

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Bauausschusses

28.09.2022

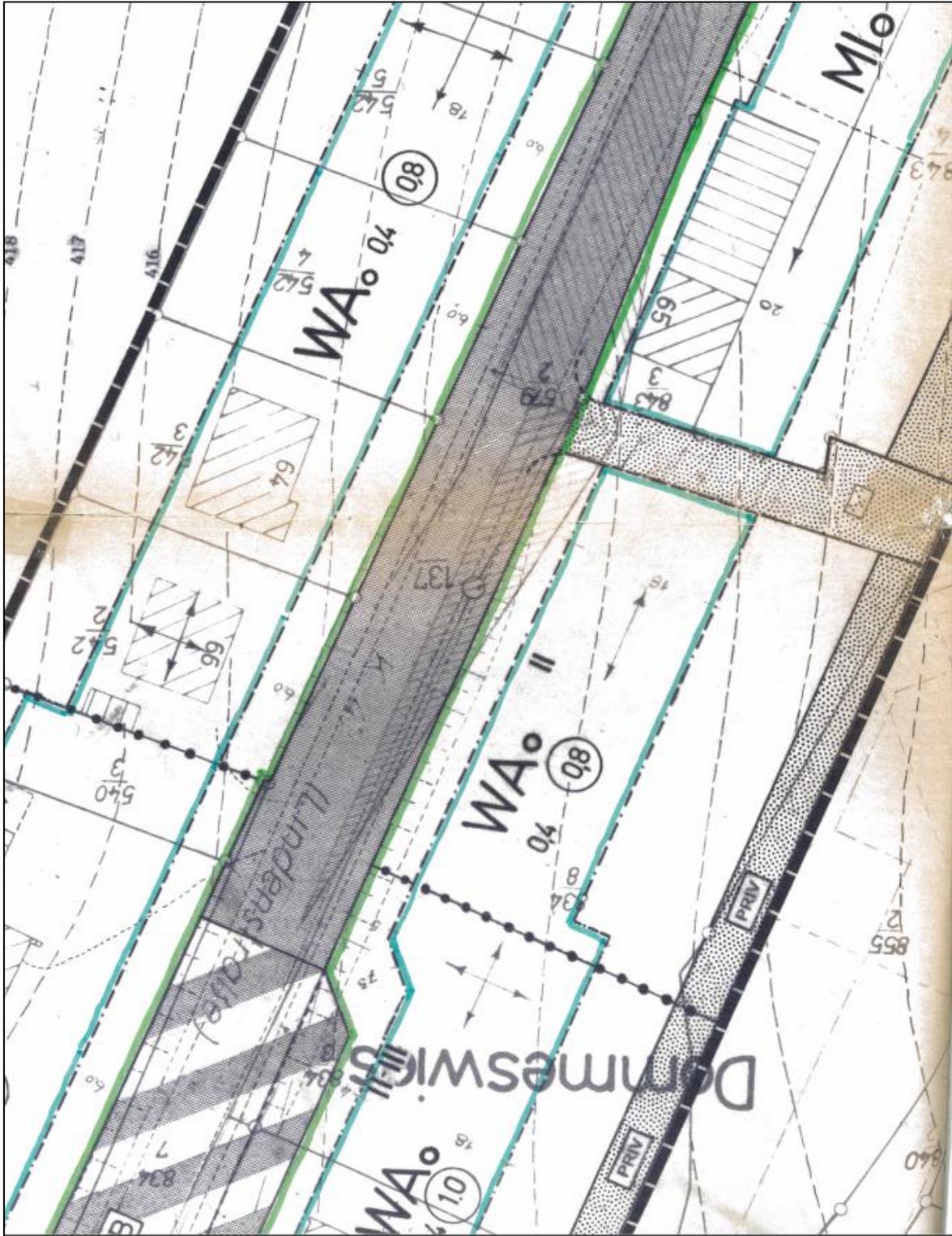
SITZUNGSVORLAGE

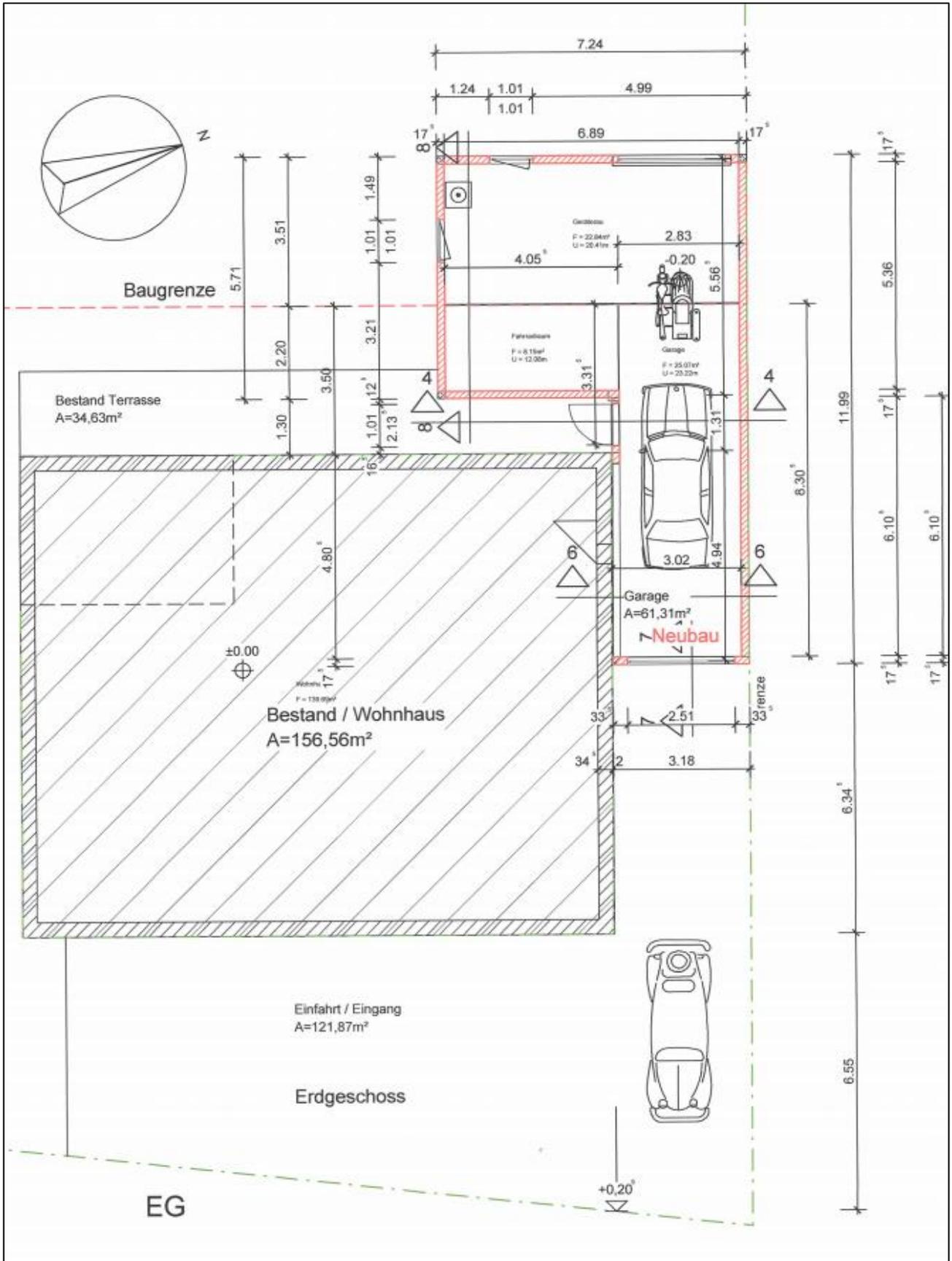
| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|-------------