

# Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend  
nichtöffentliche Sitzung des  
Bauausschusses

22.09.2021



# DER STADTBÜRGERMEISTER DER STADT GEROLSTEIN

Stadtbürgermeister Uwe Schneider,  
Kyllweg 1, 54568 Gerolstein

Bearbeiter: Lena Schneider  
Az.: 11140-12  
Tel.: 06591/13-1140  
Fax: (0 65 91) 13-9000  
E-Mail: [situngsmanagement@gerolstein.de](mailto:sitzungsmanagement@gerolstein.de)

An alle  
Mitglieder des Bauausschusses  
der Stadt Gerolstein

Gerolstein, 15.09.2021

## Sitzung des Bauausschusses

### EINLADUNG

zu einer öffentlichen und anschließend nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein  
am

**Mittwoch, 22.09.2021 um 17:30 Uhr  
in Gerolstein, im Rondell.**

Folgende Punkte habe ich für die Tagesordnung vorgesehen:

### TAGESORDNUNG

#### Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauanträge / Bauvoranfragen
  - 2.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Antrag auf Befreiung/Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans
  - 2.2. Bauantrag  
Umbau / Erweiterung eines Büro- und Werkstattgebäudes um einen Ausstellungsraum für den Einzelhandel
3. Bebauungsplan "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - Beschluss zur erneuten Offenlage mit verkürzter Frist
4. Ausbau Gerolstraße - Vergabe Tiefbauarbeiten Beschluss über Bauprogramm
5. Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Nahwärme in Gerolstein fördern
6. Informationen / Verschiedenes

#### Nichtöffentliche Sitzung

7. Niederschrift der letzten Sitzung
8. Bauanträge / Bauvoranfragen
9. Grundstücksangelegenheiten
10. Informationen / Verschiedenes

Ich würde mich freuen, Sie zur Sitzung begrüßen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Schneider  
Stadtbürgermeister

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	17.08.2021
<b>Aktenzeichen:</b>	FB2-280-21	<b>Vorlage Nr.</b>	2-2907/21/12-293

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.09.2021	öffentlich	Entscheidung

### Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Antrag auf Befreiung/Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans

#### Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage für das Grundstück Gemarkung Gees, Flur 5, Flurstück 1549/4, Zum Hofacker, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofacker, 1. Erweiterung“.

Es wird ein Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Traufhöhe) und von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beantragt. Da bauplanungsrechtliche Festsetzungen betroffen sind, ist die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung zuständig.

#### **Antrag Höhe der baulichen Anlagen (Bauplanungsrecht):**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Traufhöhe von max. 4,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden vorgesehen. Es wird eine Traufhöhe von 5,17 m (+ 0,67 m) beantragt.

#### **Antrag bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Zwerchgiebel/-häuser dürfen max. 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen und soll mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein.

#### **Begründung:**

Die Planung überschreitet diese Festsetzung um 4 %. Da hier zur Vermeidung unnötiger Kosten feste Systemmaße der Fertighausfirma eingehalten werden wollen, wird aufgrund der Geringfügigkeit um Zulassung der angefragten Abweichung gebeten. Aufgrund der axialen Lage (wie ein „Querhaus“) sowie der Einhaltung des Mindestabstandes zu den Giebeln von mind. 1,50 m bleibt der gestalterische Wille der Festsetzung unberührt.

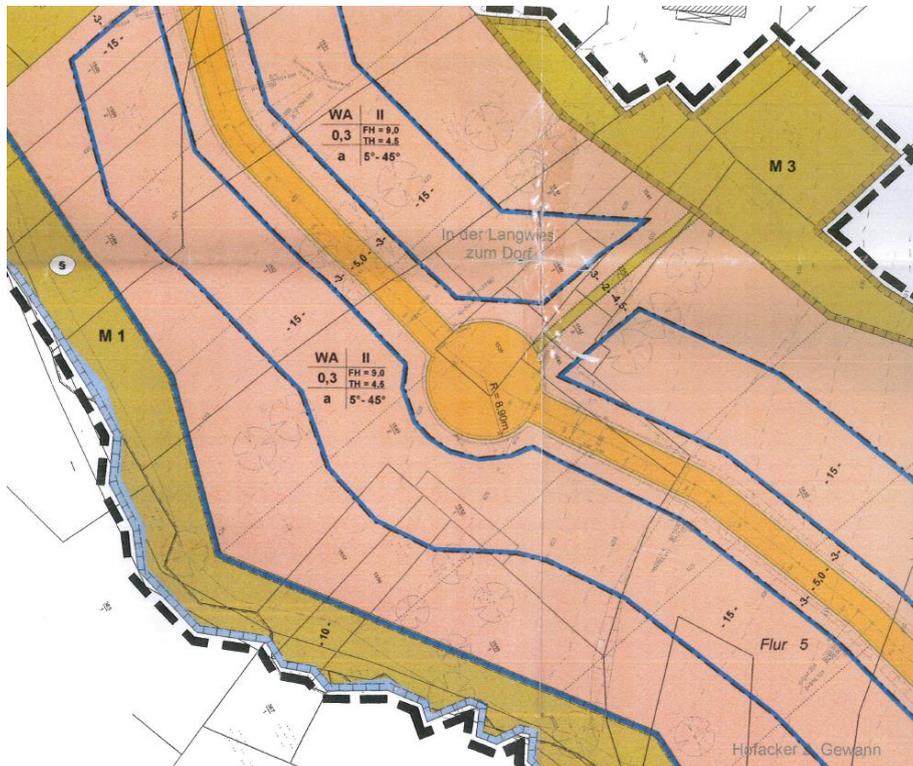
#### **Antrag auf Abweichung wg. Dachform und Dachneigung:**

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 5° und 45°. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Das Zwerchhaus und die Garage sollen jeweils als Flachdach mit 0° Dachneigung ausgeführt werden.

