

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

**Sitzungstermin:** 22.09.2021  
**Sitzungsbeginn:** 17:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:50 Uhr  
**Ort, Raum:** Gerolstein, im Rondell

## **ANWESENHEIT:**

### **Vorsitz**

Herr Uwe Schneider

---

### **Beigeordnete**

Herr Gotthard Lenzen Erster Beigeordneter

---

### **Mitglieder**

Frau Gerlinde Blaumeiser Beigeordnete

---

Herr Hans-Hermann Grewe

---

Frau Evi Linnerth

---

Frau Judith Locker in Vertretung für Stefan Feltes

---

Herr Andreas Oehms

---

Frau Julia Schildgen

---

Herr Tim Steen

---

### **Verwaltung**

Herr Werner Büsch Protokollführung

---

Herr Winfried Schegner

---

## **Fehlende Personen:**

### **Mitglieder**

Herr Stefan Feltes

---

Herr Herbert Lames Beigeordneter

---

Herr Volker Simon

---

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung vom 14. September 2021 auf Mittwoch, den 22. September 2021 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung wurden keine Einwendungen erhoben. Der Ausschuss war beschlussfähig.

Zur Tagesordnung wurden folgende Anträge eingebracht:

Tim Steen beantragt den TOP 5 „Antrag Bündnis 90/Die Grünen“ zu vertagen, da die Energieagentur in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zum Thema Nahwärme informieren wird. Seitens einiger Ratsmitglieder wird darauf hingewiesen, dass es für das Baugebiet „Sengheck“ keine weiteren zeitlichen Verzögerungen geben dürfe, da dringend Bauland in der Stadt zur Verfügung gestellt werden müsse. Die Verwaltung bestätigt, dass das Planungsbüro für den Abschluss der Planung an diesem Punkt aufgehalten sei.

Abstimmungsergebnis: **mehrheitlich abgelehnt**

Ja: 2 Nein: 7

Damit ist der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen abgelehnt.

## **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

## Protokoll:

### TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

#### Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 7. Juli 2021 ist allen Ratsmitgliedern zugegangen. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

### TOP 2: Bauanträge / Bauvoranfragen

#### TOP 2.1: **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Antrag auf Befreiung/Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans** Vorlage: 2-2907/21/12-293

#### 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:**

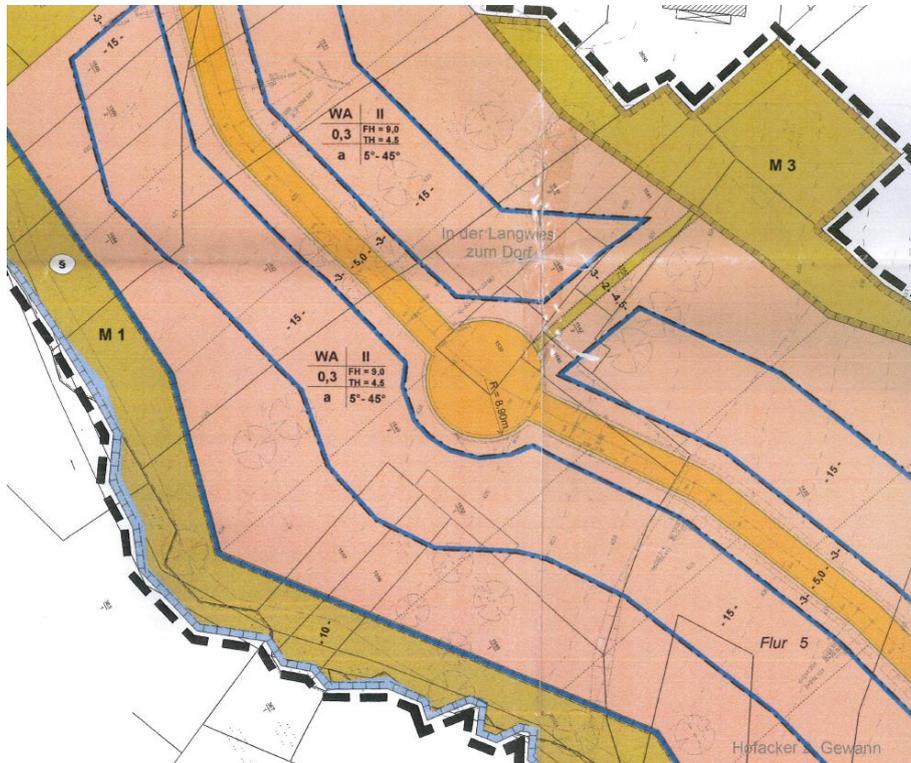
Zulässig sind Dachneigungen zwischen 5° und 45°. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Das Zwerchhaus und die Garage sollen jeweils als Flachdach mit 0° Dachneigung ausgeführt werden.

Der Ortsbeirat Gees hat keine Bedenken gegen das Vorhaben in der beantragten Form. Die Vermessung des Grundstückes ist noch nicht in den Katasterdaten berücksichtigt.

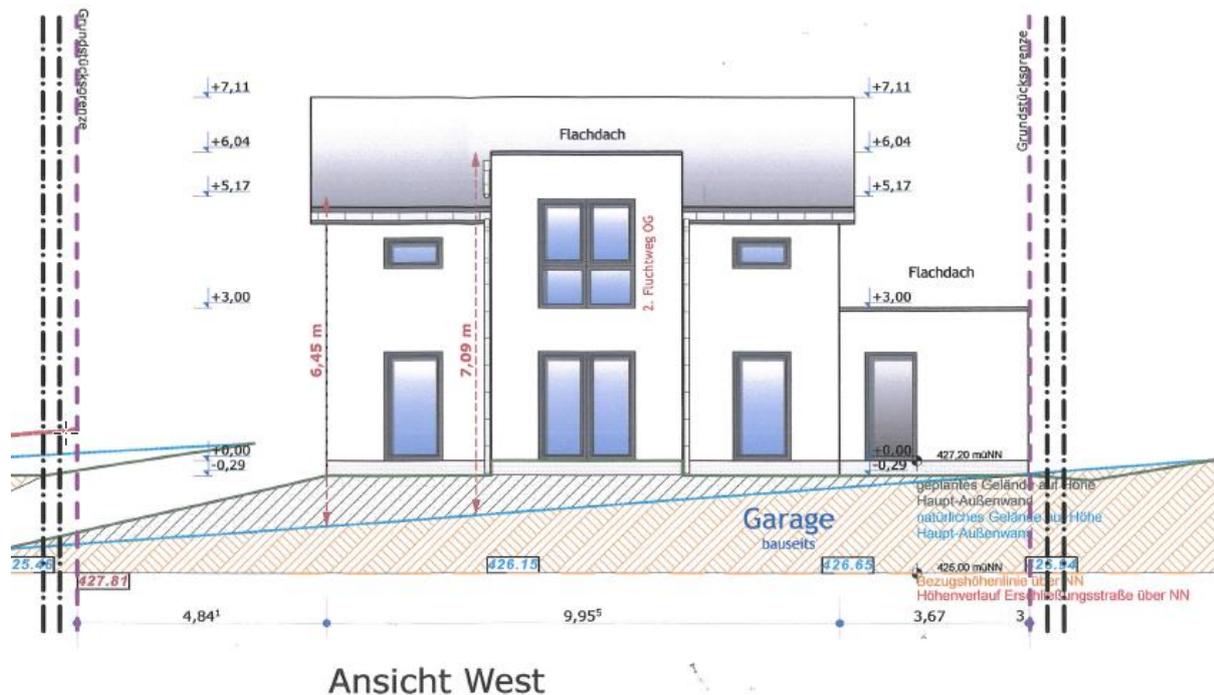
## Lageplan



## Bebauungsplan „Hofacker 1. Erweiterung“ (2004)







### **Beschluss:**

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.

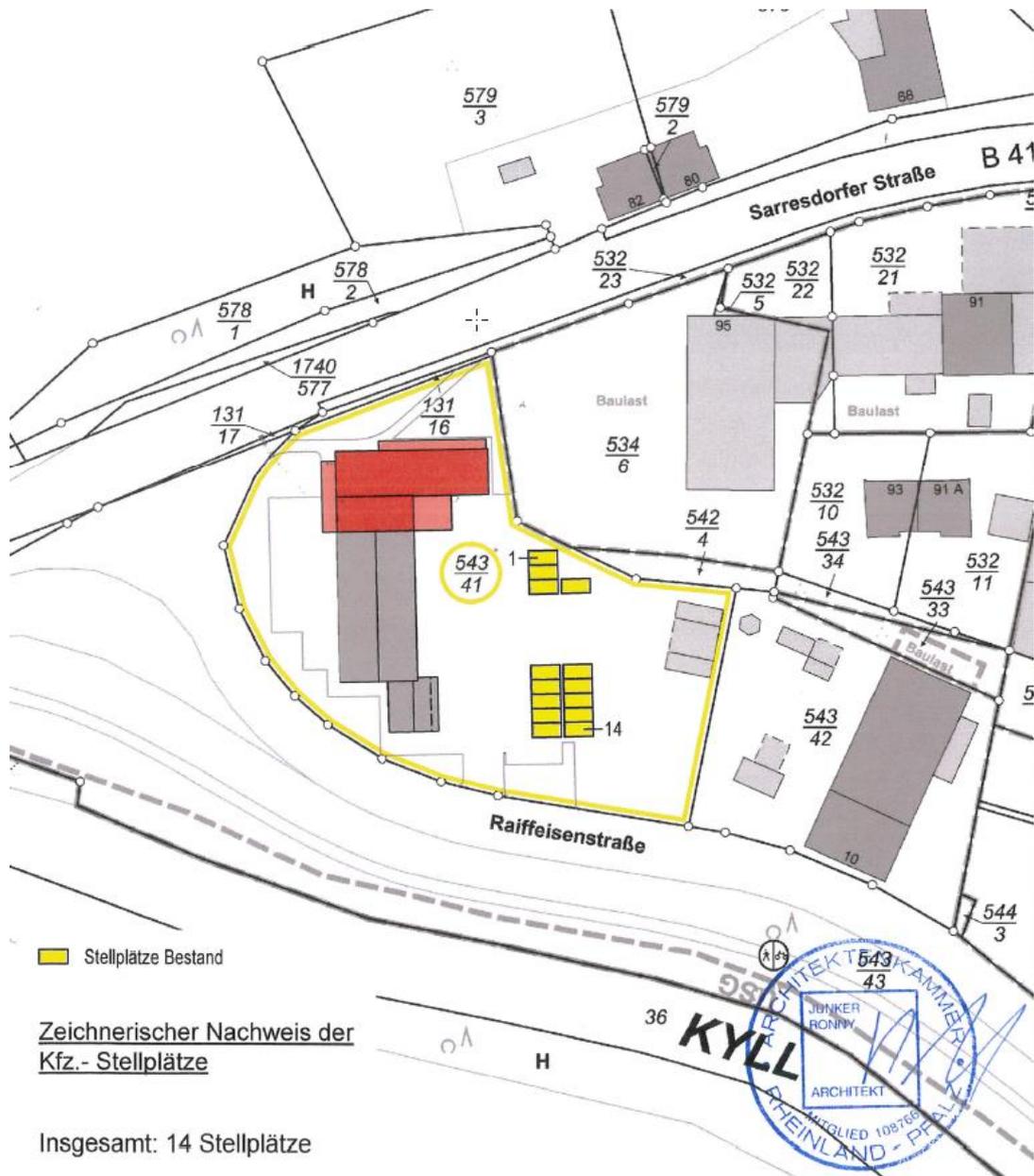
**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