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 09.09.2022 |
| Aktenzeichen: | FB 2-610-12 | Vorlage Nr. | 2-3592/22/12-464 |

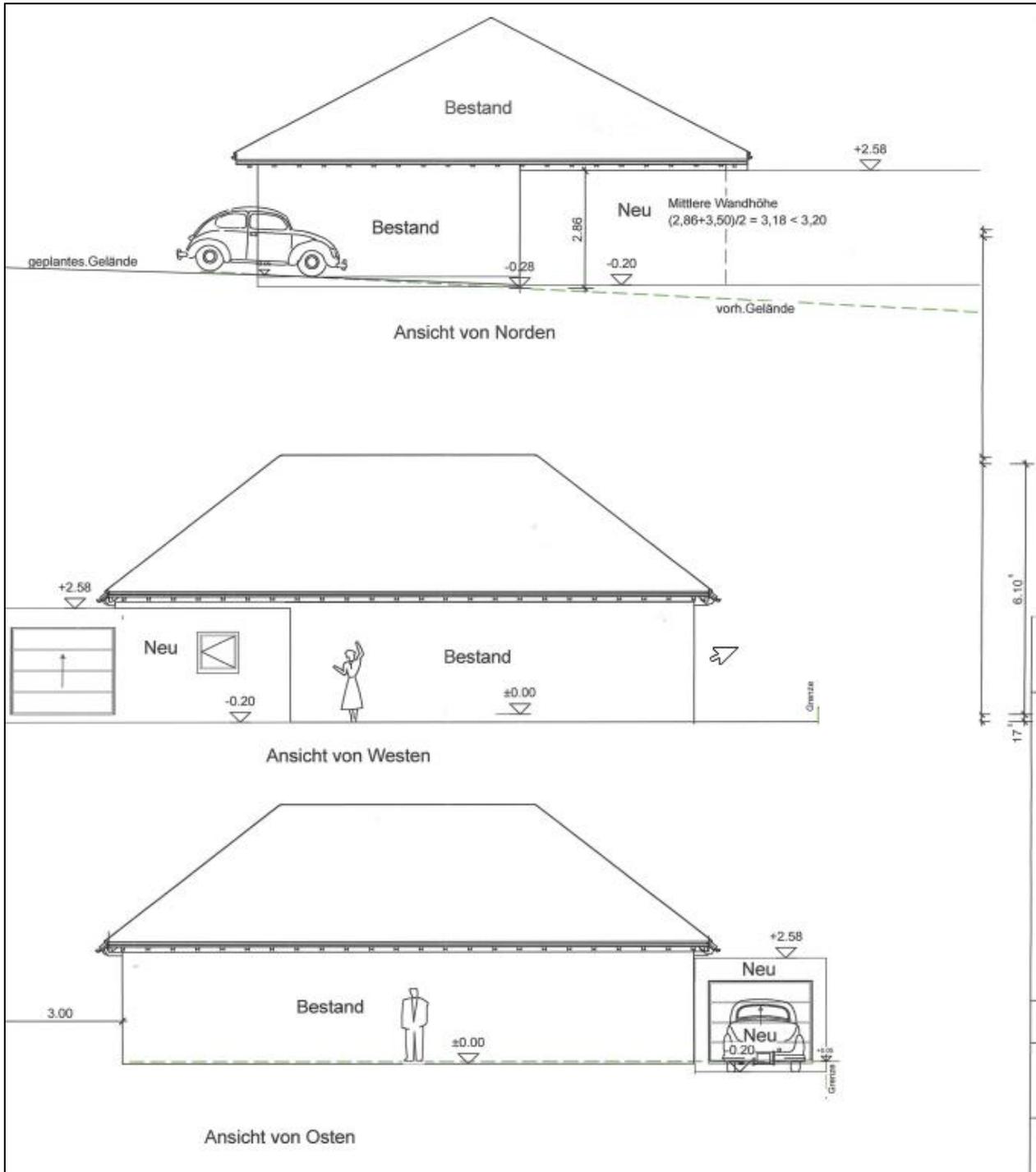
| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 28.09.2022 | öffentlich | Entscheidung |