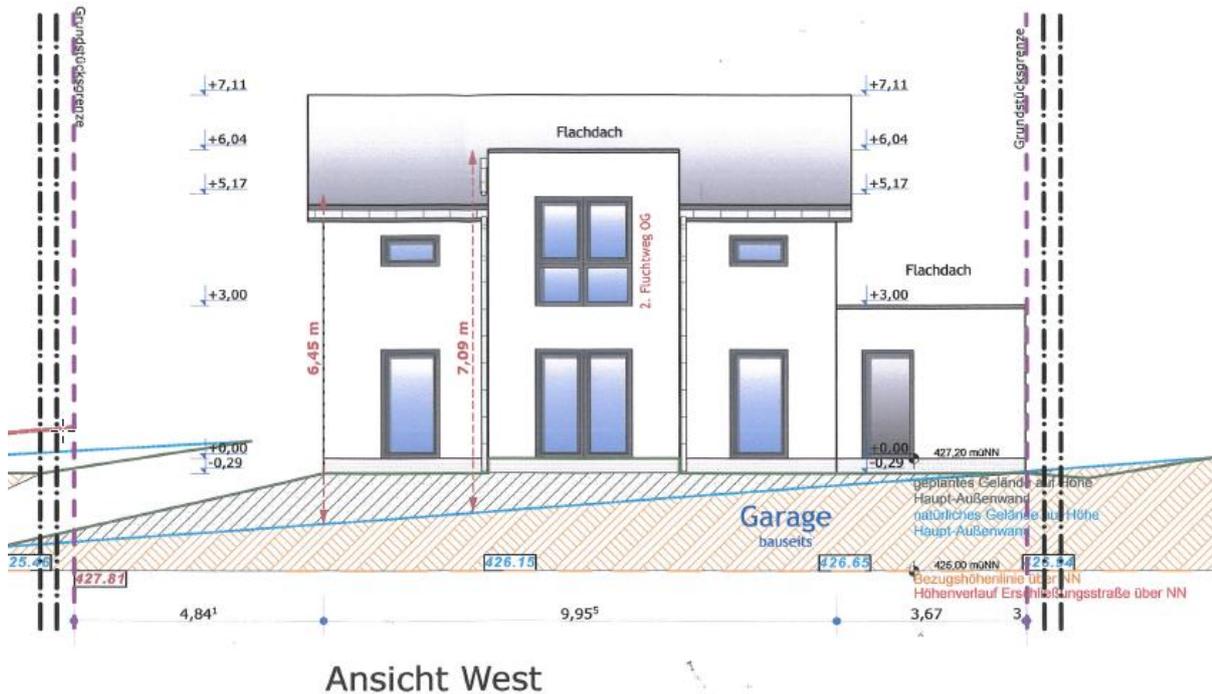
# Lageplan



# Bebauungsplan „Hofacker 1. Erweiterung“ (2004)







**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt den Anträgen auf bauplanungsrechtliche Befreiung (Traufhöhe) und bauordnungsrechtliche Abweichungen wg. Breite Zwerchhäuser und Dachneigung 0° (Flachdach) für Zwerchhaus und Garage zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:**

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

**SITZUNGSVORLAGE**

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	23.08.2021
<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2-00284-21	<b>Vorlage Nr.</b>	<b>2-2916/21/12-294</b>

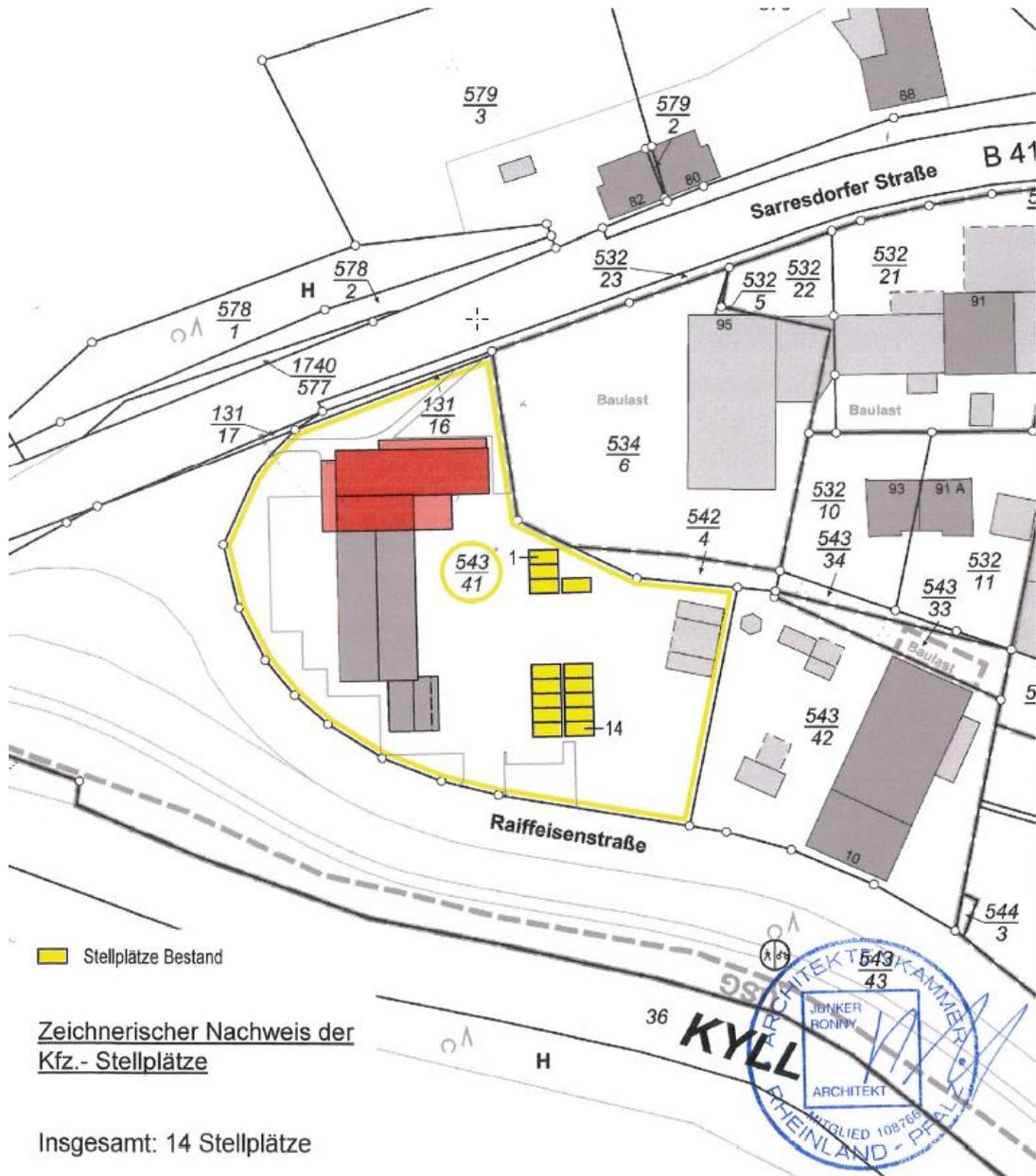
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	22.09.2021	öffentlich	Entscheidung

