

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Ortsgemeinderat	<b>Datum:</b>	18.06.2021
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	B-0127/21/14-254
<b>Sitzungsdatum:</b>	17.06.2021	<b>Niederschrift:</b>	14/OGR/066

### Container Musterhaus

#### Sachverhalt:

Herr Klaus Ofer, Geschäftsführer der OK-Messebau & Eventservice GmbH beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Metschkaul“ zwei Musterhäuser auf Basis eines selbst entwickelten Containersystems zu errichten.

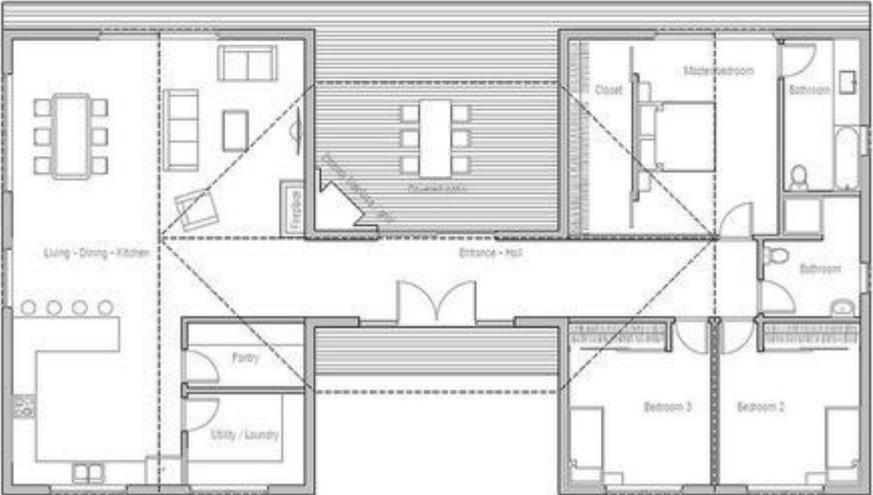
Im Zuge der Corona-Pandemie sind dem Unternehmen Kernbereiche des Geschäftsmodells (Event- und Messeservice) weggebrochen. Auf dem Weg zu neuen Geschäftsfeldern ist die Idee entstanden, ein modular und auf Container basierendes Wohnhaus zu schaffen. Mit der aktuellen bundesweiten Diskussion über steigende Baukosten und nicht bezahlbaren Wohnraum erwartet das Unternehmen mit diesem Hauskonzept einen attraktiven Markt bedienen zu können. Am Stammsitz des Unternehmens in Hallschlag sollen diese Häuser in Zukunft entwickelt und produziert werden. Um potentiellen Kunden beispielhaft zeigen zu können, wie ein solches Container-Haus aussehen kann, möchte das Unternehmen auf den Parzellen 142/88, 142/89 (Eigentümer Marianne Ofer) zwei Musterhäuser errichten. Eines dieser Häuser soll als so genanntes Coworking-Haus angeboten werden, in dem sich Selbstständige oder Arbeitnehmer/innen, die im Homeoffice arbeiten, punktuell einmieten können. Solche Coworking-Spaces gibt es in der Region in Prüm (Schreibtisch in Prüm) und Gerolstein (Profertis GmbH). Die veränderte Arbeitswelt ermöglicht vielen Arbeitnehmer/innen die Möglichkeit von zu Hause aus zu arbeiten. Dennoch wird eine Trennung von Arbeit und Wohnen oftmals gewünscht. Mit günstigen Mietkonditionen soll hier ein Angebot und Infrastruktur für die Ortsgemeinde geschaffen werden. Das zweite Haus soll ein Musterhaus werden, das von potentiellen Käufern besichtigt werden kann. Herr Hofer steht dem Ortsgemeinderat in der Sitzung Rede und Antwort.