Neubau einer Garage; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung**Sachverhalt:**

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 834/49, Lindenstraße 65 a, vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenstraße“ / Mischgebiet. Nach Ziffer 2.1 des Bebauungsplans ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Bauwuch zulässig. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser planungsrechtlichen Festsetzung und beabsichtigt, die Garage 3,51 m über die Baugrenze zu errichten. Die Bauvoranfrage zum Neubau der Garage wurde am 20.05.2022 im Bauausschuss beraten und die Zustimmung erteilt. Die Kreisverwaltung hat am 07.07.2022 einen Bauvorbescheid erteilt.







Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Dem Antrag auf Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wg. Überschreitung der Baugrenze um 3,51 m wird zugestimmt.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

SITZUNGSVORLAGE

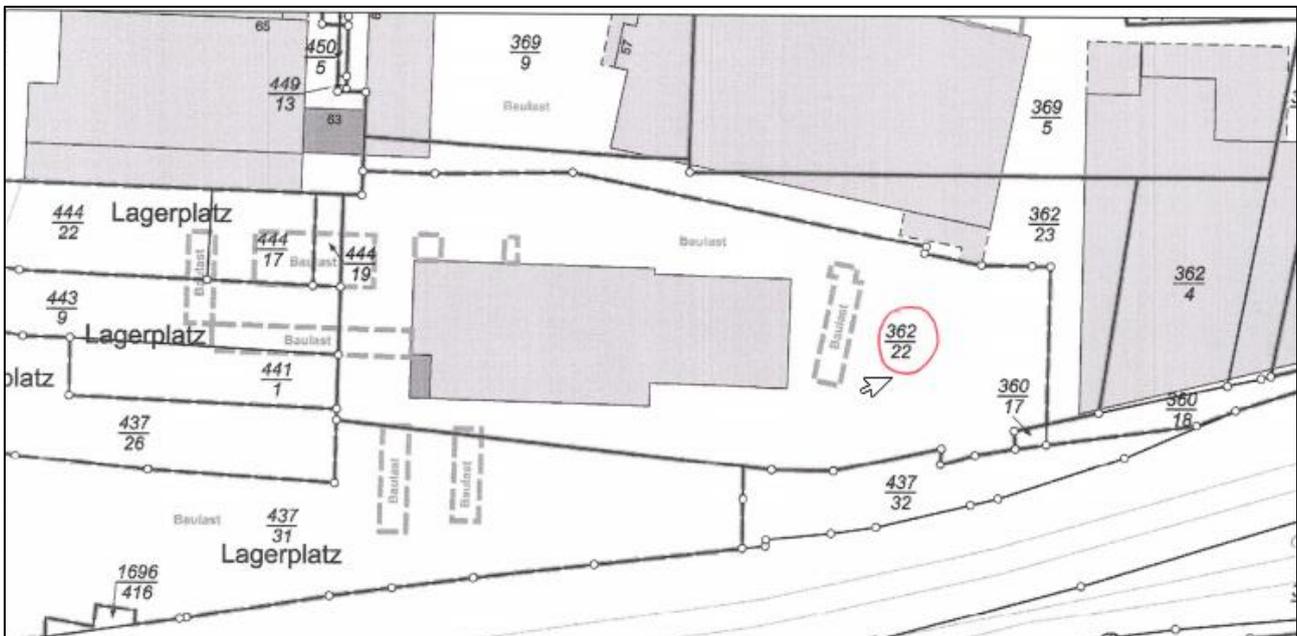
| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 12.09.2022 |
| Aktenzeichen: | | Vorlage Nr. | 2-3597/22/12-466 |