**Bauantrag**

**Umbau / Erweiterung eines Büro- und Werkstattgebäudes um einen Ausstellungsraum für den Einzelhandel**

**Sachverhalt:**

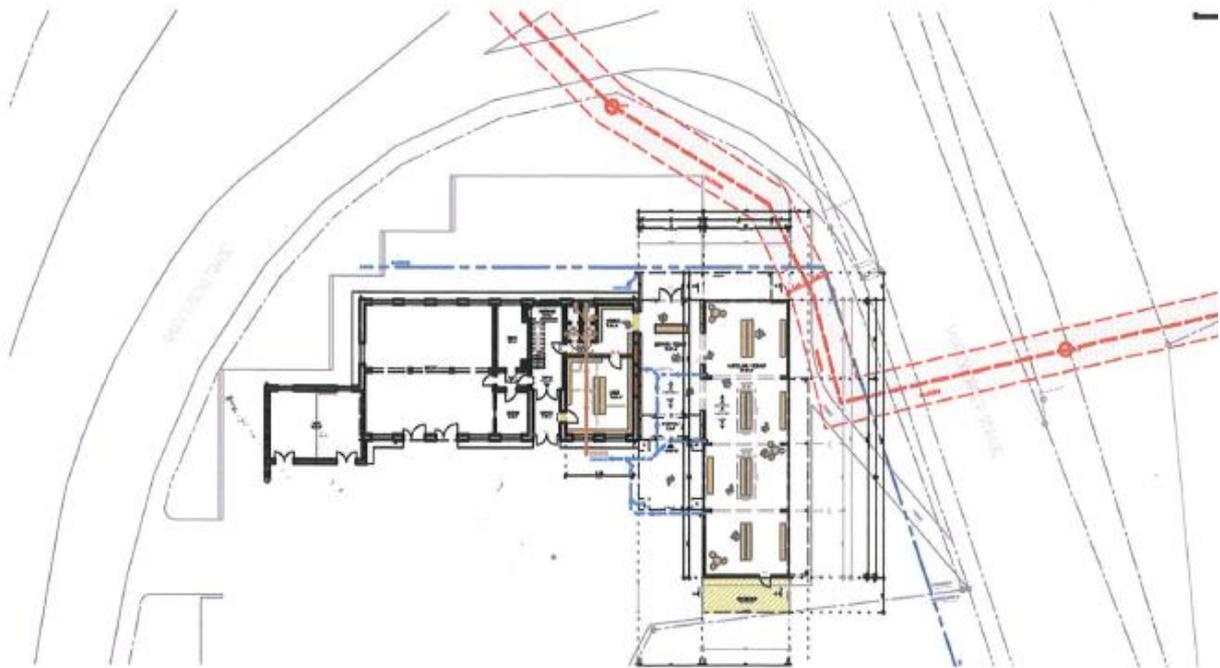
Es liegt ein Bauantrag zum Umbau / Erweiterung eines Büro- und Werkstattgebäudes um einen Ausstellungsraum für den Einzelhandel auf dem Grundstück Flur 6, Flurstück 543/41, Raiffeisenstraße 14, vor.