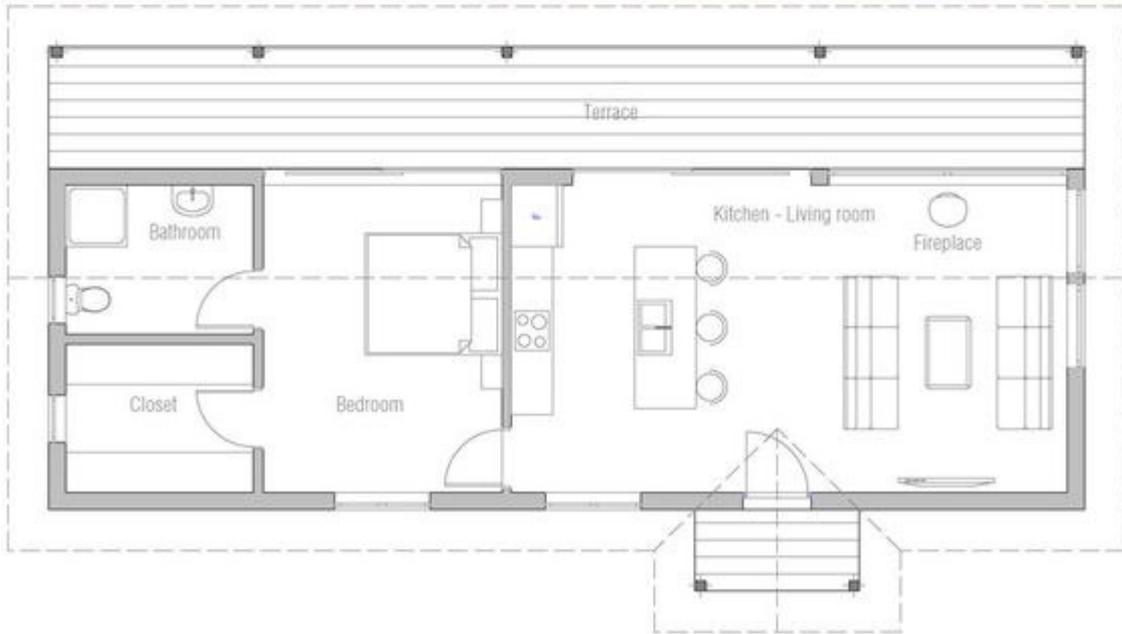
#### Beschluss:

Der Ortsgemeinderat nimmt die Planungen der OK Messebau & Eventservice GmbH zustimmend zur Kenntnis. Der Ortsbürgermeister wird ermächtigt bei Vorlage eines dem Vortrag entsprechenden Bauantrags das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

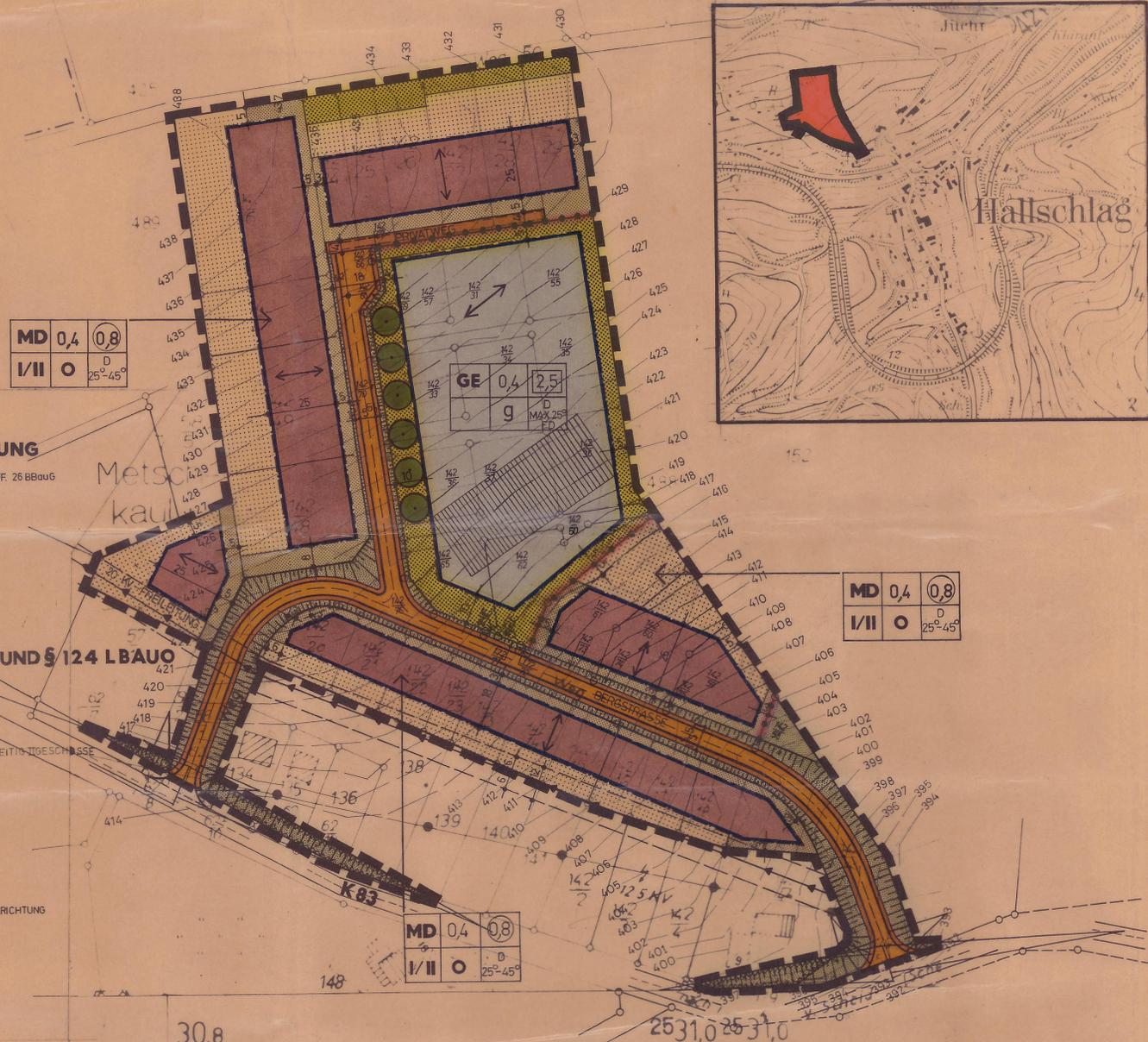
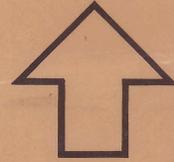
#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 8





# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HALLSCHLAG "METSCHKAU" 1. ÄNDERUNG M 1:1000



### FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- VERKEHRSGRÜN - STRASSENBÖSCHUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 ZIFF. 26 BBaug
- NUTZGÄRTEN
- VORGARTENBEREICH
- BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME ALS LEITPFLANZUNG

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG UND § 124 LBAUO

- MD** DORFGEBIET gem. § 5 BAUNVO
- GE** GEWERBEGEBIET gem. § 8 BAUNVO
- O** OFFENE BAUWEISE
- I/II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, BERGSEITIGESCHOSS-TALSEITIGESCHOSSE
- 0,4** HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 0,8** HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 2,5** HÖCHSTZULÄSSIGE BAUMASSENZAHL (BMZ)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- VERBINDLICHE FIRSTRICHTUNG BZW. HAUPTGEBÄUERICHTUNG
- D** GENEIGTE DÄCHER
- FD** FLACHDACH
- z.B. 25° - 45° HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- FREILEITUNG, 20KV-MIT SCHUTZSTREIFEN
- BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PRIVATWEG
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN
- BÜRGERSTEGE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
- SICHTDREIECKE gem. RAL-K-1

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAU GEBIET	GRUND FLÄCHEN ZAHL	GESCHOSS FLÄCHEN ZAHL	BAUMASSENZAHL
MD	0,4	0,8	
I/II	O	D	25°-45°

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 BauVO)
  - Ausgewiesen sind Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauVO und ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauVO):
  - Das Maß der baulichen Nutzung darf für die ausgewiesenen Dorfgebiete höchstens betragen:
 

Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8
  - Das Maß der baulichen Nutzung darf für ausgewiesene Gewerbegebiete höchstens betragen:
 