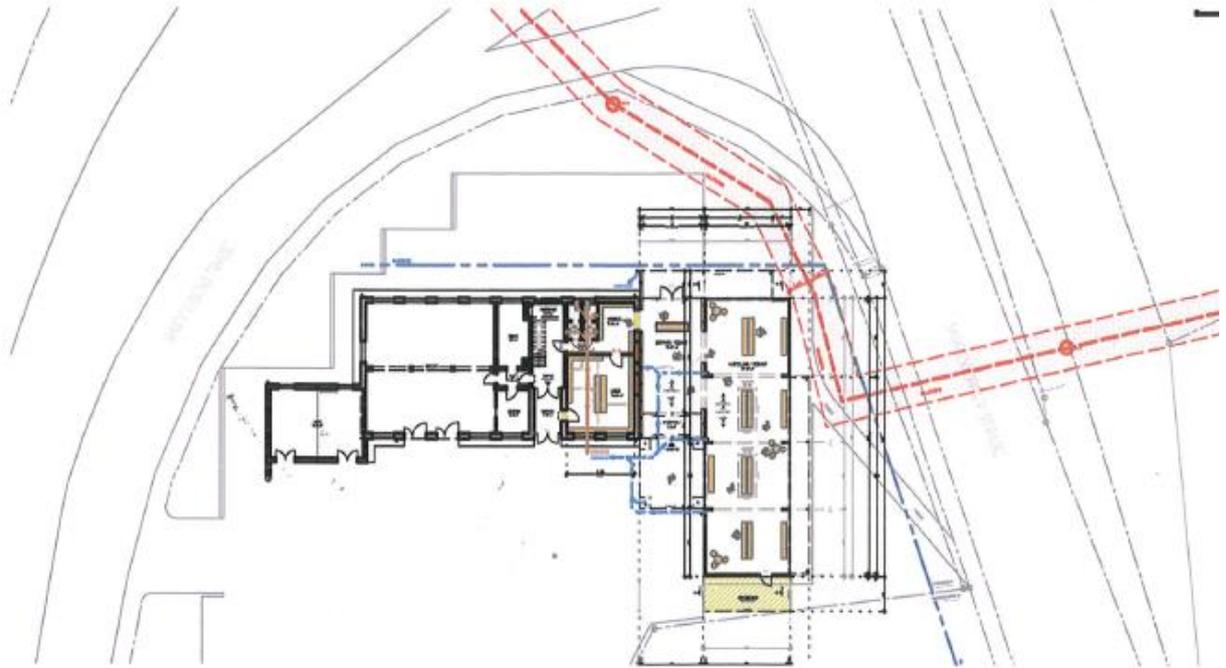
Ja: 9

**TOP 2.2: Bauantrag  
Umbau / Erweiterung eines Büro- und Werkstattgebäudes um einen Ausstellungsraum für den Einzelhandel  
Vorlage: 2-2916/21/12-294**

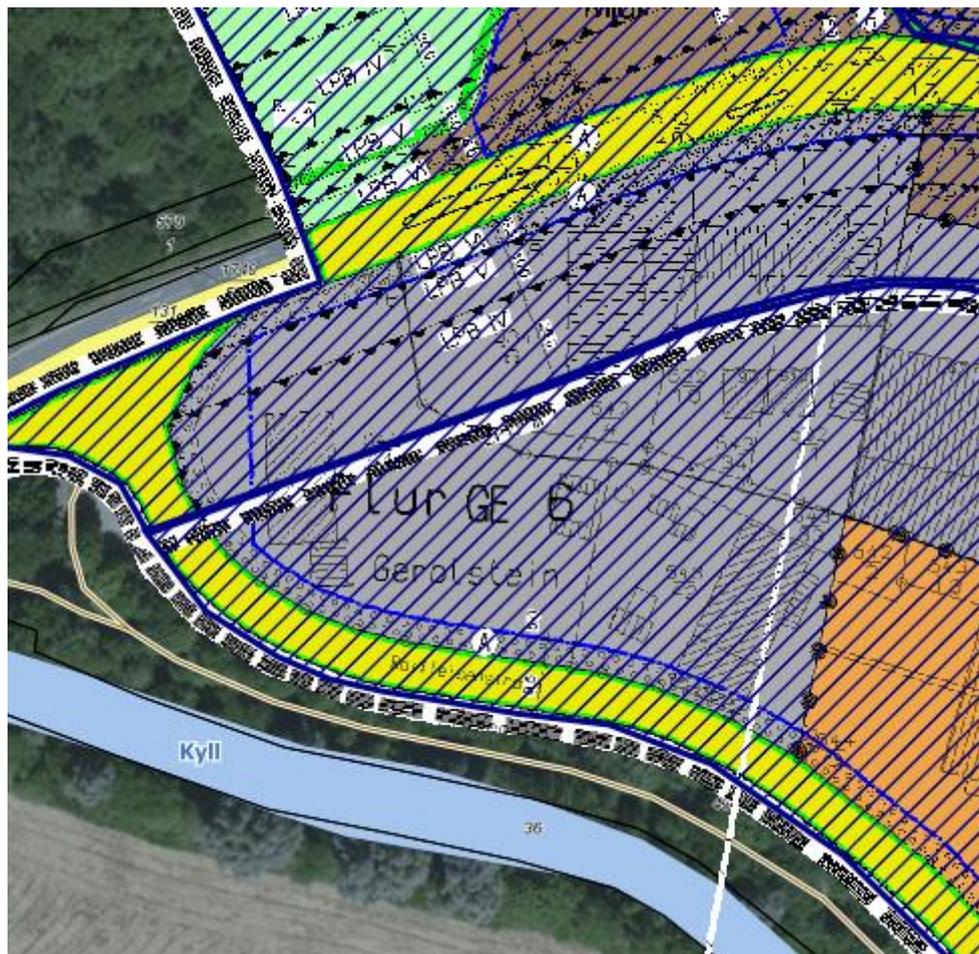
### **Sachverhalt:**

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.





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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 9

**TOP 3:           Bebauungsplan "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - Beschluss zur erneuten Offenlage mit verkürzter Frist  
Vorlage: 2-2845/21/12-278**

**Sachverhalt:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerolstein Nord IV – Sandborn“ hat bereits einige Zeit in Anspruch genommen. Daher nachstehend nochmals eine chronologische Aufstellung der wichtigsten Punkte:

2017

Erwerb der Grundstücke durch ein Investorenehepaar

20.09.2017	Information des Bauausschusses über die geplante Realisierung eines privat initiierten Baugebietes
28.10.2017	Artenschutzrechtliche Vorprüfung
28.02.2018	Hinweis im Bauausschuss auf mögliche Probleme mit dem Schießstand sowie Auftrag an die Verwaltung zur Prüfung einer Zufahrt von der K 33 über den angrenzenden Wirtschaftsweg
07.06.2018	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch den Stadtrat
25.06. bis 25.07.2018	Offenlage mit Beteiligung TöB
08.08.2018	Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken aus der Offenlage im Bauausschuss; Beauftragung einer schallschutztechnischen Untersuchung zur Prüfung der Verträglichkeit des Baugebietes mit dem Schießstand
08.10.2018	Vorlage der schallschutztechnischen Untersuchung
14.11.2018	Beratung im Bauausschuss über Umwandlung in ein Mischgebiet und Erweiterung des Bebauungsplangebietes durch das Gelände der ehem. Straßenmeisterei (Mischgebiet)
11.12.2018	Beratung im Stadtrat über eingegangene Stellungnahmen und Bedenken aus der Offenlage; Umwandlung des geplanten Baugebiets in ein Mischgebiet, Erweiterung des Bebauungsplangebiets um das Gelände der ehem. Straßenmeisterei; Beschluss zur erneuten Offenlage; Auftrag an Stadtbürgermeister zur Verhandlung mit LBM über Zufahrt K 33 / Wirtschaftsweg
28.12.2018 bis 31.01.2019	Erneute Offenlage mit Beteiligung TöB
20.03.2019	Beratung im Bauausschuss über eingegangene Stellungnahmen Und Bedenken; Beratung über Verlegung der OD-Grenze K 33 Sowie verkehrliche Anbindung über K 33 und Wirtschaftsweg im Hinblick auf die Ausweisung von Bauland nördlich des WiWeges
11.09.2019	Darstellung der chronologischen Abfolge im Bauausschuss; Nochmalige Beratung über eingegangene Stellungnahmen aus erneuter Offenlage; Empfehlungsbeschluss für Rückkehr zur Ursprungsplanung
19.02.2020	Erläuterung der schallteschnischen Untersuchung durch das beauftragte Büro und den vom Investorenehepaar beauftragten Rechtsanwalt
20.05.2020	Beratung im Stadtrat über die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken aus der erneuten Offenlage; Rückkehr zur Ursprungsplanung analog der ersten Offenlage; Beschluss zur erneuten Offenlage der Planunterlagen und Beteiligung der TöB
Ende 2020	Beauftragung Entwässerungskonzept
18.02.2021	Vorlage Entwässerungskonzept
01.04.2021	Abgestimmtes Entwässerungskonzept mit Oberer Wasserbehörde (SGD Nord)
22.09.2021	Beratung im Bauausschuss über erneute Offenlage mit verkürzter Frist; Vorberatung des Durchführungsvertrages

Die Bebauungsplanunterlagen wurden durch das inzwischen vorliegende Entwässerungsgutachten geändert und ergänzt. Hierzu wurde die private Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes in ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sowie in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Durch die Änderung der Planurkunde muss diese erneut öffentlich ausgelegt werden. Die Offenlage soll mit verkürzter Frist (zwei Wochen) erfolgen. Stellungnahmen sind nur noch zu den geänderten Punkten (Darstellung des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens) zulässig.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die geänderte Planung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die geänderte Planung erneut öffentlich mit verkürzter Frist auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Stellungnahmen sind nur noch zu den geänderten Punkten (Regenrückhalte- und Versickerungsbecken) zulässig.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 9

### **TOP 4:      Ausbau Gerolstraße - Vergabe Tiefbauarbeiten Beschluss über Bauprogramm Vorlage: 2-2917/21/12-295**

### **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“**

- Ausbauanfang: Einmündungsbereich „Am Brönnchen / Hubert Rahm 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**

- Ausbauanfang: 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

## **Beschluss:**

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.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 9

**TOP 5: Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Nahwärme in Gerolstein fördern**  
**Vorlage: G-0203/21/12-296**

**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 Erstellung einer Studie oder entsprechende Planunterlagen.

Für diese Leistungen ist die Beauftragung von einem Ingenieurbüro notwendig. Durch die Stadt Gerolstein wurden als Planungskosten 5.000 € im Haushaltsplan 2021 berücksichtigt, welche allerdings durch die Kommunalaufsicht 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 incl. 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.