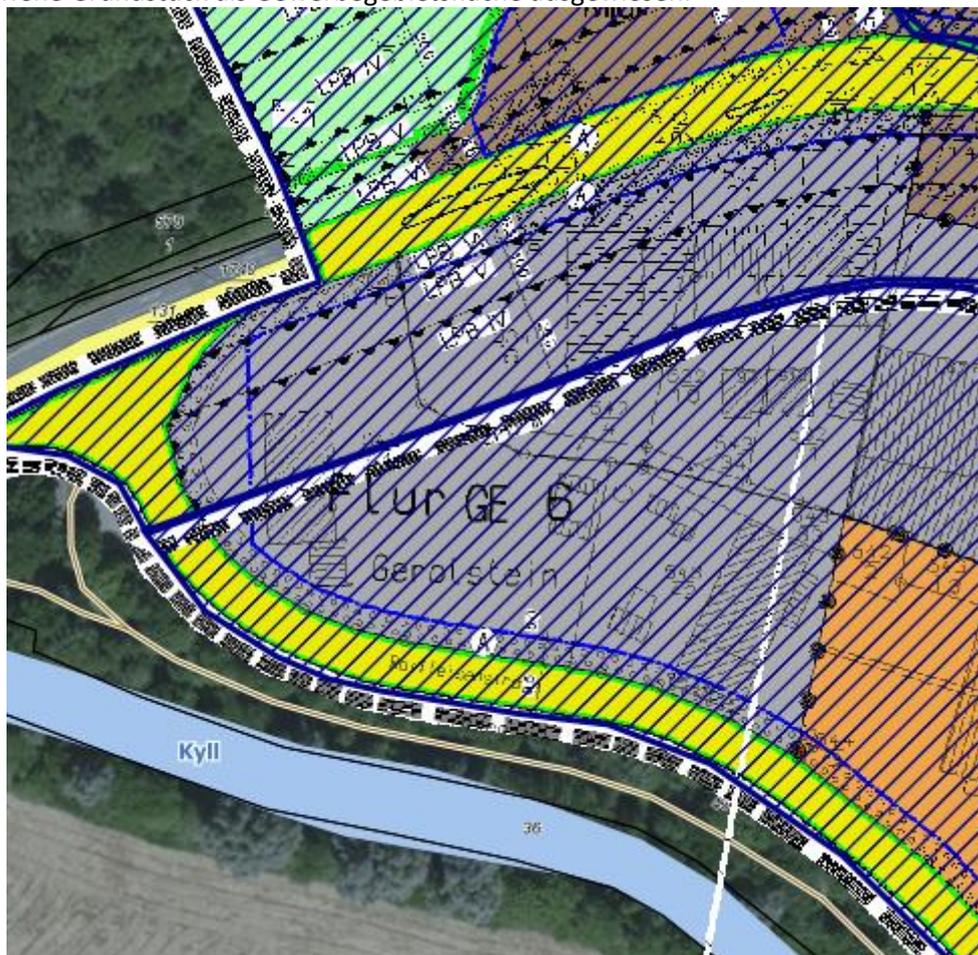
■ Stellplätze Bestand

Zeichnerischer Nachweis der Kfz.- Stellplätze

Insgesamt: 14 Stellplätze



Das Vorhaben liegt im Bereich der Bebauungspläne „Sarresdorfer Straße West“. In diesen Bebauungsplänen ist das betroffene Grundstück als Gewerbebegebietsfläche ausgewiesen.



In den Textfestsetzungen zu diesen Bebauungsplänen ist festgeschrieben, dass nachfolgende Punkte im

Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

(4) Unzulässig sind:

1. Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (= alle Sortimente, die in den Festsetzungen zu SO1 in Abs. 2 Nr. 1 Unterpunkt 2, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 4 genannt sind) sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art
2. Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen, Frisöre, Fußpflege-, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen- Tattoo- und Piercingstudios, Reisebüros, Kopiershops, Fotostudios, Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice, Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Rechtsanwälte sowie vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen
3. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
4. Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Internetcafés, Vergnügungsstätten.

Die Sortimente in den Festsetzungen zu SO1 entnehmen Sie bitte den als Anlage beigefügten Textfestsetzungen unter Seiten 3 – 4.

Hiernach sind z.B. Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) ausgeschlossen.

Zwischen dem Bauherrn, dem Stadtbürgermeister und dem Sachgebietsleiter Bauleitplanung bei der VGV Gerolstein hat im Vorfeld ein Gespräch im Rathaus Gerolstein stattgefunden. In diesem Gespräch wurde der Antrag seitens des Bauherren dahingehend konkretisiert, dass zwar der Umbau und die Erweiterung eines Büro- und Werkstattgebäudes um einen Ausstellungsraum für den Einzelhandel beantragt sind, die auf dem Gelände bestehenden Gebäude unverändert genutzt werden sollen, sodass der Ausstellungsraum für den Einzelhandel nur einen untergeordneten Teil des gesamten Grundstückes beansprucht. Der überwiegende Geschäftsanteil der Firma ist nicht der Einzelhandel, sondern das Elektrohandwerk. Der Einzelhandel würde nur einen geringen Anteil an der gesamten Firma ausmachen und die sog. „weiße Ware“ nur einen verschwindend geringen Anteil am gesamten Einzelhandel.

Da es sich um ein gewerbliches Vorhaben der Gebäudeklasse 3 handelt, ist die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung zuständig. Der Bauherr hat auch mit der Kreisverwaltung Gespräche geführt. Seitens der KV stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Vorhaben aufgrund der obigen Schilderung hinsichtlich des Anteils des Einzelhandels gegenüber dem Handwerksbetrieb nicht entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem o.g. Vorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Anlage(n):**

Textfestsetzungen West Süd



## **Stadt Gerolstein**

---

# **BEBAUUNGSPLAN 'SARRESDORFER STRASSE WEST – SÜDLICHER TEIL'**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

---

Stand: Mai 2006

**BEBAUUNGSPLAN 'SARRESDORFER STRASSE WEST – SÜDLICHER  
TEIL' DER STADT GEROLSTEIN****TEXTFESTSETZUNGEN**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH</b>	<b>3</b>
1.1	<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>3</b>
	1.1.1 Art der baulichen Nutzung	3
	1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
1.2	<b>HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER</b>	<b>7</b>
1.3	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	<b>8</b>
1.4	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b>	<b>8</b>
	1.4.1 Nebenanlagen	8
	1.4.2 Stellplätze und Garagen	8
	1.4.3 Werbeanlagen	8
1.5	<b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS VON FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>8</b>
	1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
	1.5.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche	8
1.6	<b>ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
2.1	<b>MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>9</b>
	Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen	9
2.2	<b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	<b>10</b>
	2.2.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken	10
	2.2.2 Fassadenbegrünung	10
	2.2.3 Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen	10
	2.2.4 Anlage von Gehölzstreifen	10
	2.2.5 Begrünung der Stellplätze	11

---

<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN</b>	<b>11</b>
3.1.1	Dachneigung	11
3.1.2	Dachaufbauten	11
3.1.3	Dacheindeckung	11
3.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung	11
3.1.5	Werbeanlagen	11
<b>3.2</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>PFLANZENLISTE</b>	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>TABELLE 8 DER DIN 4109: ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN</b>	<b>16</b>

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

**SO1<sub>a</sub> = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe'** (gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- (2) Allgemein zulässig sind:
  1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> mit folgenden Hauptsortimenten:
    - Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen
    - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Lebensmittel, Tabakwaren, Hygiene- und Körperpflegeprodukte des täglichen Bedarfs, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen
  2. Die branchenüblichen (auch innenstadtrelevanten) Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von zusammen 20% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dabei dürfen dauerhafte Angebote maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche umfassen; diese dauerhaften Angebote dürfen nicht die unter Absatz 4 genannten Sortimente umfassen. Zeitlich auf maximal 1 Woche pro Angebot beschränkte Aktionswaren und Sonderposten dürfen aus sämtlichen Sortimentsbereichen stammen; insgesamt dürfen durch sämtliche Randsortimente nicht mehr als 20% der Verkaufsfläche belegt werden.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> mit folgenden Hauptsortimenten:

Antiquitäten, Reformwaren, Drogeriewaren, die über die Hygiene- und Körperpflegeprodukte des täglichen Bedarfs hinausgehen, Kosmetika, Parfüm, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Blumen, Haushaltswaren, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Musikinstrumente, Spielwaren, Büro- und Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Software, Elektrokleingeräte, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Büromaschinen, EDV, Ton- und Bildträger, Telekommunikation, Fotografie, Raumausstattung, Dekoration, Bastelartikel, Hohl- und Stahlwaren, Korb- und Flechtwaren, Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Waffen, Munition, Jagdbedarf, Sportartikel, Beleuchtungskörper, Lampen, Leuchten, Teppiche, Läufer, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Nähmaschinen, Kurzwaren, Nähzubehör, Wolle, Bettwaren, Meterware für Bekleidung und Wäsche sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die nicht nach Absatz 4 ausgeschlossen sind.

2. Kioske, Imbisse und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung.

(4) Unzulässig sind insbesondere:

1. Einkaufszentren
2. Einzelhandelsbetriebe mit jeweils unter 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
3. Funktionseinheiten mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe auch wenn diese zusammen über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen
4. Alle sonstigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe insbesondere mit folgenden Sortimenten:
  - Heim- und Haustextilien, Bettwäsche, Kleidung, Wäsche, Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren,
  - Handarbeiten, Devotionalien, Souvenirs, Geschenkartikel
  - Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren,
  - Pharmazeutika, medizinische Artikel, Sanitätsbedarf sowie
  - vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen
5. Betriebe aus insbesondere folgenden Dienstleistungsbereichen:
  - Fotostudios, Akustik, Optik, Orthopädie, Sanitätshäuser
  - Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen
  - Frisöre, Fußpflege, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen-, Tattoo- und Piercingstudios
  - Reisebüros, Kopiershops
  - Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüssel-service
  - Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Briefmarken, Rechtsanwälte, freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie
  - vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen
6. Gastronomiebetriebe, Internetcafés, Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Vergnügsstätten

**SO2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe'** (gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment.
- (2) Allgemein zulässig sind:
  1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> mit folgenden Hauptsortimenten:
    - Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen
  2. Die branchenüblichen Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dies umfasst insbesondere folgende Sortimente:
    - Heimtextilien, Bürobedarf, Haushaltswaren, Geschenke, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation, Elektrokleingeräte, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Zooartikel, Lampen, Beleuchtungskörper, Leuchten sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die im SO1 nicht unzulässig sind.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Imbisse, Kioske und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung.
- (4) Unzulässig sind insbesondere:

Alle sonstigen Einzelhandels-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

**GE = Gewerbegebiet** (gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Allgemein zulässig sind:
  1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
  3. Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften.
- (4) Unzulässig sind:
1. Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (= alle Sortimente, die in den Festsetzungen zu SO1 in Abs. 2 Nr. 1 Unterpunkt 2, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 4 genannt sind) sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art
  2. Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen, Frisöre, Fußpflege-, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen- Tattoo- und Piercingstudios, Reisebüros, Kopiershops, Fotostudios, Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice, Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Rechtsanwälte sowie vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen
  3. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
  4. Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Internetcafés, Vergnügungsstätten.

**MI<sub>a</sub> = Mischgebiet** (gemäß § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  5. sonstige Gewerbebetriebe,
  6. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  7. Gartenbaubetriebe,
  8. Tankstellen.
- (3) Unzulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Absatz 4 Nr. 4 zu SO1
  2. Dienstleistungsbetriebe gemäß Absatz 4 Nr. 5 zu SO1
  3. Funktionseinheiten mehrerer allgemein zulässiger Einzelhandelsbetriebe
  4. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
  5. Vergnügungsstätten.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### Überschreitung der GRZ

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann in den Mischgebieten die GRZ um 20% überschritten werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Nutzungsschablonen) als Höchstmaß festgesetzt. In den **Sonder-, Gewerbe- und Mischgebieten** ist die Gebäudehöhe gemäß folgender Definition festgesetzt.

- Gebäudehöhe (GH): Die Gebäudehöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (→ Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Oberkante der Dachhaut. Dieser Wert bezieht sich jeweils auf die höchste Stelle eines Gebäudes, also bei beidseitig geneigten Dächern die Firstlinie, bei Flach- und Pultdächern, die höchste Gebäudeoberkante.

In den Mischgebieten MI a ist eine maximale Gebäudehöhe von **10,00 m** festgesetzt; in sämtlichen Gewerbegebieten sowie den Sondergebieten SO1 a und SO2 beträgt sie **12,00 m**. (vgl. Nutzungsschablonen).

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumliche und funktionale Zusammenhang gegeben ist, können ausnahmsweise auf bis zu einem Viertel der überbaubaren Grundstücksfläche einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.;;) bis zu einer Gesamthöhe von **16,00 m** zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen.

## 1.2 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **0,60 m** nicht überschritten werden.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird definiert als der Abstand zwischen Oberkante der angrenzenden erschließungsfähigen Verkehrsfläche in ihrem höchsten unmittelbar angrenzenden Punkt und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

### 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

#### 1.4.1 Nebenanlagen

In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze generell unzulässig.

#### 1.4.2 Stellplätze und Garagen

Garagen müssen im gesamten Plangebiet einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

#### 1.4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und ausschließlich die Funktion eines Hinweisschildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen. (Des weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).

### 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS VON FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **F** sind gemäß des Bestandes als Fußweg festgesetzt.

#### 1.5.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Je Grundstück sind höchstens zwei Zufahrten bis zu einer Breite von je 6,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, fahrgeometrische Gründe vorliegen und/oder der Betriebsablauf es erfordert.

## 1.6 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der Lärmimmissionen der 35 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden B 410 der **Lärmpegelbereich (LPB) III** gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist deckungsgleich mit der Grenze zwischen den LPB III und IV.