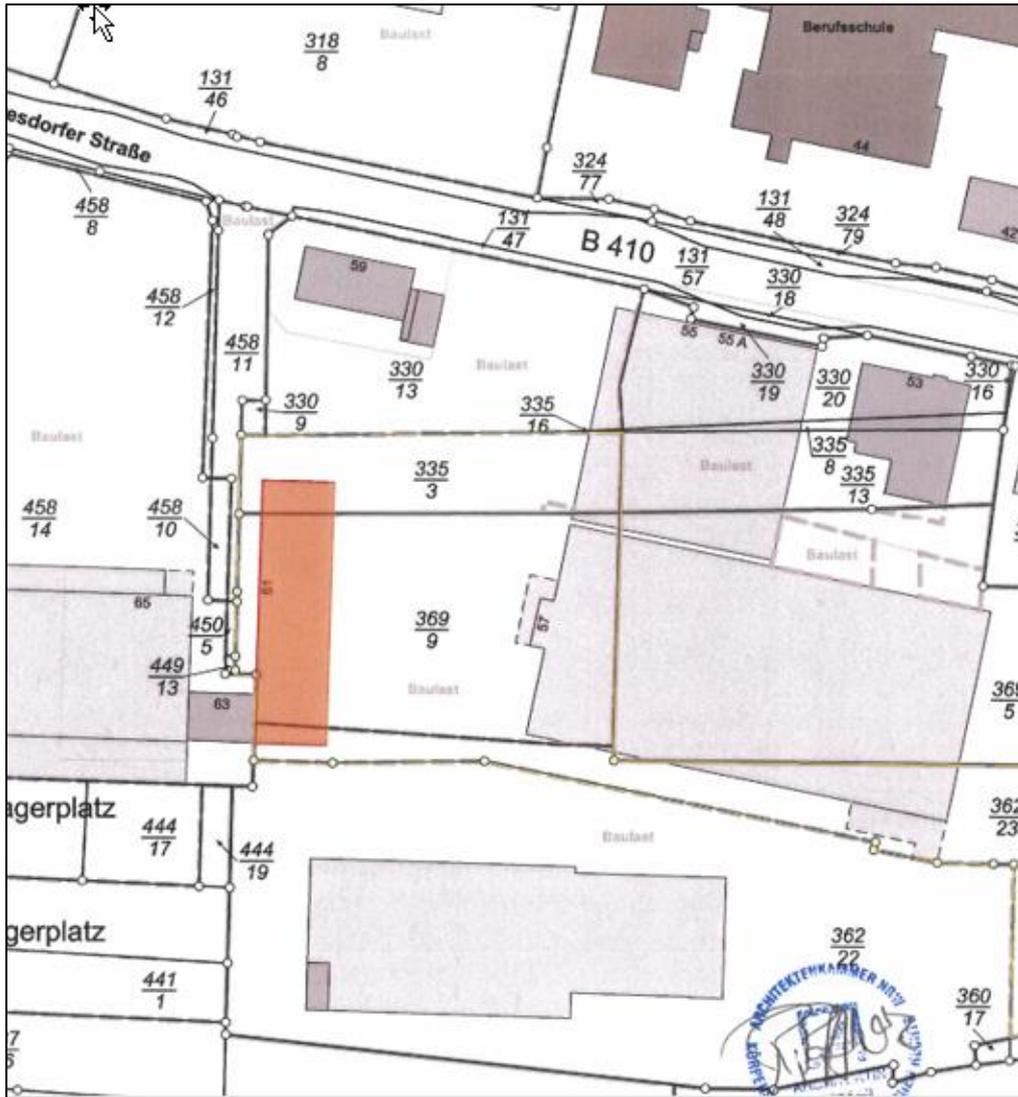
| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 28.09.2022 | öffentlich | Entscheidung |

Anbringung von Werbeanlagen an ein Blumengeschäft

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zur Anbringung von Werbeanlagen an ein Blumengeschäft auf Gemarkung Gerolstein, Flur 6, Flurstück 362/22, Sarresdorfer Straße 57a, vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“. Für diesen Bereich hat der Stadtrat am 11.08.2021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, da der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulassung von Fremdwerbung geändert werden soll. Über den Bauantrag entscheidet die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde. In der Sitzung des Bauausschusses am 31.08.2022 wurde der Tagesordnungspunkt behandelt. Die Werbung ist bereits seit längerem installiert. Die Verwaltung hatte beim Bauherrn die Berechnung der vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Fassadenfläche angefordert, da nach Ziffer 3.1.5 des Bebauungsplans „Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 % der von der öffentlichen Erschließungsstraße sichtbaren **Fassadenfläche** auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden dürfen.“ Da bis zur Sitzung am 31.08.2022 keine Berechnungen vorlagen wurden der Tagesordnungspunkt vertagt. Die Berechnung der Fassadenfläche wurde nochmals schriftlich beim Bauherrn angefordert.











Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung formuliert.

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 12.09.2022 |
| Aktenzeichen: | | Vorlage Nr. | 2-3596/22/12-465 |

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|------------|--------------|
| Bauausschuss | 28.09.2022 | öffentlich | Entscheidung |

Nutzungsänderung im OG eines gewerblich genutzten Gebäudes in einen Indoorspielplatz mit Bistro; Nachtrag zur Baugenehmigung

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung im Obergeschoss eines gewerblich genutzten Gebäudes in einen Indoorspielplatz mit Bistro vor. Es handelt sich um einen Nachtrag zur Baugenehmigung vom 05.06.2020. Das Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Gerolstein, Flur 6, Flurstücke 362/23, 335/3, 369/9 und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“. Für diesen Bereich hat der Stadtrat am 11.08.2021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, da der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulassung von Fremdwerbung geändert werden soll. Über den Bauantrag entscheidet die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung am 31.08.2022 behandelt. Da aus den Bauantragsunterlagen nicht klar ersichtlich war, worin die Nutzungsänderung besteht, wurde der Tagesordnungspunkt zur Klärung auf die nächste Sitzung verschoben. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung wurde der Verwaltung das Schreiben an die Pächterin übersandt und nachfolgend auszugsweise abgedruckt:

Es wurde festgestellt, dass der Fluchtweg in südlicher Richtung entgegen den genehmigten Unterlagen nicht an der östlichen, sondern an der westlichen Gebäudeseite verläuft. Der v.g. an dem Kleinkinderbereich angrenzende Fluchtweg wird zudem teilweise als Abstellraum für Kinderspielsachen genutzt und somit versperrt. Der in den genehmigten Planunterlagen als Büro dargestellte Raum wird tatsächlich als Abstellraum benutzt. Der dort eingezeichnete Notausstieg durch das Fenster ist durch eine Werbeanlage versperrt. Die in der Baugenehmigung vorgesehenen eingezäunten Evakuierungsflächen an den Notausgängen sind tatsächlich nicht vorhanden. Eine Notausgangstür war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mittels eines Schlosses versperrt.