### **Beschluss:**

Der Antrag Bündnis 90/Die Grünen, die Untersuchung des Neubaugebietes Sengheck und des Altbestands der Lissinger Straße an ein Nahwärmenetz durchzuführen wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich abgelehnt

Ja: 2 Nein: 7

## **TOP 6: Informationen / Verschiedenes**

### **Sachverhalt:**

#### **6.1 Gespräch Stadt mit Gerolsteiner Brunnen**

Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert über das Gespräch der Stadtspitze mit der Geschäftsführung des Gerolsteiner Brunnen bezüglich der Entwicklung des Brunnengeländes. Eine bauliche Entwicklung ist nicht mehr vorgesehen. Der Gerolsteiner Brunnen soll selber planen und ggfls. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Der Hochwasserschutz wird mit der Kreisverwaltung für den Bereich des Brunnengeländes weiterentwickelt. Die nicht benötigten Mittel des ISEK für diesen Bereich können in Abstimmung mit der ADD für andere Maßnahmen umgewidmet werden.

Tim Steen sieht es positiv, das sich der Gerolsteiner Brunnen erstmals öffentlich zum Brunnengelände geäußert habe. Durch die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm (ISEK) haben sich Fördermöglichkeiten ergeben. Das Einzelhandelskonzept müsse angepasst werden, wg. der Entwicklung auf dem Brunnengelände. Die Verwaltung hat diesbezüglich Kostenanfragen an Büros gestellt.

#### **6.2 Fortschreibung Flächennutzungsplan / Baugebiete Stadt Gerolstein**

Für die von der Stadt vorgeschlagenen Flächen für Neubaugebiete (Am Daasberg) gibt es zu hohe naturschutzrechtliche Auflagen, so dass diese Gebiete nicht in Frage kommen. Die sechs Baustellen „Auf den vier Morgen“ – Richtung Bahn, sind wg. des erforderlichen Hochwasserschutzes sehr teuer in der Erschließung. Es wird vorgeschlagen in der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 20.10.2021 einen

Tagesordnungspunkt aufzunehmen, in dem die möglichen Bauflächen in der Kernstadt anhand von Kartenmaterial besprochen werden.

### **6.3. Beseitigung Flutschäden**

Winfried Wülferath fragt nach dem Sachstand bezüglich der Beseitigung der Flutschäden. Stadtbürgermeister Uwe Schneider dankt dem Sportverein, der am letzten Wochenende tatkräftig die Beseitigung von Schwemmgut im Stadtbereich durchgeführt habe. Weitere Maßnahmen werden durch Förster Michels und den Bauhof der Stadt in Kürze erfolgen. Es werden drei neue Parkscheinautomaten beschafft sowie die Stromkästen erneuert. Die Linde am Bahnhof hat dank des Schutzes von der Kyllseite das Hochwasser gut überstanden. Die Arbeiten am Bahnhof gehen weiter und es wird angestrebt, die Fußgängerbrücke zum Kasselburger Weg früher in Betrieb zu nehmen. Die Stadt sollte die Initiative für die Elektrifizierung der Bahnstrecke sowie die Zweigleisigkeit ergreifen. Alternative Antriebe (z.B. Wasserstoff) sollten untersucht werden.

### **Für die Richtigkeit:**

gez. Uwe Schneider

.....  
Uwe Schneider  
(Vorsitzender)

gez. Werner Büsch

.....  
Werner Büsch  
(Protokollführer)



## **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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE</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 LANDESBYUORDNUNG 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, Schlüsselservice
  - 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 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' <sub>w,res</sub> 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.

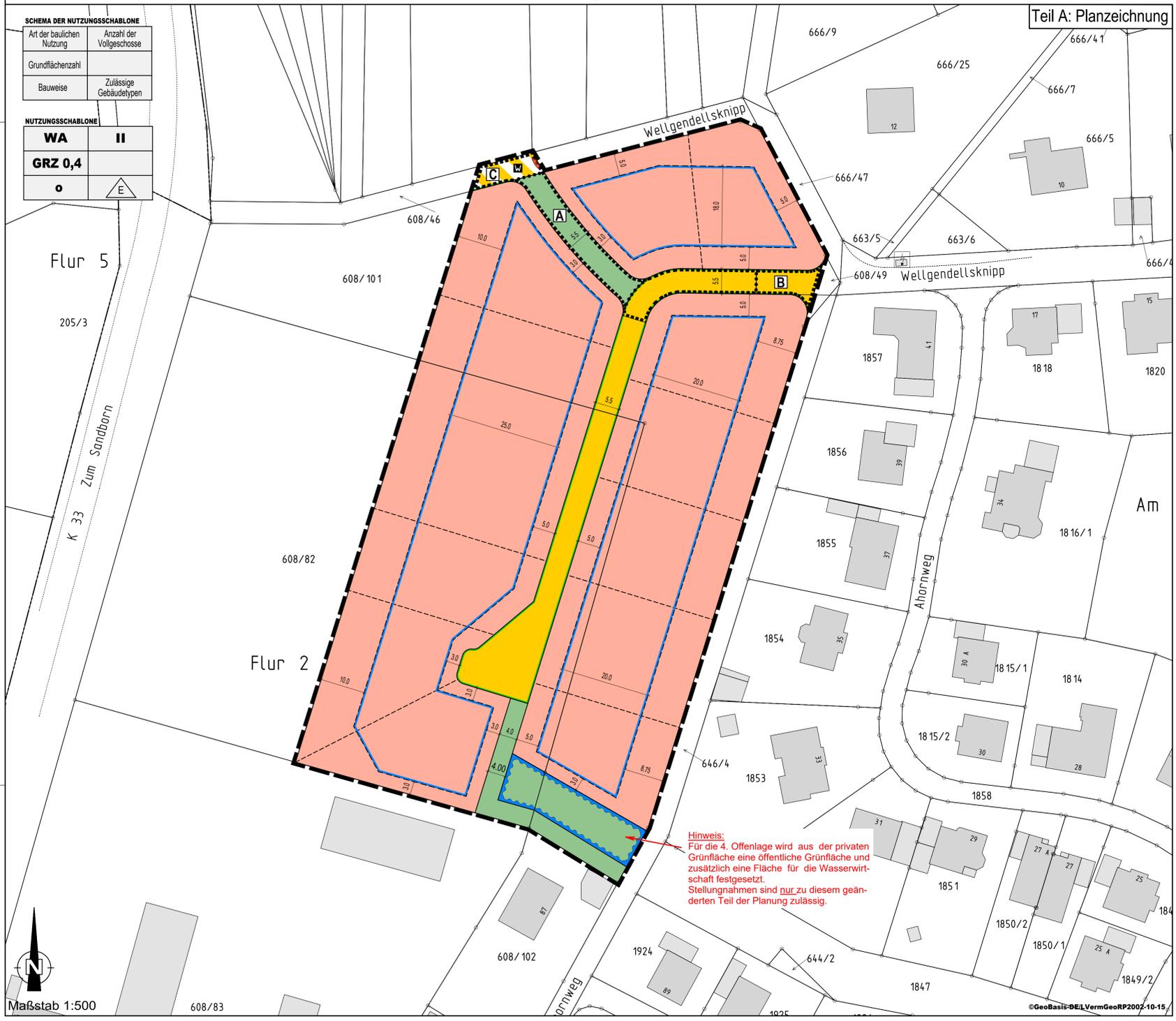
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"

TOP 03

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Gebäudetypen
Bauweise	

NUTZUNGSSCHABLONE	
WA	II
GRZ 0,4	
o	E



**Hinweis:**  
Für die 4. Offenlage wird aus der privaten Grünfläche eine öffentliche Grünfläche und zusätzlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Stellungnahmen sind nur zu diesem geänderten Teil der Planung zulässig.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

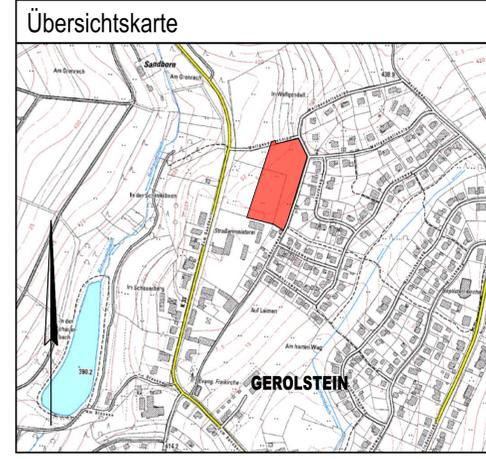
- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
  - A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 

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

    1. **Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)
      - 1.1 Zulässige Nutzungen:
        1. Wohngebäude,
        - 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
          2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
          3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
        - 1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
          4. Anlagen für Verwaltungen,
          5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
          6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
          7. Gartenbaubetriebe,
          8. Tankstellen.
    - B) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
      1. **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
      2. **Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
      3. **Höhe baulicher Anlagen** Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Für alle Gebäude beträgt die maximale Oberkante 7,50m.  
*Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.*  
*Unterer Messpunkt ist der höchste Punkt der Planstraße B auf der gesamten Länge der gemeinsamen Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der Planstraße. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich.*
    - C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - D) **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.
    - E) **ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand, Entwässerungsrinnen, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmeldekabel etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
    - F) **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      1. **Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen** Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
      2. **Maßnahme 2 - Pflanzung von Hecken und Einbindung in die Landschaft** Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen.
      3. **Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen** Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Vorkatzenbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.
    - G) **BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREI HENFOLGE** (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Verkehrsanlage „B“ (gemäß Planzeichnung von VEP und Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erst dann in Betrieb zu nehmen ist, wenn die Erschließung im Plangebiet (Straße, Kanal) fertiggestellt ist. Bis zum Eintreten des Umstandes gemäß Satz 1 ist in der Fläche „A“ eine Baustraße mit Anschluss an den Wirtschaftsweg „C“ vorzuzulassen und hierüber die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes nur von und zur Kreisstraße 33 herzustellen. Die Folgenutzung für Fläche „A“ nach Eintritt des Umstandes gemäß Ziffer 1 ist öffentliche Grünfläche mit unbefestigtem Fußweg. Der Wirtschaftsweg „C“ ist vor Beginn der Erschließung im Baugebiet an der markierten Stelle in der Plankunde baulich gegen Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen zu sperren.
  - II. **Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.
    - H) **DACHGESTALTUNG** Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10°. Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauen und Zwerchhäuser sowie Anbauten.
    - I) **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)** Pro Wohneinheit sind mindestens 3,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
- o Offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**
- Geplante Grundstücksgrenzen  
Grenze des räuml. Bereiches der bedingten Festsetzung  
Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung  
Kennbuchstaben zu denen textliche Festsetzungen existieren  
Durchfahrtsperre