Für die Außenbauteile von Gebäuden mit **schutzbedürftigen Nutzungen** sind die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang 4.2). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang 4.2).

Für die Fassaden in Richtung der B 410 ist jeweils der höchste Lärmpegelbereich am Ort des Gebäudes anzusetzen. Dieser ist auch für die seitlichen Fassaden maßgeblich. Für die **Rückseite**, die von der Straße B 410 abgewandt ist, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um **1 Stufe herabgesetzt** werden (Beispiel: Vorderseite LPB III → Rückseite LPB II).

Genau auf den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind immer dem jeweils **höheren** Lärmpegelbereich zuzuordnen. Da die Grenze zwischen den LPB III und IV genau auf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, ist für Fassaden, die genau auf dieser nördlichen Plangebietesgrenze zur B 410 ausgerichtet errichtet werden, der LPB IV anzusetzen. Gebäude, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 'Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil' liegen, sind gemäß der Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes (Nördlicher Teil) zu beurteilen.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

## 2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

#### Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. 88 Abs. 3 LBauO)

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie für die Nutzung bzw. Er-

schließung zwingend erforderlich sind. Für Zuwege, Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen und -plätze sowie für Stellplätze sind wassergebundene Materialien wie Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen sowie Pflasterbelag mit Breitfuge oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Für Fahrgassen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie für Zufahrten, Lager- und Rangierflächen, die regelmäßig von schweren Lkw bzw. sonstigem schweren Gerät befahren / benutzt werden oder auf denen mit wasser- / bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sind auch andere Befestigungen zulässig.

## 2.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BAUGB)

### 2.2.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, vorzugsweise entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu begrünen. Dabei sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 6 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher sollen erhalten und können hierauf angerechnet werden. Es sind Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

### 2.2.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 10 m mit mindestens 4 Kletterpflanzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Dabei sind Pflanzen gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Es ist alternativ zulässig, je angefangene 10 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Laubbaum gemäß Pflanzliste (Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken) im Bereich der betroffenen Fassade zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.2.3 Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen ist je 100 m<sup>2</sup> ein Alleebaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern es sich bei den Baumstandorten um ansonsten überwiegend versiegelte Flächen handelt, sind die Baumpflanzungen mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.5 zulässig. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Die Stadt Gerolstein führt diese Pflanzungen als beitragspflichtige Ausbaumaßnahme aus.

### 2.2.4 Anlage von Gehölzstreifen

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzstreifen mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 m<sup>2</sup> sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.5 zulässig.

### 2.2.5 Begrünung der Stellplätze

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 12 Stellplätze, bei Einzelreihen je 6 Stellplätze ein Alleebaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern und sollen eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

## 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ

### 3.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 3.1.1 Dachneigung

Im Plangebiet darf eine maximale Dachneigung von 45° nicht überschritten werden.

#### 3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen einzeln maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

#### 3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbpalette schwarz, grau, braun und rotbraun (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7033, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028, 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Metalleinfassungen sind in vorgewittertem Zink oder Kupfer zulässig. Ebenfalls zulässig sind Solardächer bzw. die Integration von Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen in die Dachflächen.

#### 3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

#### 3.1.5 Werbeanlagen

Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 % der von einer öffentlichen Erschließungsstraße sichtbaren **Fassadenfläche** auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die in Ziffer 1.1.2 maximal festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

Baulich **selbständige Werbeanlagen** sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jeweils nur eine baulich selbständige Werbeanlage pro

Grundstück zulässig. Mehrere Werbungen für unterschiedliche Betriebe auf einem Grundstück sind auf einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die Größe der tatsächlich zu Werbezwecken genutzten Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zusätzlich können ausnahmsweise baulich selbständige Werbeanlagen in Form von **Hinweisschildern** (= neutral gestaltete Wegweiser) innerhalb der nicht überbaubaren, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksflächen und im unmittelbaren Bereich der jeweiligen Grundstückseinfahrt des betreffende Betriebes zugelassen werden (vgl. 1.4.3). Mehrere Hinweisschilder auf einem Grundstück sind zu einer einheitlich gestalteten Hinweistafel zusammenzufassen. Pro Grundstück ist nur ein Hinweisschild bzw. eine Hinweistafel je offizieller Grundstückszufahrt zulässig.

Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind für alle Werbeanlagen und Hinweisschilder unzulässig.

Die Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 2,50 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Sonstige baulich selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m ab dem o.g. Bezugspunkt nicht überschreiten.

Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahnengruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

### 3.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

## 4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Tiefbauunternehmen werden auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschäden bei der Näherung zu Kabelanlagen hingewiesen.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS, von der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den vorhandenen Kompaktrafostationen und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen

- Straßen-/Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE Net AG im Grundbuch zu sichern.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Für die 20- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.
  9. Im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekabels F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig. Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkblättern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH Netzadministration abzustimmen. Die Adresse lautet: DB Telematik GmbH, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken.
  10. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden.
  11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
  12. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktage offen zu halten.
  13. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
  14. Brauchwassernutzung  
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.  
Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

Diese Textfestsetzungen entsprechen der Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“ der Stadt Gerolstein vom 21.06.2006.

## ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 4.1 PFLANZENLISTE

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Laubbäume und Sträucher zur Durchführung von 'Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken'**

##### Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

##### Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

**Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung**

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Wald-Geißblatt

**Alleebäume zur straßenbegleitenden Pflanzung / Begrünung der Stellplätze**

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	-	Stadt-Linde
<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	-	Winter-Linde 'Erecta'
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	-	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'</i>	-	Straßen-Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	-	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn

**Laubbäume und Sträucher zur 'Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrundstücken' (A) und 'Anlage von Gehölzstreifen' (B):**Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

**4.2 TABELLE 8 DER DIN 4109: ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	'Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel'  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	<b>66 bis 70</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
5	V	<b>71 bis 75</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>40</b>
6	VI	<b>76 bis 80</b>	<sup>2</sup>	<b>50</b>	<b>45</b>
7	VII	> 80	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>	50

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	24.08.2021
<b>Aktenzeichen:</b>		<b>Vorlage Nr.:</b>	2-2917/21/12-295

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	22.09.2021	öffentlich	Entscheidung

### Ausbau Gerolstraße - Vergabe Tiefbauarbeiten Beschluss über Bauprogramm

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 10.11.2020 wurde das Büro Scheuch aus Prüm mit der Ausschreibung der Maßnahme beauftragt. Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Veröffentlichung bei der Deutschen e-Vergabe erfolgte am 23.06.2021. Die Submission fand am 21.07.2021 statt. An der Submission haben sich 3 Firmen beteiligt.