An der westlichen Gebäudeseite wurden zudem zwei Werbeanlagen mit der Aufschrift „Sunset“ angebracht. Die Werbeanlagen überschreiten das baugenehmigungsfreie Maß von 1 m² und sind nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

Neben diesen baulichen Mängeln wurde festgestellt, dass die ausgeübte Nutzung des Gebäudes nicht mit der durch die Baugenehmigung vom 05.06.2020 genehmigten Nutzung übereinstimmt. So sind die in den Bauantragsunterlagen dargestellten Flächen für „Computer Tische“ und „Tische für Brettspiele“ nicht in dieser Form vorhan-

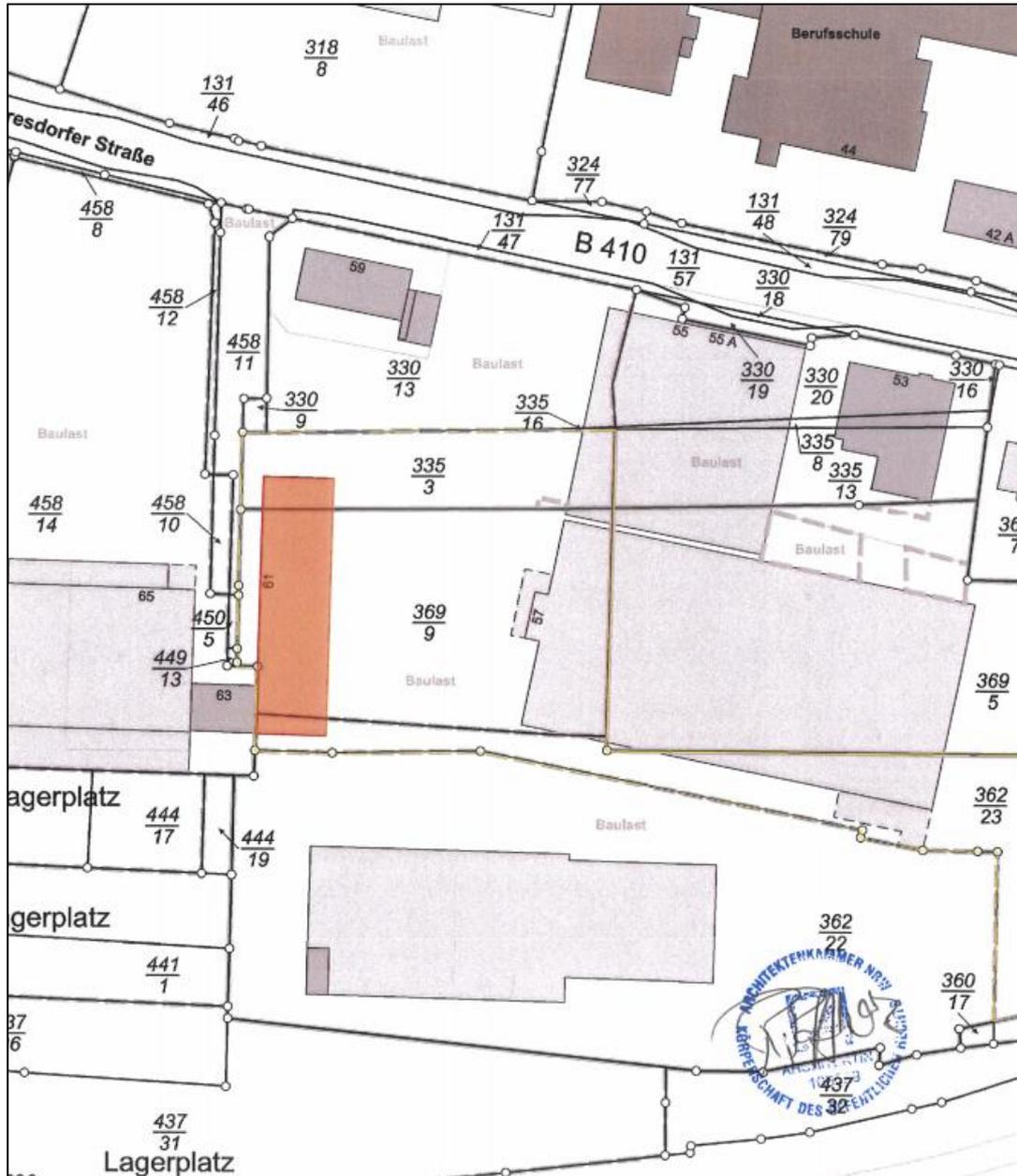
den. Diese Bereiche werden tatsächlich als Gastronomiefläche genutzt. Diese Nutzung erfahren auch die in der Baugenehmigung als „Essbereich Eltern Kinder“ und „Essbereich Kleinkinder“ dargestellten Flächen.