<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834).</li> <li>- Es gilt die BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).</li> <li>- Es gilt die Planzeichnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</li> <li>- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der Fassung vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).</li> </ul> <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Inwieweit das Plangebiet bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p><b>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</b></p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeinderatung Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: November 2017</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Rat hat am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung zum 2. mal öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>
<p>Der Rat hat am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Ort und Dauer der 3. öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung zum 3. mal öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>	<p>Der Rat hat am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung zum 2. mal öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>

Vorhabenbez. Bebauungsplan der Stadt Gerolstein Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Plan-Nr.:	001.1
Projekt-Nr.:	8713
Maßstab:	1:500
Datum:	16.09.2021
Bauhöhe:	85 ± 89 cm

Entwurf für 4. Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH  
MAXIMSTRASSE 178  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Gerolstein <sup>TOP 3</sup>

## Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"

Das Vorhaben besteht aus den Baugrundstücken 1 bis 12

Straße (neu)	901 m <sup>2</sup>
Straße temporär	197 m <sup>2</sup>
[später öffentl. Grünfl.]	
Weg (Bestand)	70 m <sup>2</sup>
Bauland (WA)	10.429 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich)	541 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>12.138 m<sup>2</sup></b>

Planzeichenerklärung

	Grenze räuml. Bereich der bed. Festsetzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung
	Kennbuchstaben zu denen textliche Festsetzungen existieren



**Hinweis:**  
Für die 4. Offenlage wird aus der privaten Grünfläche eine öffentliche Grünfläche und zusätzlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.  
Stellungnahmen sind nur zu diesem geänderten Teil der Planung zulässig.



Maßstab 1:500

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG,  
RAUM- / UMWELT-  
PLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 17b  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Stand: 16.09.2021



Bahnhofstraße 10 • 54595 Prüm

# Entwässerungskonzept

**Gerolstein**

**Neubaugebiet  
„Gerolstein Nord IV - Sandborn“**

**Stand 06.05.2021**

Inhalt :

1. Allgemeines
2. Entwässerungssystem
3. Einleitung „Peschenbach“
4. Hydraulische Berechnungen
  - 4.1 Vorhandene Einleitung in den „Peschenbach“
  - 4.2 Berechnung des Rückhaltevolumens
5. Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie
  - 5.1. Identifizierung und Beschreibung der betroffenen Wasserkörper
  - 5.2. Prüfung der Auswirkung des Vorhabens
  - 5.3. Gesamtbewertung
6. Schmutzwasserentsorgung
7. KOSTRA Daten

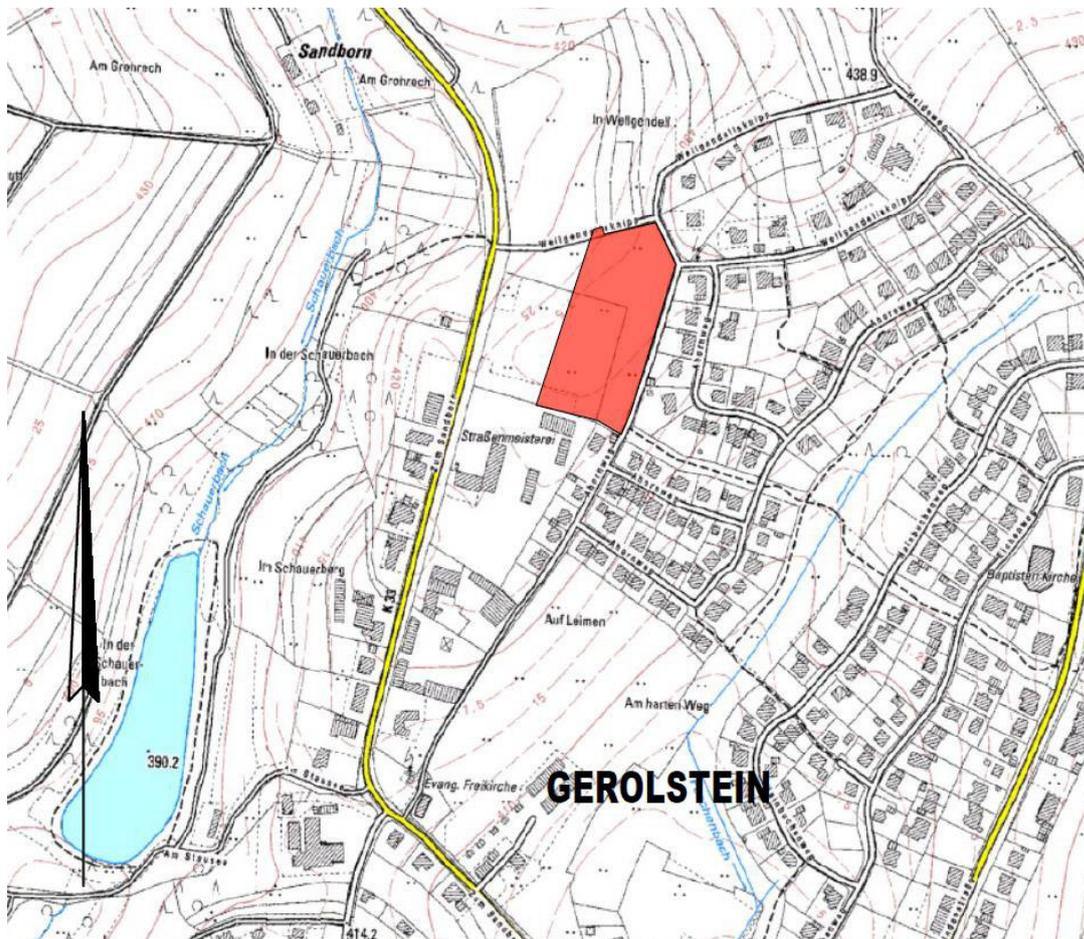
Anlagen

1. Übersichtskarte
2. Lageplan

## 1. Allgemeines

Ein privater Investor beabsichtigt die Erschließung des Neubaugebietes „Sandborn“ in der Stadt Gerolstein im Teilbereich „Gerolstein Nord“

Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von rd. 429 müNN auf einem nach Süden geneigten Wiesengelände, nördlich des Stadtkerns.



(ohne Maßstab)

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die geplante Erschließungsfläche umfasst 10.429 m<sup>2</sup> Wohngebiet, daraus ergeben sich je nach Grundstückgröße insgesamt ca. 12 Baugrundstücke.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vom der BKS Ingenieurgesellschaft, Trier

Aus wasserwirtschaftlichen und ökonomischen Gründen wird in Neubaugebieten eine möglichst dezentrale Verminderung und Dämpfung des Oberflächenabflusses bereits am Ort des Entstehens angestrebt. Dieses Ziel kann für das Baugebiet „Sandborn“ mit den folgenden Bausteinen erreicht werden:

- separate Erfassung des Niederschlagswassers unabhängig von der Schmutzwasserkanalisation.
- Sammlung und zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers von der Erschließungsstraße und Baugrundstücken in öffentlichen Rückhaltebecken mit Notüberlauf.

Geplante oder festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Die Maßnahme befindet sich Mineralwassereinzugsgebiet „Gerolstein, innen“

## 2. Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Neubaugebietes „Sandborn“ erfolgt gemäß der gesetzlichen Zielvorgabe des Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz über ein Trennsystem.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Fahrbahn und der Grundstücke erfolgt über den geplanten Regenwasserkanal bis zu dem geplanten Rückhaltebecken.

Die weitere Ableitung von dem geplanten Rückhaltebecken bis zur Einleitung in das Gewässer (Vorflut) erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal der Verbandsgemeindewerke in der Erschließungsstraße „Ahornweg“. Dieser Kanal im „Ahornweg“ endet süd-östlich der Bebauung im „Peschenbach“. Diese Einleitung ist mit dem „Wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid 34-7/03/39 vom 30.07.2000“ genehmigt worden. Die ausreichende hydraulische Leitungsfähigkeit dieses Kanals ist von den Verbandsgemeindewerken betätigt.

### Bodenverhältnisse

Zur Feststellung der vorhandenen Bodenverhältnisse und deren Versickerfähigkeit wurde vom Büro ABAG, Bettenfeld ein Bodengutachten erstellt. Darin wurde keine ausreichende Versickerung festgestellt, die Anlage eines Versickerbeckens (nach ATV A 138) ist daher nicht möglich.

### Rückhaltebecken:

Geplant ist der Bau eines mehrteiligen Rückhaltebeckens am südlichen Rand des Baugebietes. Die Anlage der Rückhaltebecken erfolgt auf einer nach Bebauungsplan „privater Grünfläche“. Der rechnerische Nachweis für die Becken erfolgt anhand der Berechnung nach ATV A 117.

Die Becken sollen möglichst naturnah gestaltet werden, außer der befestigten Überläufe zwischen den Becken und dem Zu- und Ablaufleitungen sind keine weiteren technischen Einbauten erforderlich. Eine Begrünung/Bepflanzung ist geplant und behindert die Funktion des Beckens nicht. Die Becken können nach Fertigstellung vollflächig mit Oberboden eingedeckt, eingesät und bepflanzt werden.

Die exakte Anordnung und geometrische Planung der jeweiligen Becken kann im Rahmen des weiteren Planungsprozess noch leicht variiert werden, jedoch ohne Verringerung der Wasservolumen.

Infolge der geplanten Stautiefe von ca. 1,50 m ist eine Einzäunung zwingend erforderlich.

### Straßenentwässerung

Die geplante Fahrbahn leitet das anfallende Oberflächenwasser über die Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zu.

### Angrenzende Bebauung

Die 5 geplanten Baugrundstücke, welche östlich der geplanten Erschließungsstraße angeordnet sind, neigen in vorhandenem Gelände in Richtung eines unbefestigten Wirtschaftsweges. D.h. vor der Baumaßnahme entwässert das heutige Wiesengelände breitflächig in Richtung dieses Wirtschaftsweges.

Die 5 geplanten Baugrundstücke erhalten, wie alle geplanten Baugrundstücke, eine Hausanschlussleitung an den geplanten Regenwasserkanal womit die Oberflächenentwässerung der Grundstücke sichergestellt ist.

Als zusätzliche Maßnahme und als Schutz des vorhandenen Wirtschaftsweges wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ein paralleler Drainagegraben angelegt.

## **3. Einleitung Peschenbach**

Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in gedrosselter Form in die wasserrechtlich genehmigte Einleitstelle EL 5 in den „Peschenbach“

Der „Peschenbach“ verläuft vom Industriegebiet „Gerolstein-Bewingen“ in südliche Richtung durch das Stadtgebiet Gerolstein bis zur Einmündung in die „Kyll“.