Die Überprüfung und Wertung der Angebote ergab folgendes Ergebnis:

Günstigster Bieter ist die Firma Wadle aus Bitburg mit einer Angebotssumme von 979.287,88 €, brutto. Die weiteren Angebote liegen bei:

Bieter 2:	998.209,87 €
Bieter 3:	1.187.088,87 €

Beim mindestfordernden Bieter beträgt der Anteil für:

Titel 2 Straßenbau	906.421,59 €
Titel 3 Wasserleitung	44.290,82 €
Titel 4 Kanalbau	28.575,48 €

In Titel 1 sind die Kosten für die Baustelleneinrichtung enthalten. Diese wurden prozentual entsprechend der Auftragssumme auf die Titelsummen 2 bis 4 aufgeteilt und sind in den o.g. Beträgen enthalten. Die Kosten für den Straßenbau (Titel 2) werden von der Stadt Gerolstein getragen.

Die Kosten für die Wasserleitung und Kanalbau (Titel 3 und Titel 4) tragen die Verbandsgemeindewerke. Die Zustimmung der Verbandsgemeindewerke (Titel 3 und Titel 4) zur Auftragsvergabe an die Firma Wadle aus Bitburg erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke.

Im bepreisten Leistungsverzeichnis vom Büro Scheuch vom 22.06.2021 waren die Kosten für den Straßenbau mit 701.197,96 kalkuliert. Bei Vergabe der Bauarbeiten an die mindestfordernde Firma Wadle aus Bitburg ergeben sich somit Mehrkosten für den Straßenbau in Höhe von 169.225,51 €. (22,96 %).

Bauprogramm:

#### „Gerolstraße“

- Ausbuanfang: Einmündungsbereich „Am Brönnchen / Hubert Rahn Weg“
- Ausbauende: Einmündungsbereich „Hauptstraße“
- Ausbaulänge: ca. 630 m

- Abbruch vorh. Nebengebäude im Einmündungsbereich „Hauptstraße“ (dadurch Verbesserung Linienführung Einmündungsradien, Verbreiterung Fahrbahn und Anlegung von Gehwegen möglich)
- Zur Anlegung eines einseitigen Gehweges Rückversetzung von Garten- und Einfriedungsmauern im Bereich von Hs. Nr. 33, Hs. Nr. 16 und gegenüber Hs. Nr. 9 sowie Hs. Nr. 1
- Fahrbahnbreite 4,0 bis 5,0 m einschl. Entwässerungsrinne, beidseitig 0,50 m breit, Schwarzdecke somit 3,0 bis 4,0 m
- Vollausbau gesamte Ausbaustrecke
- Gehwege im Einmündungsbereich „Am Brönnchen / Hubert Rahm Weg beidseitig ca. 1,25 – 1,50 m, ab Bau-km 0+137, Hs. Nr. 55 einseitig rechts bis Hs. Nr. 41 ca. 1,25 m breit bzw. bis zur Grundstücksgrenze. Linksseitig Gehweg ca. 1,0 m bis 1,50 m bzw. bis zur Grundstücksgrenze von Hs. Nr. 38, Einmündung „Im Baumgarten“ bis zum Ausbauende, Einmündung in die „Hauptstraße“.
- Schrammbord bzw. Sicherheitsstreifen mind. 0,5 m entlang Mauern und Treppen
- Muldenförmige Entwässerungsrinnen 0,50 m breit, aus Betonsteinpflaster, beidseitig
- Gehwegabschluss Tiefbord 8/20/100, niveaugleich versetzt bzw. vor vorh. Mauern Betonstein-Läufer 16/16/10
- Fahrbahn Asphalt, Trag-, Binder- und Deckschicht, 10cm + 5cm + 4 cm stark
- Schrammborde, Restflächen zwischen Fahrbahn und Privatflächen in Betonsteinpflaster,
- Hofangleichungen soweit erforderlich an neue Ausbausituation
- Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die neue Muldenrinne und Straßensinkkästen in den vorhandenen Regenwasserkanal, Optimierung der Straßenabläufe
- Böschungssicherung in Folge Verbreiterung bzw. Ausbau Gehweg mit Naturstein-Gabionen, linksseitig (Achse 51) zwischen Bau-km 0+196,50 und Bau-km 0+216 sowie Bau-km 0+237,50 und Bau-km 0+266,0
- Ergänzung der Straßenbeleuchtung
- Verlegung Leerrohre für Breitbandkabel
- Grunderwerb und Bepflanzung gem. Planentwurf

#### **Seitenweg „Gerolstraße**

- Ausbuanfang: Einmündungsbereich „Gerolstraße“ in Höhe Hs. Nr. 23/29
- Ausbauende Bau km 0+065,20 in Höhe Hs. Nr. 27
- Ausbaulänge: ca. 63 m
- Fahrbahnbreite 3,75 und 4,0 m einschl. Entwässerungsrinne, einseitig 0,50 m breit, Schwarzdecke somit 3,17 bis 4,42 m
- Vollausbau gesamte Ausbaustrecke
- Keine Gehwege im gesamten Ausbaubereich
- Schrammborde, Restflächen zwischen Fahrbahn und Privatflächen in Betonsteinpflaster
- Muldenförmige Entwässerungsrinnen 0,50 m breit, aus Betonsteinpflaster, einseitig links, talseitig
- Abgrenzung rechtsseitig, Tiefbord 8/20/100, niveaugleich versetzt
- Fahrbahn Asphalt, Trag-, Binder- und Deckschicht, 10cm + 5cm + 4 cm stark
- Bankettflächen in Mineralgemisch bzw. Schotterrasen befahrbar befestigt
- Hofangleichungen soweit erforderlich an neue Ausbausituation
- Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die neue Muldenrinne und Straßensinkkästen in den vorhandenen Regenwasserkanal, Optimierung der Straßenabläufe
- Verlegung Leerrohre für Breitbandkabel
- Grunderwerb und Bepflanzung gem. Planentwurf

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein stimmt der Auftragserteilung durch den Stadtbürgermeister an die Firma Wadle aus Bitburg zum Angebotspreis von 979.287,88 € zu. Der Anteil für den Straßenbau beträgt dabei 906.421,59 €.

