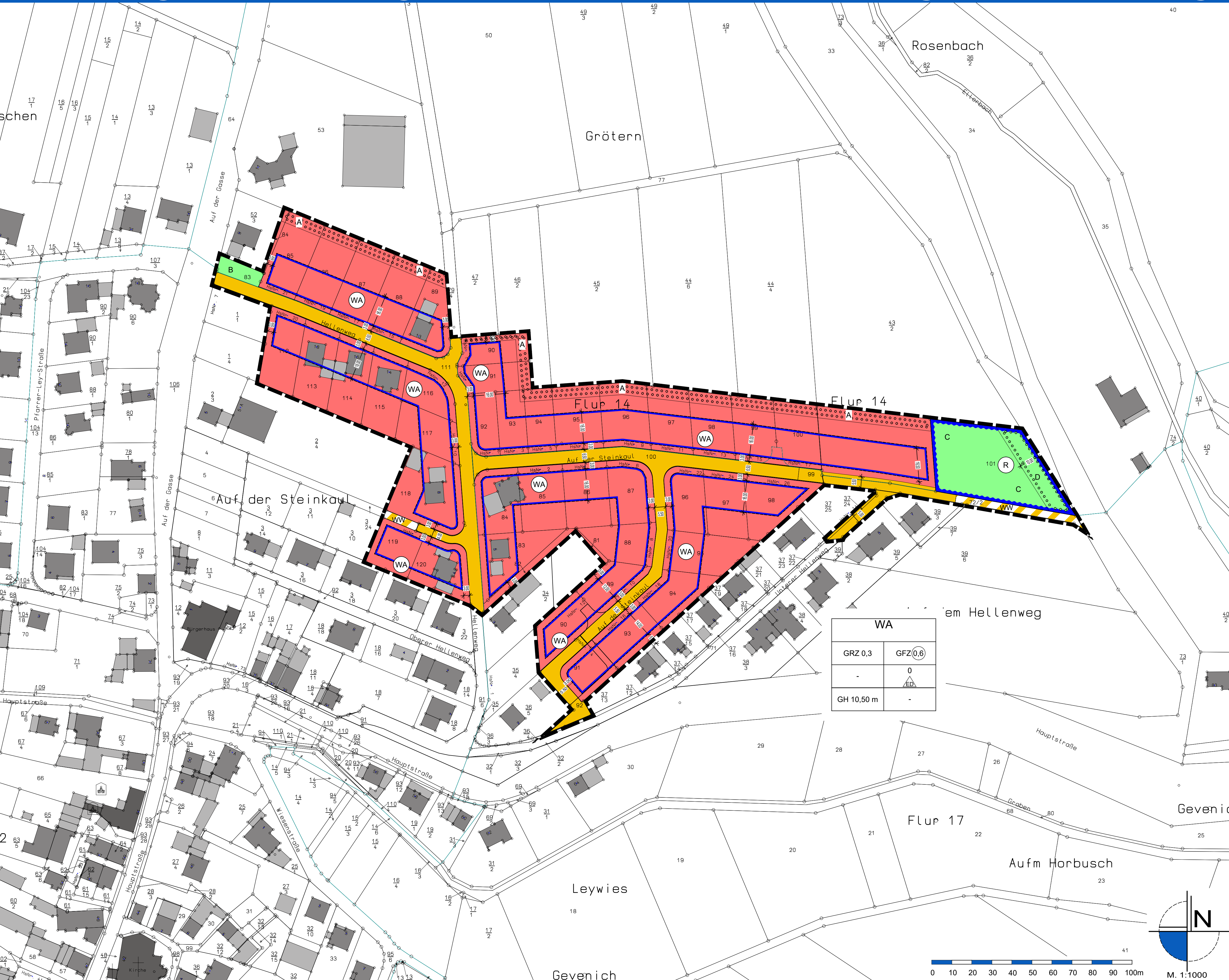


Ortsgemeinde Gevenich

Bebauungsplanänderung "Auf der Steinkaul" 1. Änderung und Erweiterung



Verfahrensvermerke		
Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gevenich hat in seiner Sitzung vom 02.12.2021 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Steinkaul“ vom Grundsatz her beschlossen. Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat gebilligt. Gevenich, den _____ Walter Brauns Stadtbürgermeister	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ 2021 bis einschließlich _____ 2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am _____ 2021 und im Internet am _____ 2021 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom _____ 2021 beraten und beschlossen, dass ein erneutes Offenlegungsverfahren erforderlich ist. Gevenich, den _____ Walter Brauns Stadtbürgermeister	Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinderat Gevenich überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit bekräftigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet. Gevenich, den _____ Walter Brauns Stadtbürgermeister
Anhörung der Träger öffentlicher Belange Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ 2021, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am _____ 2021 und die Bekanntmachung im Internet am _____ 2021, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich _____ 2021 gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatsitzung vom _____ 2021 beraten und beschlossen. Gevenich, den _____ Walter Brauns Stadtbürgermeister	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gevenich beschloss am _____ 2021 den Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“ 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBAuO in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung. Gevenich, den _____ Walter Brauns Stadtbürgermeister	Bekanntmachung/In-Kraft-Treten Der Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“ in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung ist am _____ 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich. Gevenich, den _____ Walter Brauns Stadtbürgermeister