Lediglich die „Kleinkinderspielfläche“ mit einer Fläche (lt. Baugenehmigung) von 98,18 m² wird als Indoorspielplatz genutzt. Die anderen Flächen werden als Gastronomiefläche genutzt und haben eine Gesamtfläche von min. 143 m².

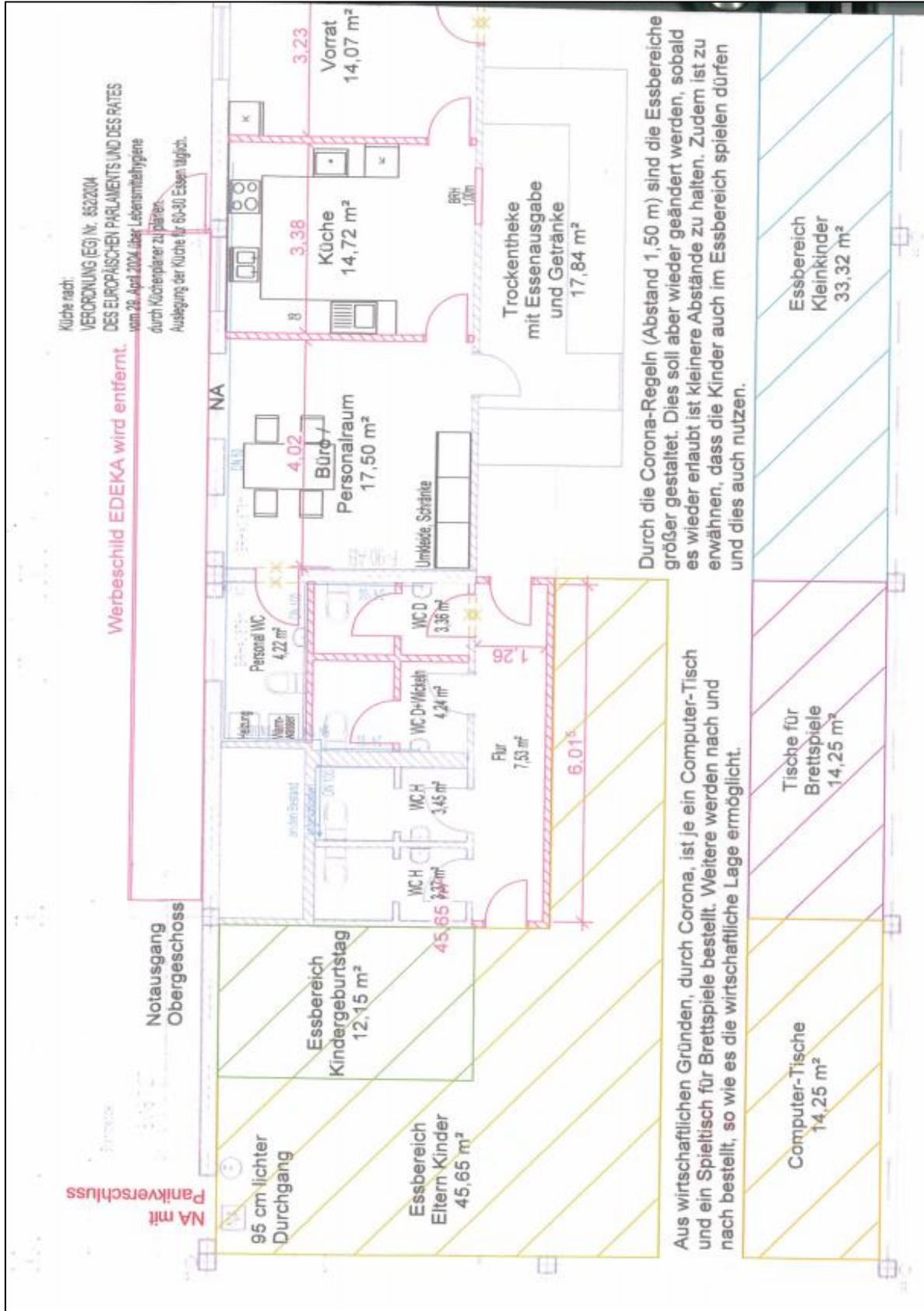
Entgegen der Baugenehmigung liegt daher keine untergeordnete gastronomische Nutzung der Fläche vor. Vorliegend erfolgt eine Hauptnutzung als öffentlicher Gastronomiebetrieb mit einer Kinderspielecke.