Im Haushalt 2021 sind für den Ausbau der Gerolstraße 712.000 € eingestellt. Die Finanzierung der fehlenden Haushaltsmittel erfolgt in Absprache mit der Kommunalaufsicht im Haushalt 2022.

Die Auftragserteilung erfolgt erst nach Zustimmung zur Vergabe (Titel 3 und Titel 4) seitens der Verbandsgemeindewerke.

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Ortsgemeinde/Stadt	<b>Datum:</b>	30.08.2021
<b>Aktenzeichen:</b>		<b>Vorlage Nr.</b>	G-0203/21/12-296

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	22.09.2021	öffentlich	Entscheidung

**Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Nahwärme in Gerolstein fördern****Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 30. August 2021 hat die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, die Tagesordnung der heutigen Bauausschusssitzung durch den Punkt „Nahwärme in Gerolstein fördern“ zu ergänzen.

**Begründung:**

*„Bereits in der Stadtratssitzung im Dezember vergangenen Jahres war vereinbart worden, die Möglichkeit des Anschlusses des geplanten Neubaugebietes Sengheck und der Lissinger Straße von einer geplanten Nahwärmezentrale für Schwimmbad und Regionale Schule mit Unterstützung der Energieagentur Rheinland-Pfalz näher zu untersuchen. Von der Energieagentur gibt es die Zusage, hierfür zu einer kostenlosen Beratung in einem städtischen Gremium nach Gerolstein zu kommen. Dies wurde bisher aber nicht umgesetzt. Daher beantragen wir nun formal diesen Tagesordnungspunkt.“*

*Wir erwarten, dass der Stadtbürgermeister und die Verwaltung erklären, warum das Thema in den vergangenen acht Monaten entgegen der Vereinbarung im Stadtrat bisher nicht weiterverfolgt wurde.*

*Wir bitten darüber hinaus darum, die Energieagentur Rheinland-Pfalz zu dem Termin einzuladen. Die Energieagentur kann dann die prinzipiellen Randbedingungen, Chancen und Risiken von Nahwärme sowie die Fördermöglichkeiten erläutern.*

*Um die Beheizung insbesondere des Wohnbestandes klimafreundlicher zu gestalten sind dauerhaft bestehende Heizungen, die fossile Energien wie Heizöl und Gas verfeuern, zu ersetzen. Grundsätzlich sollen dabei Wärmepumpen, die grünen Strom verwenden, eine wichtige Rolle spielen. In Gerolstein ist aber die Installation von Wärmepumpen mit Tiefensonden nicht erlaubt. Dies dient dem Schutz der Mineralwassergewinnung. Daher kommt der Nahwärme mit nachwachsenden Rohstoffen in Gerolstein ein besonderer Stellenwert zu. Wir Grüne sind daher der Meinung, dass sich die Stadt Gerolstein intensiv mit dem Thema beschäftigen muss.*

*Mit der Untersuchung einer Anbindung des Neubaugebietes Sengheck als des Altbaubestands an der Lissinger Straße, die absehbar erneuert werden muss, an die von der Verbandsgemeinde geplante Nahwärmezentrale kann die Stadt erste konkrete Erfahrung mit dem Thema sammeln. Damit wird auch in der Verwaltung der Verbandsgemeinde entsprechendes Know-How aufgebaut werden.“*

**Anmerkung der Verwaltung:**

Seitens der Verwaltung wurden mehrere Anfragen schriftlich und telefonisch bei der Energieagentur bzgl. eines Abstimmungstermins gestellt. Leider waren diese bisher erfolglos. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Energieagentur lediglich eine Beratung angeboten wird, allerdings nicht die Er-

stellung deiner Studie oder die entsprechenden Planunterlagen.

Für diese Leistungen ist die Beauftragung von einem Ingenieurbüro notwendig. Durch die Stadt Gerolstein wurden als Planungskosten 5.000€ in den Haushaltsplan 2021 berücksichtigt, welche allerdings durch die Kommunalsicht nicht genehmigt wurden.

Des Weiteren ist die Verwaltung der Ansicht, dass der Anschluss vom Neubaugebiet eine größere Anzahl von Nachteilen hervorbringt als Vorteile.

Beim Anschluss von ca. 15 Gebäuden mit einer durchschnittlichen Heizleistung von ca. 5kW im Winter ist die Zuleitung für eine Leistung von ca. 75kW (in der Übergangszeit deutlich weniger) auszulegen. Relativ zur restlichen Heizleistung vom Nahwärmenetz VG mit ca. 1.200kW beträgt der Anteil vom Sengheck lediglich ca. 6%. Dies hat zur Folge, dass für einen effizienten Betrieb des Nahwärmenetzes zwei zusätzliche, kleinere Heizkessel für das Neubaugebiet notwendig sind.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass durch den Anschluss vom Neubaugebiet Sengheck der Betreiber vom Nahwärmenetz die Pflichten eines Energieversorgers übernehmen muss. Hierdurch ist 24/7 eine Versorgungssicherheit zu garantieren inkl. dem Vertrieb (Rechnungen, Steuern, Zählerbetreuung, usw.). Diese Kosten müssen 1:1 über die Grundgebühren den Haushalten vom Sengheck weitergeleitet werden.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen über den Bebauungsplan den Mindeststandard vom Gebäude (bspw. Passivhaus, Plus-Energie-Haus) festzulegen.