Durch den Verlauf durch das Stadtgebiet und teilweise naheliegende Bebauungen und teilweise vorhandene Verrohrungen ist die Einleitung in den „Peschenbach“ besonders zu prüfen.

Hydraulische Überlastungen u.ä. Probleme sind bisher nicht bekannt. Gleiches gilt für starke Erosionsprobleme.

Weiter wird von der Stadt Gerolstein eine Renaturierung des gesamten Bachlaufs geplant. Ein zugehöriger Planungsauftrag ist bereits vergeben, ebenso sind Fördermittel bereits beantragt.

Unter dem folgenden Punkt 4.1 wird für das geplante Baugebiet nachgewiesen das sich die Einleitstelle EL 5 durch die Erschließung nicht nachteilig verändert.

Bei der Einleitung handelt sich nach wie vor um Regenwasser und die Einleitmenge bleibt unverändert.

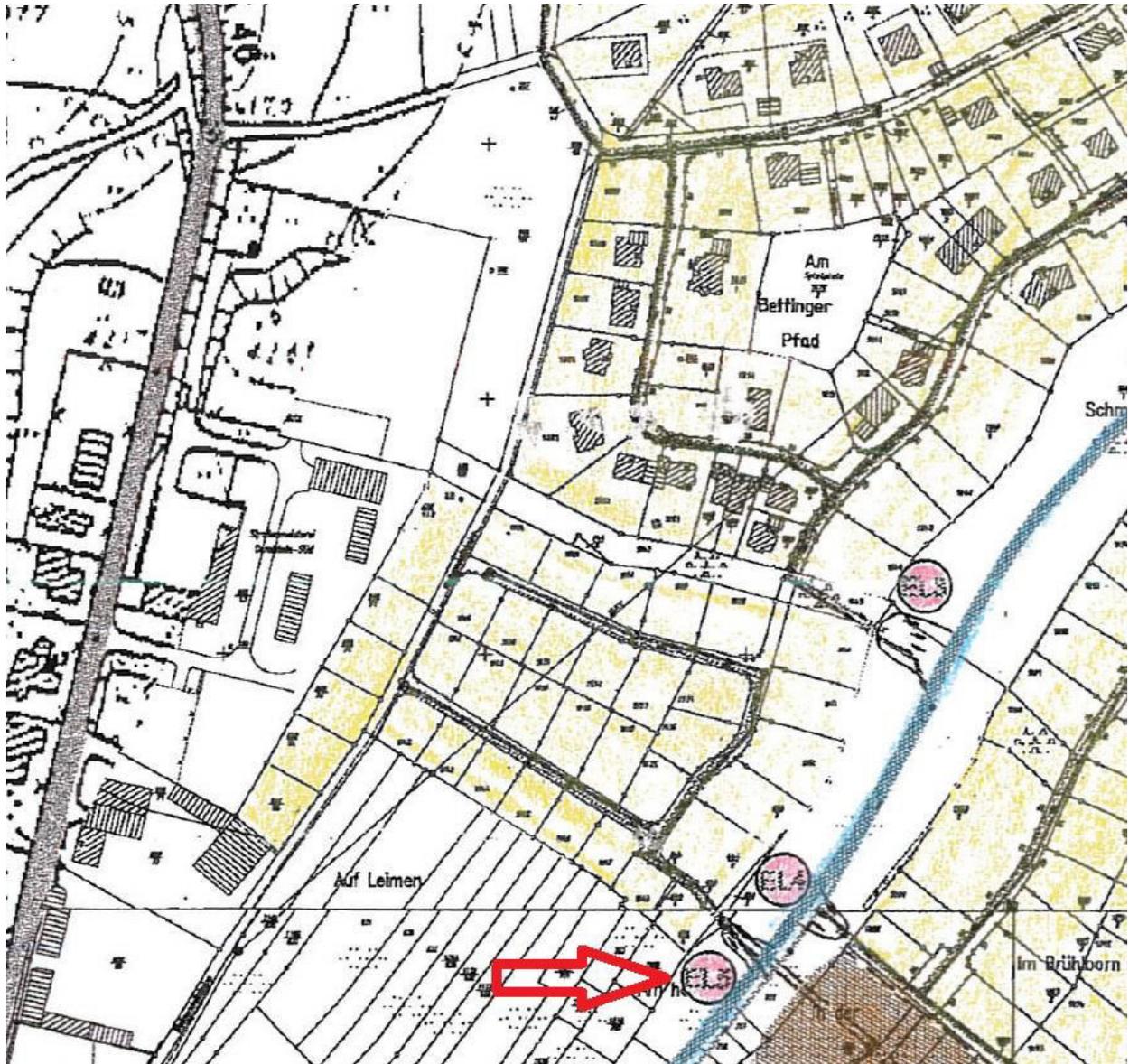
Durch die Beibehaltung der Einleitmenge sind nachteilige Auswirkungen auf den „Peschenbach“ ausgeschlossen.



## 4. Hydraulische Berechnungen

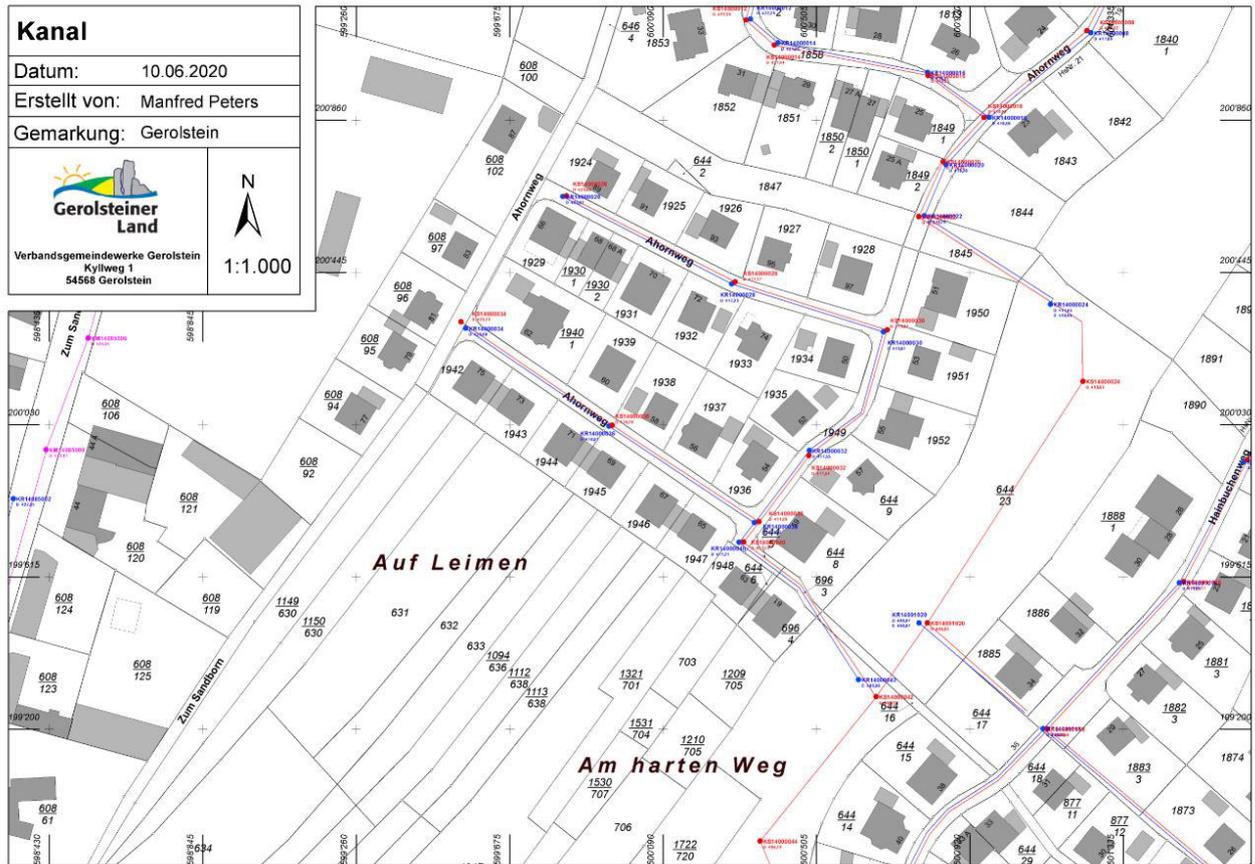
### 4.1. Vorhandene Einleitung in den „Peschenbach“

Planausschnitt „Wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid 34-7/03/39 vom 30.07.2000“:



Einleitstelle EL5

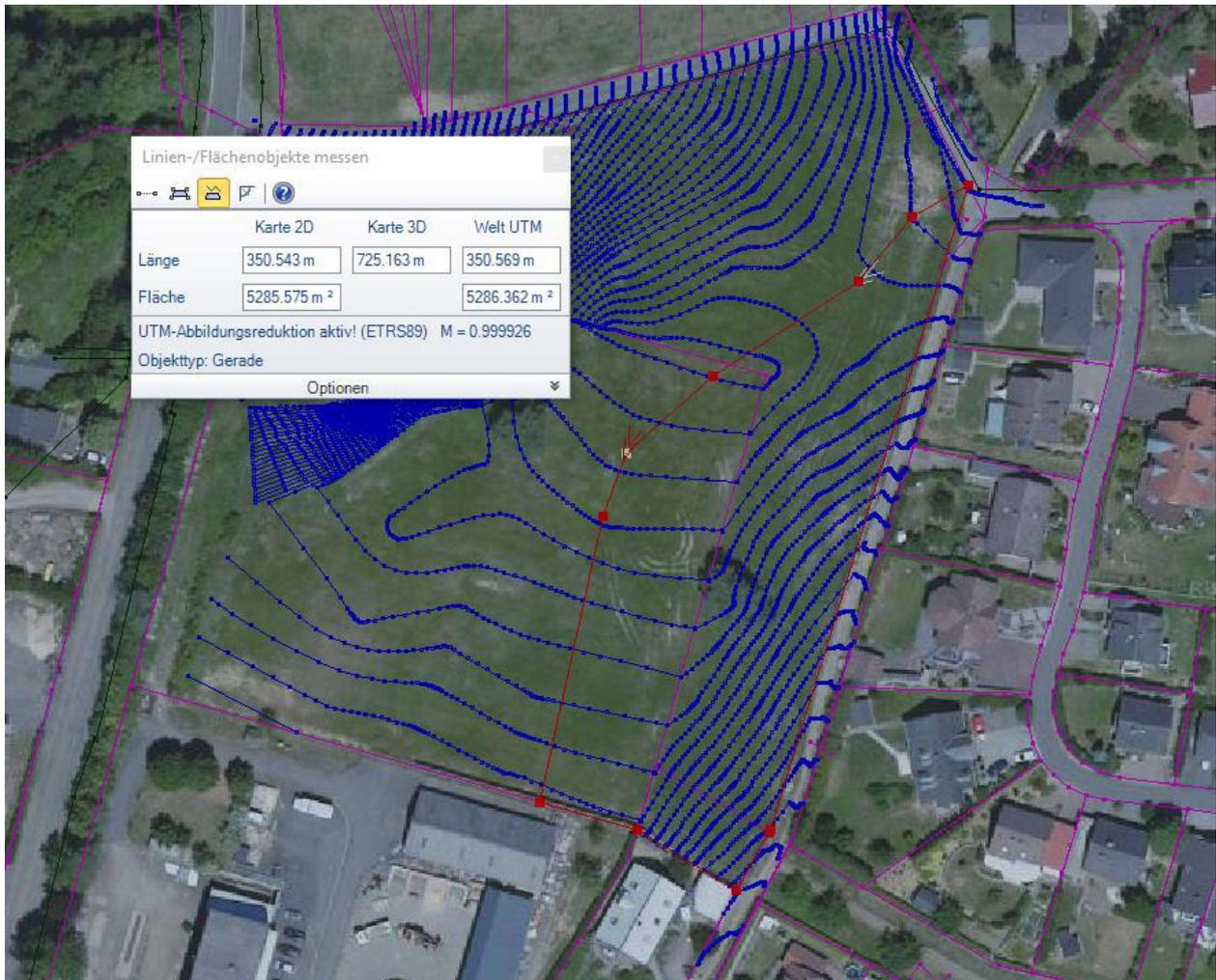
Planausschnitt „Kanalbestand“ der Verbandsgemeindewerke Gerolstein:



### Ermittlung Einzugsgebiet

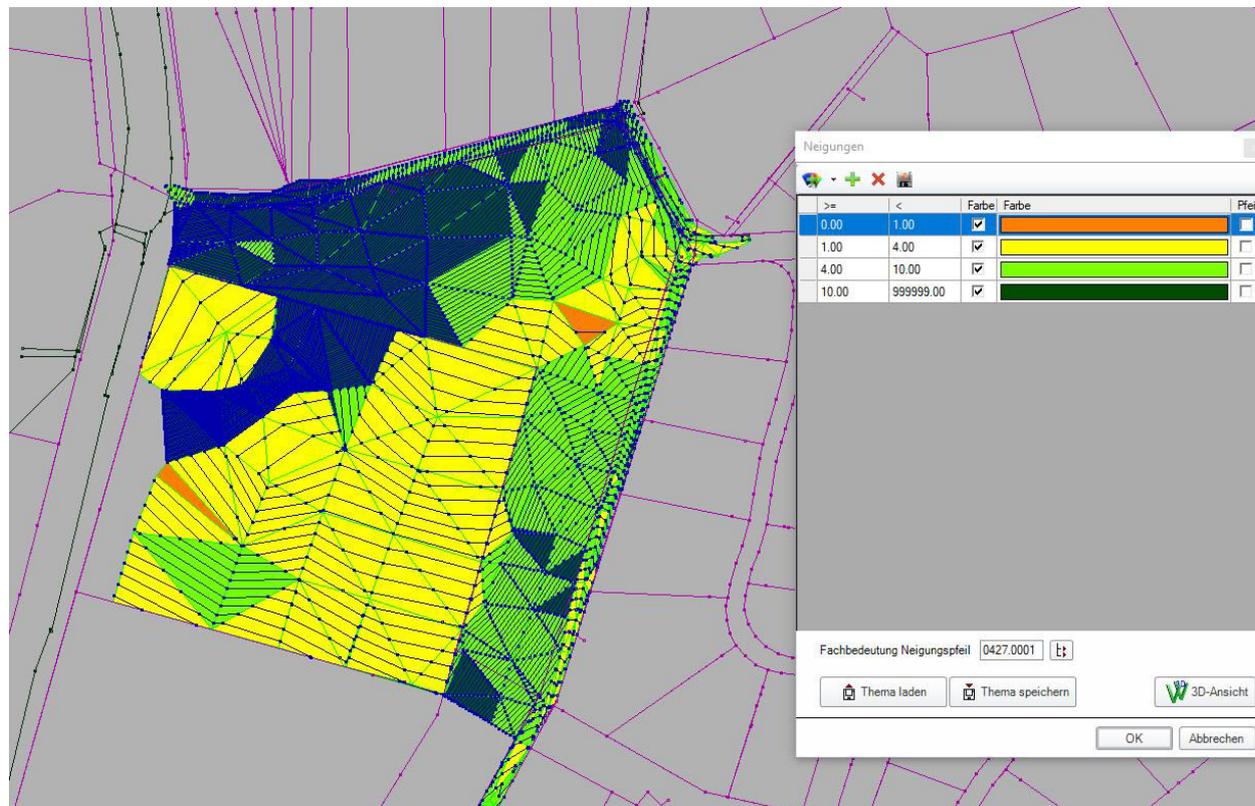
Ein großer Teil der geplanten Erschließungsfläche gehört zum dem natürlichen Einzugsgebiet des „Peschenbach“

Diese Fläche wurde im Folgenden ermittelt und beträgt ca. 5285 m<sup>2</sup>



### Ermittlung Geländeneigung im Einzugsgebiet

Die vorhandene Geländeneigung variiert zwischen 1,0 und 10 %



Ermittlung Abflussbeiwert

Tabelle 6: Empfohlene Spitzenabflussbeiwerte für unterschiedliche Regenspenden bei einer Regendauer von 15 min ( $r_{15}$ ) in Abhängigkeit von der mittleren Geländeneigung  $I_G$  und dem Befestigungsgrad (für Fließzeitverfahren, aus ATV-A 118, 1977)

Befestigungsgrad [%]	Gruppe 1 $I_G < 1\%$				Gruppe 2 $1\% \leq I_G \leq 4\%$				Gruppe 3 $4\% < I_G \leq 10\%$				Gruppe 4 $I_G > 10\%$			
	für $r_{15}$ [l/(s·ha)] von															
	100	130	180	225	100	130	180	225	100	130	180	225	100	130	180	225
0 *)	0,00	0,00	0,10	0,31	0,10	0,15	0,30	(0,46)	0,15	0,20	(0,45)	(0,60)	0,20	0,30	(0,55)	(0,75)
10 *)	0,09	0,09	0,19	0,38	0,18	0,23	0,37	(0,51)	0,23	0,28	0,50	(0,64)	0,28	0,37	(0,59)	(0,77)
20	0,18	0,18	0,27	0,44	0,27	0,31	0,43	0,56	0,31	0,35	0,55	0,67	0,35	0,43	0,63	0,80
30	0,28	0,28	0,36	0,51	0,35	0,39	0,50	0,61	0,39	0,42	0,60	0,71	0,42	0,50	0,68	0,82
40	0,37	0,37	0,44	0,57	0,44	0,47	0,56	0,66	0,47	0,50	0,65	0,75	0,50	0,56	0,72	0,84
50	0,46	0,46	0,53	0,64	0,52	0,55	0,63	0,72	0,55	0,58	0,71	0,79	0,58	0,63	0,76	0,87
60	0,55	0,55	0,61	0,70	0,60	0,63	0,70	0,77	0,62	0,65	0,76	0,82	0,65	0,70	0,80	0,89
70	0,64	0,64	0,70	0,77	0,68	0,71	0,76	0,82	0,70	0,72	0,81	0,86	0,72	0,76	0,84	0,91
80	0,74	0,74	0,78	0,83	0,77	0,79	0,83	0,87	0,78	0,80	0,86	0,90	0,80	0,83	0,87	0,93
90	0,83	0,83	0,87	0,90	0,86	0,87	0,89	0,92	0,86	0,88	0,91	0,93	0,88	0,89	0,93	0,96
100	0,92	0,92	0,95	0,96	0,94	0,95	0,96	0,97	0,94	0,95	0,96	0,97	0,95	0,96	0,97	0,98

\*) Befestigungsgrade  $\leq 10\%$  bedürfen i.d.R. einer gesonderten Betrachtung

Aus den jeweiligen Anteilen der Geländeneigung zwischen 1,0 und 4,0% und zwischen 4,0% und 10,0 % und einer Regenspende von  $r_{15,1} = 108,3$  l/(s·ha) ergibt sich ein Spitzenabflussbeiwert von 0,16

Ermittlung der Abflussmenge zum „Peschenbach“ vor der Baumaßnahme :

Aus den vorgenannten Ermittlungen ergibt sich

$$Q_{ab} = 5285 \text{ m}^2 \cdot 0,16 \cdot 108,3 \text{ l/(s·ha)} / 10.000 = 9,1 \text{ l/s}$$

Daraus wird als Drosselabfluss für das Rückhaltebecken festgelegt  $Q_{dr} = 9,0 \text{ l/s}$

**Damit wird durch die Anlage des Baugebietes die Einleitmenge in den „Peschenbach“ nicht erhöht.**

## 4.2. Berechnung des Rückhaltevolumens

### Dimensionierung eines Regenrückhaltebeckens nach ATV A 117 (2013)

<u>Flächen</u>		Abflussbeiwert	Au
		[ha]	[-]
			[ha]
Einzugsgebiet A :			
Verkehrsflächen	=	0,090	0,90
Bebaute Gebiete	=	1,043	0,40
Aussengebietsflächen	=	0,000	0,00
Einzugsgebietsfläche	AE	1,133	0,498
Kanalisierte Einzugsgebietsfläche	AE,k	1,13	
Befestigte Fläche	AE,b	1,13	
Nicht befestigte Fläche	AE,nb	0,00	
"Undurchlässige" Fläche	Au	0,498	
<u>mittlerer Drosselabfluss :</u>			
Drosselabfluss	Qdr	9 l/s	
Drosselabflussspende	qdr,u	18,063 l/(s*ha)	
<u>Fließzeit</u>			
Maßgebende Fließzeit	tf	10 min	
<u>Abminderungsfaktor fA</u>			
Überschreitungshäufigkeit	n	0,2 1/a	
fA		0,9827	
f1		0,9661	
<u>Zuschlagsfaktor fZ</u>			
fZ		1,15	

### Bestimmung des erforderlichen spezifischen Rückhaltevolumens

$$v_s = (rD_{,n} - qd_{r,u}) * D * fZ * fA * 0,06$$

Dauerstufe D	Regenspende r	Drosselabfluß- spende qdr,u	Differenz zw. r und qdr,u	spezifisches Speichervol. Vs,u	Rückhalte- volumen V
[min]	[l/(s*ha)]	[l/(s*ha)]	[l/(s*ha)]	[m³/ha]	[m³]
5	285,0	18,06	266,9	90,5	
10	213,8	18,06	195,7	132,7	
15	175,3	18,06	157,2	159,9	
20	150,0	18,06	131,9	178,9	
30	117,9	18,06	99,8	203,1	
45	90,8	18,06	72,7	221,9	
60	74,6	18,06	56,5	230,0	114,6
90	54,3	18,06	36,2	221,1	
120	43,4	18,06	25,3	206,2	
180	31,7	18,06	13,6	166,4	
240	25,4	18,06	7,3	119,4	