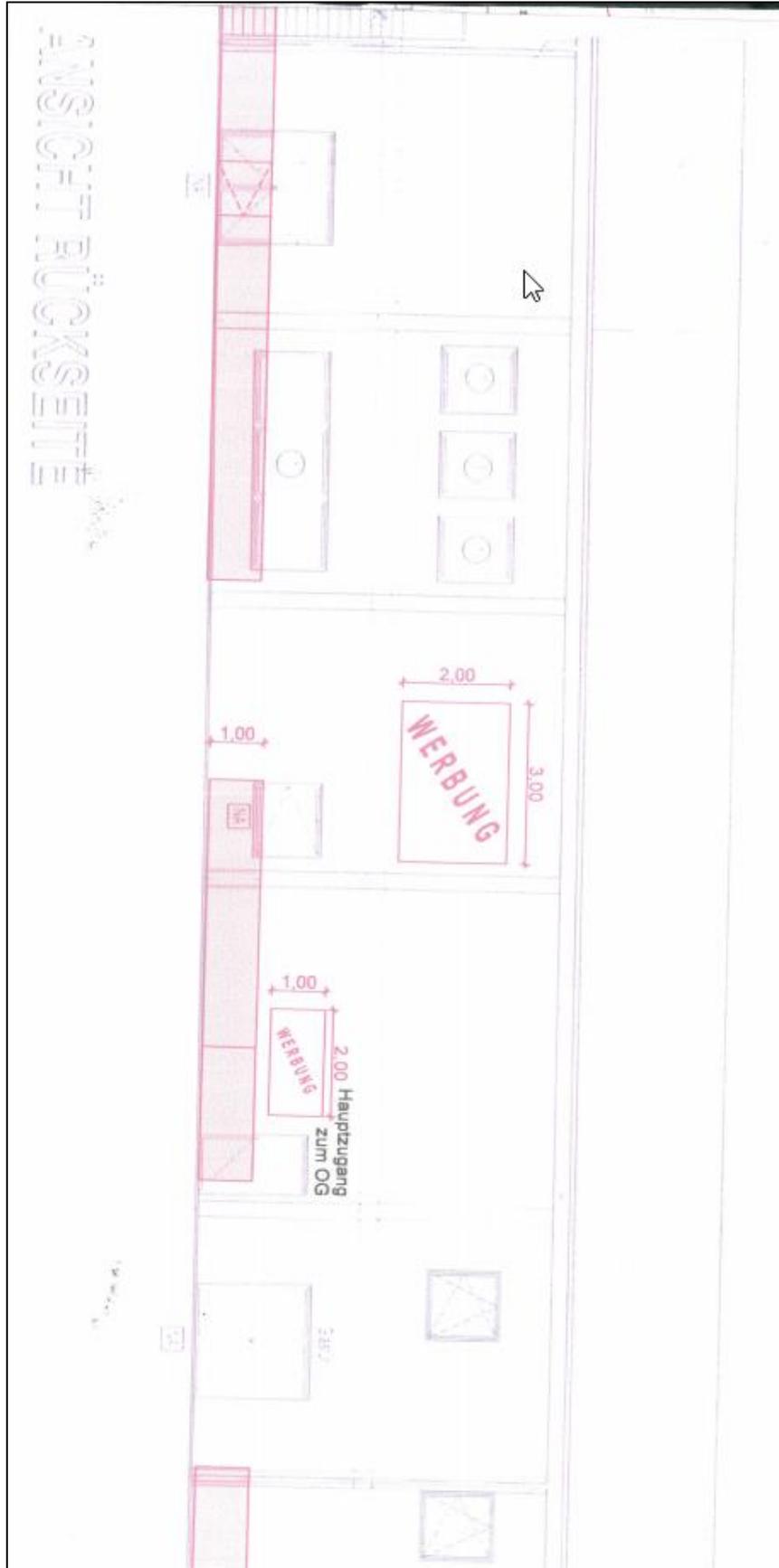
Gemäß der Festsetzung Ziffer 1.1.1 Abs. 4 Nr. 6 des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße West, südlicher Teil“ der Stadt Gerolstein **sind Gastronomiebetriebe unzulässig**. Der mit Baugenehmigung vom 05.06.2020 genehmigte, untergeordnete gastronomische Betrieb erfolgte nur aufgrund der erfolgten Befreiung durch die Stadt Gerolstein.

Eine Befreiung von der Ziffer 1.1.1 Abs. 4 Nr. 6 des Bebauungsplans und eine Zulassung der von Ihnen zurzeit ausgeführten Gastronomischen Hauptnutzung ist nicht möglich, da dies den Grundzügen des Bebauungsplans (Schutz der Gerolsteiner Innenstadt) entgegensteht.









Erläuterungsbericht Bestand

Erläuterungsbericht geändert 30.03.2020 nach Abstimmung mit dem Betreiber.

Nach Rücksprache mit dem Betreiber wollen wir nachfolgende Angaben ändern bzw. ergänzen.

Vorgesehen ist das Unterbringen von Kindern in der Altersklasse von 2 bis 10 Jahre. Diese Kinder werden in einer maximalen Zahl von 20 bis 25 Personen zum spielen in Gruppen oder einzeln zeitgleich anwesend sein.

Die Kinder sollen weitestgehend durch ein Elternteil begleitet werden. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, wird in Abstimmung die spielerische Betreuung durch das Personal vorgenommen.

Bei Gruppenveranstaltungen (z.B. Geburtstagsfeier) müssen die Eltern ausreichend Begleitpersonen stellen.

Das Personal wird hauptsächlich für organisatorische Sachen, wie z.B. Bereitstellung von Spielen, Reinigung und Ordnung, sowie für Speisen und Getränke zuständig sein. Personalstärke bis 3 Personen (Familienbetrieb).

Die Zugangswege, Rettungswege, sowie die Fläche für eine eventuell notwendige Evakuierung, sind im Plan eingetragen.