Legende	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO WA Allgemeine Wohngebiete	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 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	
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB Grünflächen Öffentlich	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB Regenrückhaltebecken	
Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Sonstige Darstellungen Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücksnummer laut Kataster Bemaßung Wohngebäude laut Kataster	

Textfestsetzungen	
A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§1 - 15 BauNVO) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO. Als unterer Maßbezugspunkt gilt: a) Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände. b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugübigen unteren Maßbezugspunkt gemessen. Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit: - einseitigen Pultdächern, - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15° - Torneidächern oder Teilneidendächern eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erreichen. 3. Bauweise (§9 (1) Ziffer 2 BauGB) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Ziffer 6 BauGB) Im Bereich des eingetragenen Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung haben die baulichen Anlagen von der elektrische Leitern die nach VDE-Norm vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.	

Textfestsetzungen	
6. Flächen für Böschnungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB) Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschnungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in eine Tiefe von max. 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.	
7. Flächen für Garagen und Carports (§9 (1) Ziffer 4 BauGB) Garagen, Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.	
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Ziffer 25A BauGB) Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung (Private Grünfläche) Im Ordnungsbereich A ist eine dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Je 100m² sind 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher bzw. 1 Obstbaum und 15 Sträucher zu setzen. Die 20%ige Begrünung der Baugrundstücke ist dem Ordnungsbereich A zuzurechnen. Beidseitig der 20 kV - Freileitung dürfen in Abständen von 15 m kleine Bäume gepflanzt werden. Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hänchen, Vogelkirsche, Eberesche Sträucher: Roter Hartnagel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels. Ordnungsbereich B – Öffentliche Grünfläche Im Ordnungsbereich B sind gruppenhafte Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen. Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Siehe Ordnungsbereich A.	
9. Bepflanzung der Baugrundstücke Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet. Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Siehe Ordnungsbereich A.	
10. Flächen für die Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Ziffer 14 BauGB) Ordnungsbereich C – Versickerungsmulde, Entwicklung einer Extensivwiese – Öffentliche Grünfläche Im Ordnungsbereich C ist ein Erdbecken zur Aufnahme des unbelasteten Oberflächenwassers bzw. zur Versickerung und Rückhaltung im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen.	

11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Ziffer 25b BauGB) Ordnungsbereich D – Erhalt von Bäumen und Sträuchern Im Ordnungsbereich D sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung): Siehe Ordnungsbereich A.	
12. Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (§9 (1a) BauGB) Die landespflegerischen Maßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 23,4 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 76,6 % zugeordnet.	
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§8 (4) BauGB i.V.m. §§8 (6) LBAuO) An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur Materiellen und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. (Hinweis: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbherst eller zu entnehmen.) Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind auch ganzflächig zulässig. 2. Dachform, Dachneigung Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei. Dachgestaltung Dachausbauten dürfen in der Summe der Breite 2/3 der jeweiligen Gebäudesite beanspruchen. Diese sind als Einzelbauten zu gestalten, wobei an der traufständigen Seite eine Gaube die Länge von max. 5 m nicht überschreiten soll. Zur Dachdeckung sind nur dunkelgraue, dunkelrote, oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dachdeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Platten) anzupassen.	
3. Führung von Versorgungsleitungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §§8 (6) LBAuO) Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.	
C. HINWEISE: 1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Vergewaltung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und des Bodenabtrags der Oberbodenabtragung. 2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der effle Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Grenzabstände für Pflanzen zu beachten. 3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/4,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert. 4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden. 5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen. 6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks. 7. Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zur Nutzung einer Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Sowiell dennoch Brauchwasser zur Toilettenverspung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Luft hygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 484) sowie der bga-Pressedienst (BfA 507/92). 8. Sowiell die Ver- und Entsorgungseleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstreue zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen. 9. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. 10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten. 11. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspllicht hingewiesen (§16-20 DStG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen. Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Anzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@ggk.rlp.de. 12. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtraßen -RASS-, Ausgabe 2006 zu beachten. 13. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Bergbauunternehmers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. 14. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.	

Rechtsgrundlagen	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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) - BauNutzungsverordnung (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) - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2016 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 6 Ges. v. 13.11.2016, GVBl. S. 425) - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) - Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) - Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)	jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Plangrundlage	
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2020) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP September 2020	Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Bestandteile des Bebauungsplans	
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigelegt.	
Übersichtskarte (ohne Maßstab)	

Projekt	
Ortsgemeinde Gevenich Bebauungsplanänderung "Auf der Steinkaul" 1. Änderung und Erweiterung	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Gevenich	Projektnr.: 01-768
Phase: Vorentwurf	Stand: Dezember 2021
Bearbeitet: Wolf Reber	Maßstab: 1:1000
Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111	