Bestimmung des Rückhaltevolumens

$V = V_{s,u} \times A_u$

$V = 115 \text{ m}^3$

## 5 Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie

### 5.1. Identifizierung und Beschreibung der betroffenen Wasserkörper (Ist-Zustand)

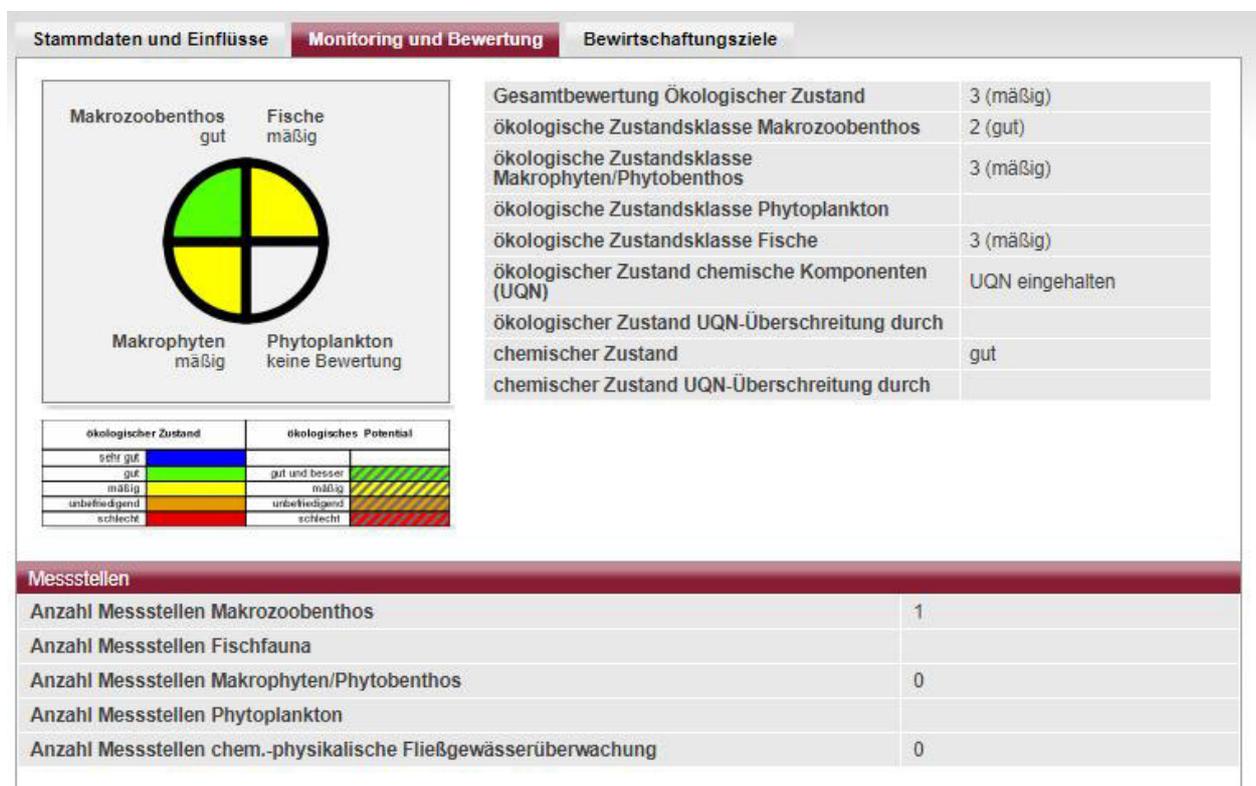
Durch das Vorhaben NBG „Sandborn“ sind folgende Wasserkörper betroffen:

Oberflächenwasserkörper: „Mittlere Kyll“, Nr 2660000000\_4

Grundwasserkörper: „Kyll 1“, Quelle

#### 5.1.1. Oberflächenwasserkörper

Der Zustand des Oberflächenwasserkörpers „Mittlere Kyll“ wird nach den Angaben des MUEEF (Geoportal Wasser) wie folgt beschrieben :



### 5.1.2. Grundwasserkörper

Der Zustand des Grundwasserkörpers „Kyll 1“ wird nach den Angaben des MUEEF (Geoportal Wasser) wie folgt beschrieben.

Stammdaten: Kyll 1, Quelle	
Name ^	Wert
CHEM_STAT	3
C_RISK	not at risk
C_STAT	schlecht
GWK_NAME	Kyll 1, Quelle
GWK_NR	DERP_89
GWK_NR_EU	DEGB_DERP_89
PLANUNIT	MOS_KYL
QUANT_STAT	2
Q_RISK	not at risk
Q_STAT	gut
SEQ	119
STAND	2020-10-26
WORKAREA	2600

## 5.2. Prüfung der Auswirkung des Vorhabens

Der Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie hat das Ziel, zu ermitteln, ob und wenn ja welche bau-, anlage- und betriebsbedingten Verschlechterungen der betroffenen Wasserkörper durch das Vorhaben möglicherweise hervorgerufen werden können.

Nachfolgend werden die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Wasserkörper dargestellt.

Einzelmaßnahme	Potentielle Auswirkung	Oberflächenwasser						Grundwasser		Bewertung
		Fische	Makrozoobenthos	Makrophyten	Phytoplankton	Allg. physikal.-chem.-Para.	Chem. Zustand	Quantitativer Zustand	Qualitativer Zustand	
<b>Bauphase</b>										
Baustellenbetrieb	Sedimenteintrag infolge Erd- und Wasserhaltungsarbeiten	X	X	X		X	X			Übliche Schutzmaßnahmen (DIN, ZTVs) stellen den Schutz ausreichend sicher
Baustellenbetrieb	Gefahr des Schadstoffeintrags durch Baufahrzeuge	X	X	X		X	X		X	Übliche technische und organisatorische Maßnahmen des Baustellenmanagements stellen den Schutz ausreichend sicher
<b>Anlage</b>										
Flächenversiegelung	Erhöhung Oberflächenabfluss Verringerung Grundwasserneubildung							X	X	Rückhaltebecken - Siehe Kapitel 2
<b>Betrieb</b>										
Emissionen Straßenverkehr	Eintrag in Oberflächenwasser und in das Grundwasser, hydraulische Belastung des Oberflächenwasser	X	X	X		X	X		X	Regenwasserbehandlung - Siehe Kapitel 2
Emissionen Wohngebiet	Eintrag in Oberflächenwasser und in das Grundwasser, hydraulische Belastung des Oberflächenwasser	X	X	X		X	X		X	Regenwasserbehandlung - Siehe Kapitel 2

### **5.3. Gesamtbewertung**

#### **Oberflächenwasserkörper**

Die Erschließung des Neubaugebiet „Sandborn“ behindert nicht die Realisierung der Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge und Reduzierung der Stoffeinträge aus kommunalen Abwassereinleitungen, Herstellung/Verbesserung der linearen Durchgängigkeit an Abstürzen, Durchlassen etc.), die vom MUEEF (Rheinland-Pfalz) für den Wasserkörper „Mittlere Kyll“ vorgesehen sind.

Das Vorhaben entspricht damit dem Verbesserungsgebot der WRRL und steht anderen Maßnahmen somit nicht entgegen.

Durch die vorgesehene Niederschlagswasserbehandlung und die Schutz-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen können die Auswirkungen auf ein irrelevantes Maß gemindert oder neutralisiert werden. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt.

#### **Grundwasserkörper**

Die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper „Kyll 1“ wurden geprüft.

Aufgrund des geringen Anteils der Versiegelung lassen sich relevante Auswirkungen auf dessen qualitativen und quantitativen Zustand ausschließen.

Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

## 6. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des Wohngebietes wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Schmutzwasserkanal der Verbandsgemeindewerke in der Erschließungsstraße „Ahornweg“ zugeführt.

Die Stadt Gerolstein ist an die Kläranlage „Lissingen“ angeschlossen, die ausreichend dimensioniert ist, das anfallende Schmutzwasser der Bauflächen aufzunehmen und zu reinigen.

### Aufgestellt:

Prüm, 06.05.2021

INGENIEURBÜRO SCHEUCH  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
Bahnhofstraße 10 54595 Prüm/Eifel

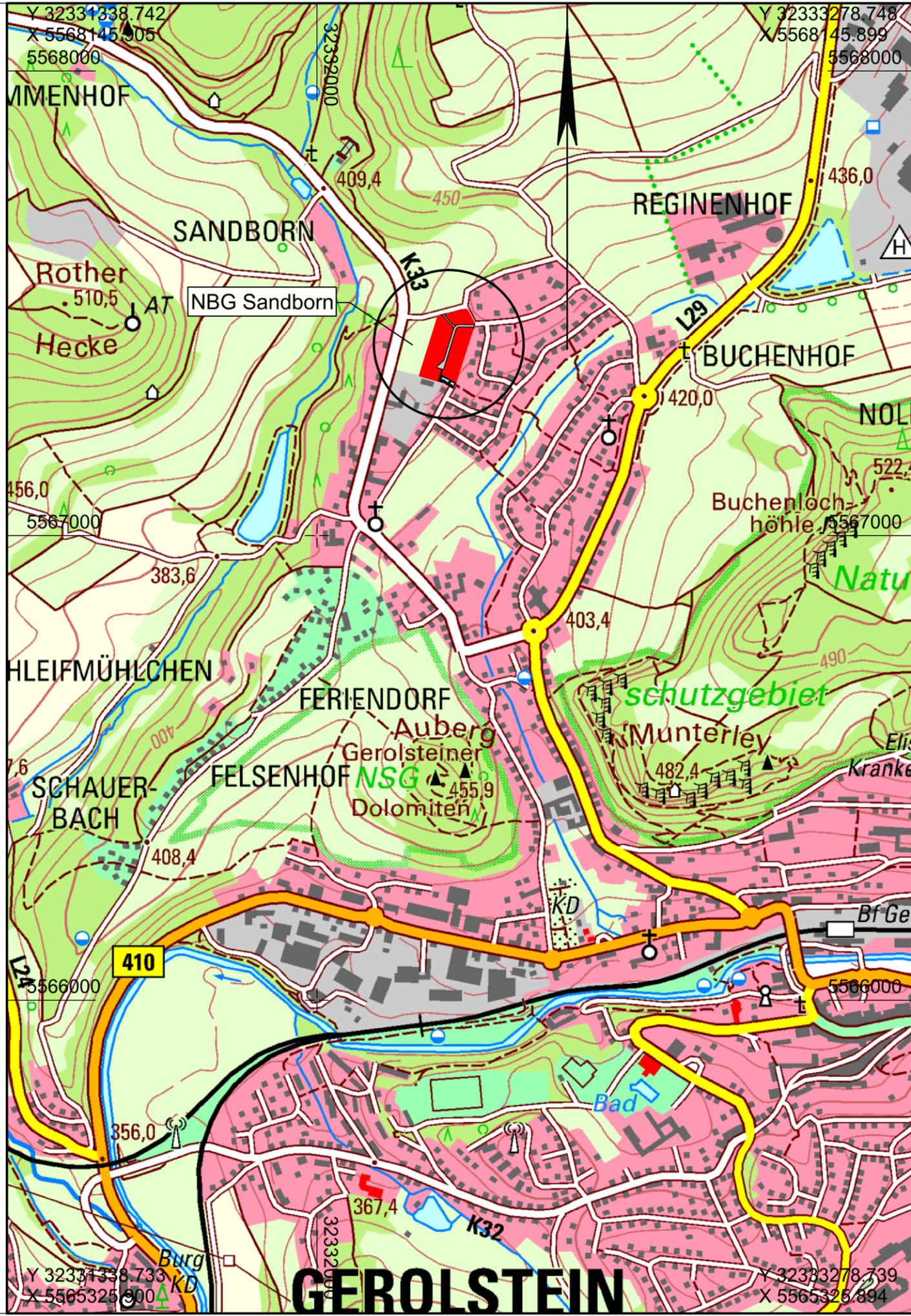
7. Niederschlagshöhen und Regenspenden nach KOSTRA-DWD 2000