GRZ	GFZ
0,4	2,5
- Die gem. § 17 Abs. 1 BauVO festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt sind.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBaug):
  - Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Bauwich gem. LBAUO zulässig.
  - Das Mindestverhältnis zwischen Wohnheiten und Garagen bzw. privaten Einstellplätzen muß 1:1 betragen (Runderlaß des Ministeriums für Wiederaufbau vom 28.5.68).
  - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe, gemessen von der straßen-seitigen Grundstücksgrenze bis Vorderkante Garage einzuhalten (GarVO § 2)
  - Nebeneinanderstehende Garagen sind in Form, Material, Höhenentwicklung und Farbe einander ungleich ( § 124 LBAUO).
- Bauweise (§ 22 BauVO):
  - Für die ausgewiesenen Dorfgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt, in dem ausge-wiesenen Gewerbegebiet die geschlossene Bauweise.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBaug) in den ausgewiesenen Dorfgebieten:
  - Die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses, welches nicht in Dachraum liegt, darf bergeitig am höchsten Schnittpunkt max. 3,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses, welches nicht in Dachraum liegt, darf talseitig am höchsten Anstichpunkt max. 6 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- Dächer (§ 124 LBAUO):
  - In den ausgewiesenen Dorfgebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.
  - In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° und Flachdächer zulässig.
  - Dachausbildungen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.
- Einfriedigungen (§ 124 LBAUO):
  - Strafenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 90 cm gemessen von angrenzenden Straßenniveau, seitliche und rückwärtige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m als Hecken oder Hecken mit Zäunen zulässig.
- Begrünung:
  - Die Verwendung der Vorgartenbereiche als Nutzgärten ist unzulässig. Sie sind als Zier-gärten anzulegen.
  - Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Satz 24 u. 25 BBaug: Auf der gewerblich genutzten Fläche (§ 8 BauVO) sind Schutzpflanzungen vorzusehen, um die angrenzenden Dorfgebiete (§ 5 BauVO) vor Immissionen zu schützen.
  - Im Bereich des MD-Gebietes ist bis zum Zeitpunkt der Gebrauchnahme eines Vorho-bens pro Grundstück je angefangene 400 qm mindestens ein großkroniger Laubbau heimischer Art (z.B. auch Obstbäume oder sonstige heimische Laubgehölze wie Eiche, Esche, Ahorn nach Wahl des Eigentümers) anzupflanzen.
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Satz 11 BBaug): Die Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen in die K 83 sind nach RAL-K-1, Knotenpunkttyp I (dreifacher Dogen), auszubilden. Innerhalb der Einmündungsbereiche sind freizuhaltende Sichtdreiecke nach RAL-K-1 festgesetzt und Bestandteil des Ver-fahrens.
- Pflanzenliste:
  - Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus - Tilia euchlora - Acer saccharinum - Prunus avium
  - Kleinkronige Bäume: Betula pendula - Sorbus aucuparia - Alnus glutinosa
  - Sträucher: Carpinus betulus - Cornus mas - Corylus avellana - Viburnum lantana Acer campestre - Acer ginnala - Pyracantha occ. - Cotoneaster in Arten - Amelanchier canadensis - Lonicera pileata - Strachrosen in Sorten - Chamaecyparis japonica - Potentilla fruticosa - Weigela Bristol Ruby - Spiraea von houttei - Ribes sanguineum - Forsythia intermedia-Philadelphus virginialis - Symplocarpus chinensis - Hypericum moserianum.
- Parkeinhalte oder Autostellflächen sind jeweils von drei Seiten mit Blumen und Strüchern dicht zu umpflanzen.
- Alle Anpflanzungen sind in ihrem natürlichen Wuchs zu belassen und nicht als Schnitt-hecke herzurichten.

**Rechtsgrundlagen**

- BBodm. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

10.11.1980  
Prüm, den 10.11.1980  
Katasteramt

Der Ortsgemeinderat hat am 26.7.1980 gem. § 2 (1) BBAUG die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.8.1980 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (1) BBAUG beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

19.8.1982  
Hallschlag, den 19.8.1982  
Ortsgemeinderat

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (1) BBAUG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.9.1980 bis 23.10.1980 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.9.1980 mit dem Hinweis ortsblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

19.8.1982  
Münkerath, den 19.8.1982  
1. Beigeordneter

Der Ortsgemeinderat Hallschlag hat am 26.7.1980 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBAUG einschl. der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

19.8.1982  
Hallschlag, den 19.8.1982  
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAUG durch Verfügung von

Kreisverwaltung Daun  
Am: 60-610-12-101/4

29.1.2001  
Daun, den 29.1.2001  
Verfasser:  
Georg Brandt, Ortsbürgermeister

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.

Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird hiermit angeordnet.

