2	Allgemeines Wohngebiet Nr. 2 (§ 4 BauNVO)
0,3	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
SD	Zulässige Dachform: Satteldach und Walmdach
30-45 °	Mindest- bzw. Höchstzulässige Dachneigung

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- F – Fußweg
- W – Wirtschaftsweg
- VG – Verkehrsgrün

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- 110 KV - Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Gashochdruckleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (2,0 m)
- 20 KV - Erdkabel mit beidseitigem Schutzstreifen (0,5 m)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- A 1 – Ausgleichsfläche Nr. 1
- Spielplatz
- Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Öffentliches Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) (bei schmalen Flächen)
- Aufschüttung (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- Abgrabung (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
- Vorhandene Katastergrenze
- Höhenlinie

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Bisheriger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Acker" bzw. der Abrundungssatzung "Gerolstein-Lissingen (Oberdorf)"
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)
- Höhenlage baulicher Anlagen: Bergseitige Bebauung
- Höhenlage baulicher Anlagen: Talseitige Bebauung
- G T – Höhenlage baulicher Anlagen: Giebelständige / Traufständige Bebauung
- Höhenlage baulicher Anlagen: Der Festsetzung "bergseitige Bebauung", "talseitige Bebauung", "giebelständige Bebauung" bzw. "traufständige Bebauung" zugeordnete Verkehrsfläche (Straße) bei Eckgrundstücken

STADT GEROLSTEIN

Bebauungsplan "Vorderste Dell", Teilaufhebung Bebauungsplan "Hinter dem Acker" und Teilaufhebung Abrundungssatzung "Gerolstein - Lissingen (Oberdorf)"

RECHTSPLAN

Plan-Nr.:	BP_Dell
Maßstab:	1 : 1.000
Stand:	17.09.04
Größe:	1395/900
Bearbeiter:	CH

- TEIL A: PLANZEICHNUNG
- TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG
- ANLAGE 2: LANDESPFL. PLANUNGSBEITRAG

0 10 20 30 40 50 m

planungsgruppe hardtberg GmbH