Niederschlagshöhen und -spenden für Gerolstein

Zeitspanne : Januar - Dezember

Rasterfeld : Spalte: 7 Zeile: 65

D	0,5		1,0		2,0		5,0		10,0		20,0		50,0		100,0	
	hN	rN	hN	rN	hN	rN										
5,0 min	3,3	111,0	4,9	163,4	6,5	215,8	8,6	285,0	10,1	337,4	11,7	389,8	13,8	459,1	15,3	511,5
10,0 min	5,7	94,3	7,8	130,3	10,0	166,2	12,8	213,8	15,0	249,7	17,1	285,7	20,0	333,2	22,1	369,2
15,0 min	7,2	79,5	9,8	108,3	12,3	137,2	15,8	175,3	18,4	204,2	21,0	233,0	24,4	271,2	27,0	300,0
20,0 min	8,2	68,0	11,1	92,7	14,1	117,4	18,0	150,0	21,0	174,7	23,9	199,4	27,8	232,0	30,8	256,7
30,0 min	9,4	52,2	13,0	72,0	16,5	91,8	21,2	117,9	24,8	137,7	28,4	157,5	33,1	183,7	36,6	203,5
45,0 min	10,3	38,0	14,5	53,9	18,8	69,8	24,5	90,8	28,8	106,7	33,1	122,5	38,8	143,5	43,0	159,4
60,0 min	10,6	29,5	15,5	43,1	20,4	56,6	26,9	74,6	31,7	88,2	36,6	101,8	43,1	119,7	48,0	133,3
90,0 min	12,3	22,8	17,4	32,3	22,6	41,8	29,3	54,3	34,5	63,8	39,6	73,3	46,3	85,8	51,5	95,3
2,0 h	13,7	19,0	19,0	26,4	24,3	33,7	31,3	43,4	36,5	50,8	41,8	58,1	48,8	67,8	54,1	75,2
3,0 h	15,8	14,6	21,4	19,8	26,9	24,9	34,2	31,7	39,7	36,8	45,3	41,9	52,6	48,7	58,1	53,8
4,0 h	17,5	12,2	23,2	16,1	28,9	20,1	36,5	25,4	42,2	29,3	47,9	33,3	55,5	38,5	61,2	42,5
6,0 h	20,2	9,3	26,1	12,1	32,1	14,9	40,0	18,5	46,0	21,3	52,0	24,1	59,9	27,7	65,9	30,5
9,0 h	23,2	7,1	29,4	9,1	35,7	11,0	44,0	13,6	50,2	15,5	56,5	17,4	64,8	20,0	71,1	21,9
12,0 h	25,5	5,9	32,0	7,4	38,5	8,9	47,0	10,9	53,5	12,4	60,0	13,9	68,5	15,9	75,0	17,4
18,0 h	28,7	4,4	34,8	5,4	40,8	6,3	48,8	7,5	54,9	8,5	60,9	9,4	68,9	10,6	75,0	11,6
24,0 h	31,9	3,7	37,5	4,3	43,1	5,0	50,6	5,9	56,3	6,5	61,9	7,2	69,4	8,0	75,0	8,7
48,0 h	36,7	2,1	45,0	2,6	53,3	3,1	64,2	3,7	72,5	4,2	80,8	4,7	91,7	5,3	100,0	5,8
72,0 h	46,7	1,8	55,0	2,1	63,3	2,4	74,2	2,9	82,5	3,2	90,8	3,5	101,7	3,9	110,0	4,2



## Zeichenerklärung

### Straßennetz

vorhanden	geplant	
		Bundesautobahn
		Bundesstraße
		Landesstraße
		Kreisstraße

### Planung

	Baumaßnahme
	Wasserschutzgebiet Zone II



- VERKEHRSPLANUNG
- INGENIEURVERMESSUNG
- OBJEKTBETREUUNG
- BERATUNG

Ingenieurbüro Scheuch GmbH  
 Bahnhofstraße 10  
 D-54595 Prüm  
 Telefon: +49 6551 9611-0  
 E-Mail: info@scheuch-ingenieure.de

Bauherr: Elke und Georg Brunner	Reg. - Nr.: 2931ST
Projekt: Stadt Gerolstein Neubaugebiet "Sandborn" im Teilgebiet Gerolstein Nord IV	Anlage: 1 Blatt Nr.: 1 Bau - km: Ersatz für: Ersetzt durch:
Entwässerungskonzept - Übersichtslageplan	Mst.: 1 : 10.000

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Name/Dat.
06.05.2021	WS/SJ	MG		-	-	-

Aufgestellt:  
Prüm, den 06.05.2021

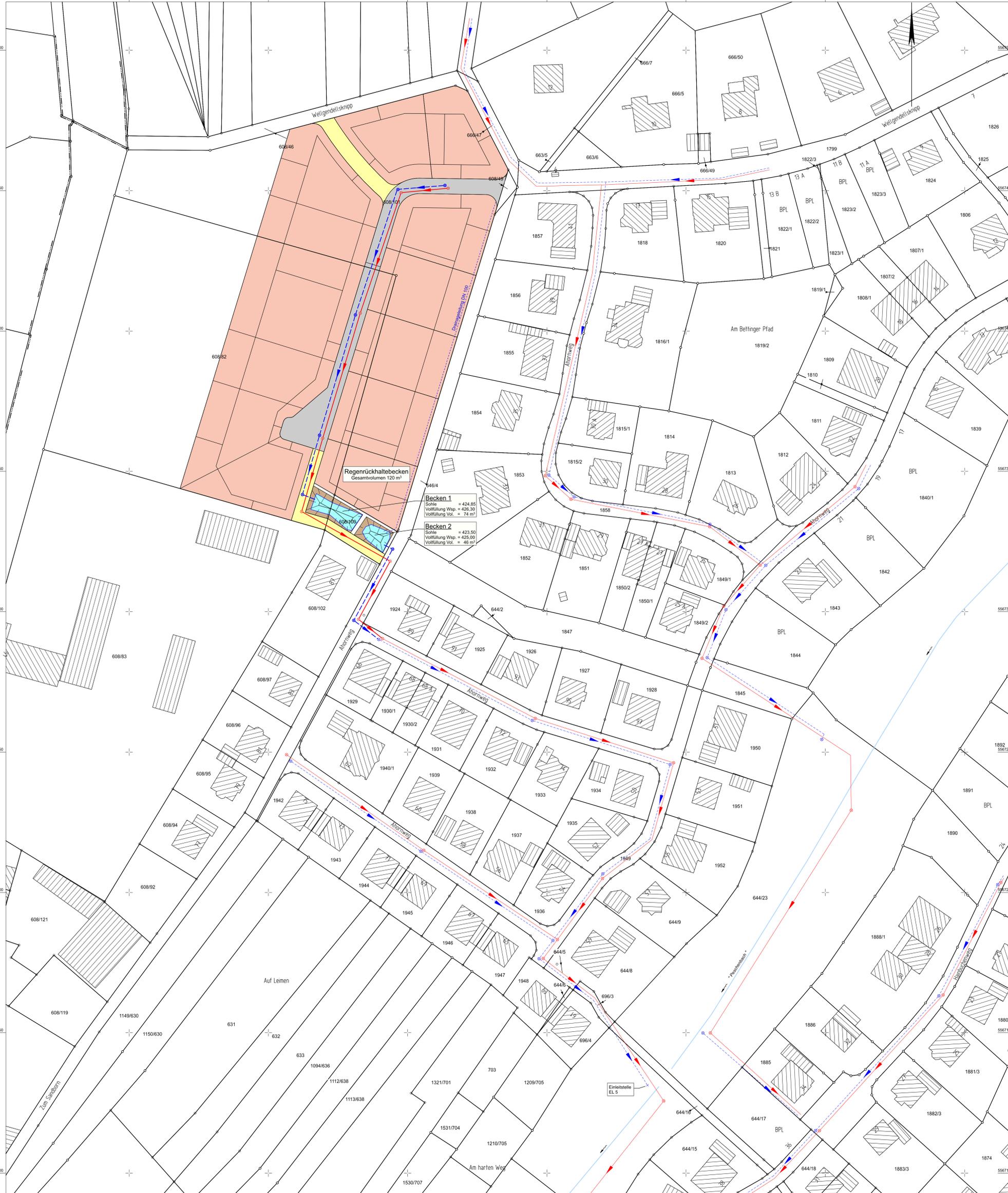
**Entwässerung**

vorhanden      geplant

Schmutzwasserleitung      Schmutzwasserleitung      Schmutzwasserleitung

Regenwasserleitung      Regenwasserleitung      Regenwasserleitung  
mit Angabe von Fließrichtung, Länge, Gefälle und Nenndurchmesser

Prüfschächte



**INGENIEURBÜRO SCHEUCH**

- VERKEHRSPLANUNG
- INGENIEURVERMESSUNG
- OBJEKTBETREUUNG
- BERATUNG

Ingenieurbüro Scheuch GmbH  
Bohnholstraße 10  
D-54595 Prüm  
Telefon: +49 6551 9611-0  
E-Mail: info@scheuch-ingenieure.de

Bauherr: Elke und Georg Brunner      Reg.-Nr.: 2931ST

Projekt: Stadt Gerolstein  
Neubaugebiet "Sandborn"  
im Teilgebiet Gerolstein Nord IV

Anlage: 2  
Blatt Nr.: 1  
Bau - km:  
Ersatz für:  
Ersetzt durch:

Entwässerungskonzept - Lageplan      Mst.: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Name/Dat.
06.05.2021	WBS/J	MG				

Aufgestellt:  
Prüm, den 06.05.2021