Hallschlag, den 29. Januar 2001  
Georg Brandt, Ortsbürgermeister

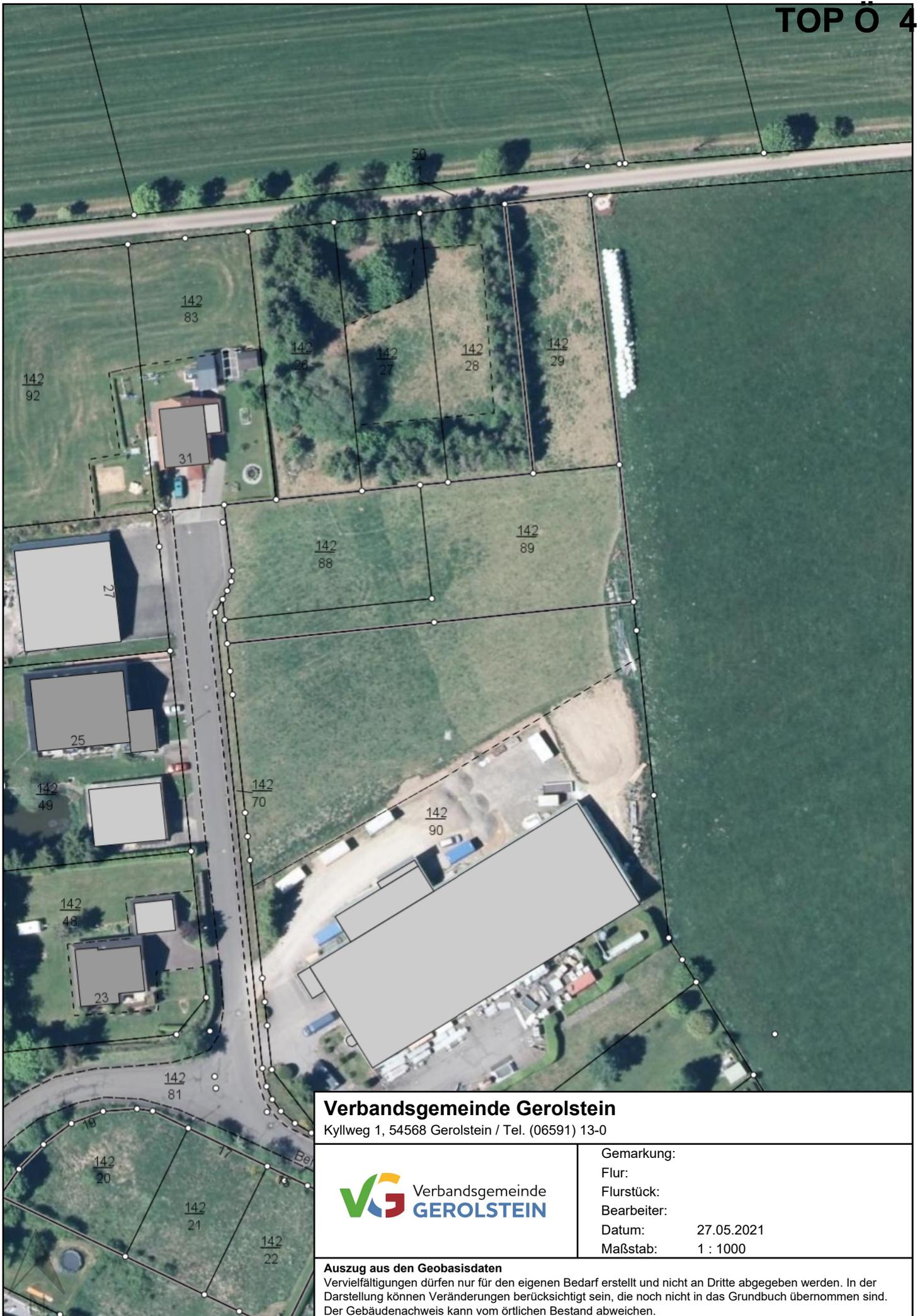
**Inkrafttreten**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Kreisverwaltung Daun vom 28.09.1982, Az: 60-610-12-101/4, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 02. Februar 2001 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan selbst Begründung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 08.10.1982 in Kraft getreten.

Hallschlag, den 05. Februar 2001  
Georg Brandt, Ortsbürgermeister

**ISO INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG**  
SIEGFRIED IMLAU DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA STADTPLANER SRL  
6530 BINGEN 1 PFARRER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/12311





**Verbandsgemeinde Gerolstein**

Kyllweg 1, 54568 Gerolstein / Tel. (06591) 13-0



Gemarkung:  
 Flur:  
 Flurstück:  
 Bearbeiter:  
 Datum: 27.05.2021  
 Maßstab: 1 : 1000

**Auszug aus den Geobasisdaten**

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.