Ergänzung 16.04.2020:

Im Gefahrenfall wird die Nutzungseinheit sofort vollständig über die Außentreppen geräumt. Damit die Kinder nicht in den Fahrzeugverkehr gelangen können, sind vor den Außentreppen Räumungsflächen angelegt. Von diesen Räumungsflächen können die Kinder nur durch die Assistenz von Betreuungspersonen in den öffentlichen Verkehrsraum gelangen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss wird in der Sitzung formuliert.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|-------------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 07.09.2022 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-45 | Vorlage Nr. | 2-3590/22/12-462 |

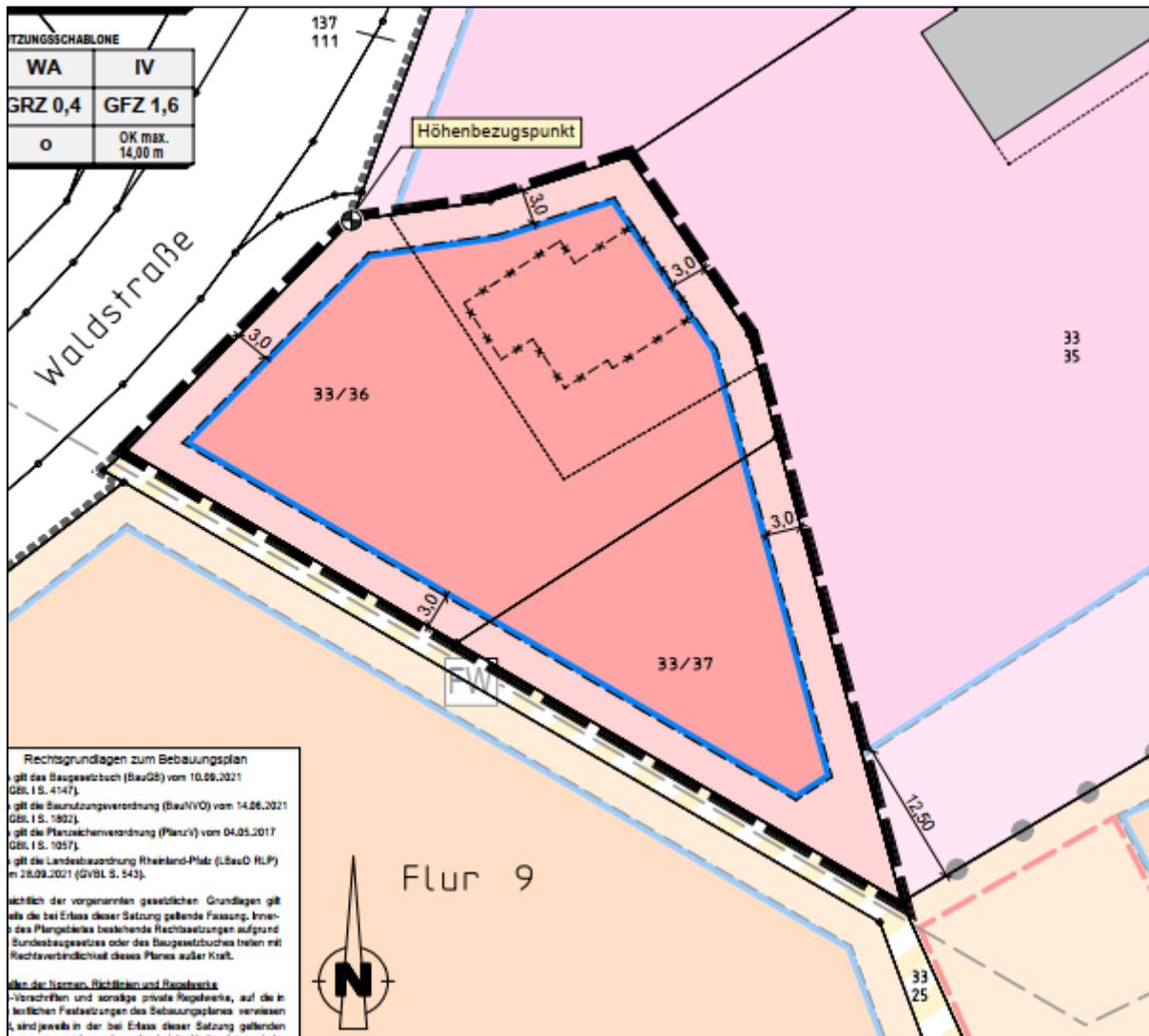
| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 28.09.2022 | öffentlich | Vorberatung |

**vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Waldhotel Rose / Am Schulzentrum"
Beschluss zur Offenlage****Sachverhalt:**

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waldhotel Rose / Am Schulzentrum“ wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 20.04.2022 beraten.

In dieser Sitzung wurde angeregt, auch das südliche Flurstück Nr. 33/37 mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit aufzunehmen, da dieser Bereich bereits jetzt mit genutzt wird.

Inzwischen wurde die Planurkunde entsprechend den Vorgaben der Stadt Gerolstein angepasst.



Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderte Planung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die vorliegende Entwurfsplanung öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

2022_08_22 Bebauungsplan - 3. Änderung (M. 1_500)

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein "Waldhotel / Schulzentrum" - 3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Hinweis: Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans entfallen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich der 1. und 2. Änderung. Es gelten nur die Nutzungsschablone in der Planurkunde und die folgenden textlichen Festsetzungen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Geschossflächenzahl / Zulässige Geschossfläche (§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

4 Höhe baulicher Anlagen

(Siehe Nutzungsschablone)

Unterer Messpunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Höhenbezugspunkt gemäß Planurkunde.

C) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5 Oberflächenbefestigung

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.

D) FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6 Begrünung der Baugrundstücke

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

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 § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

E) DACHGESTALTUNG

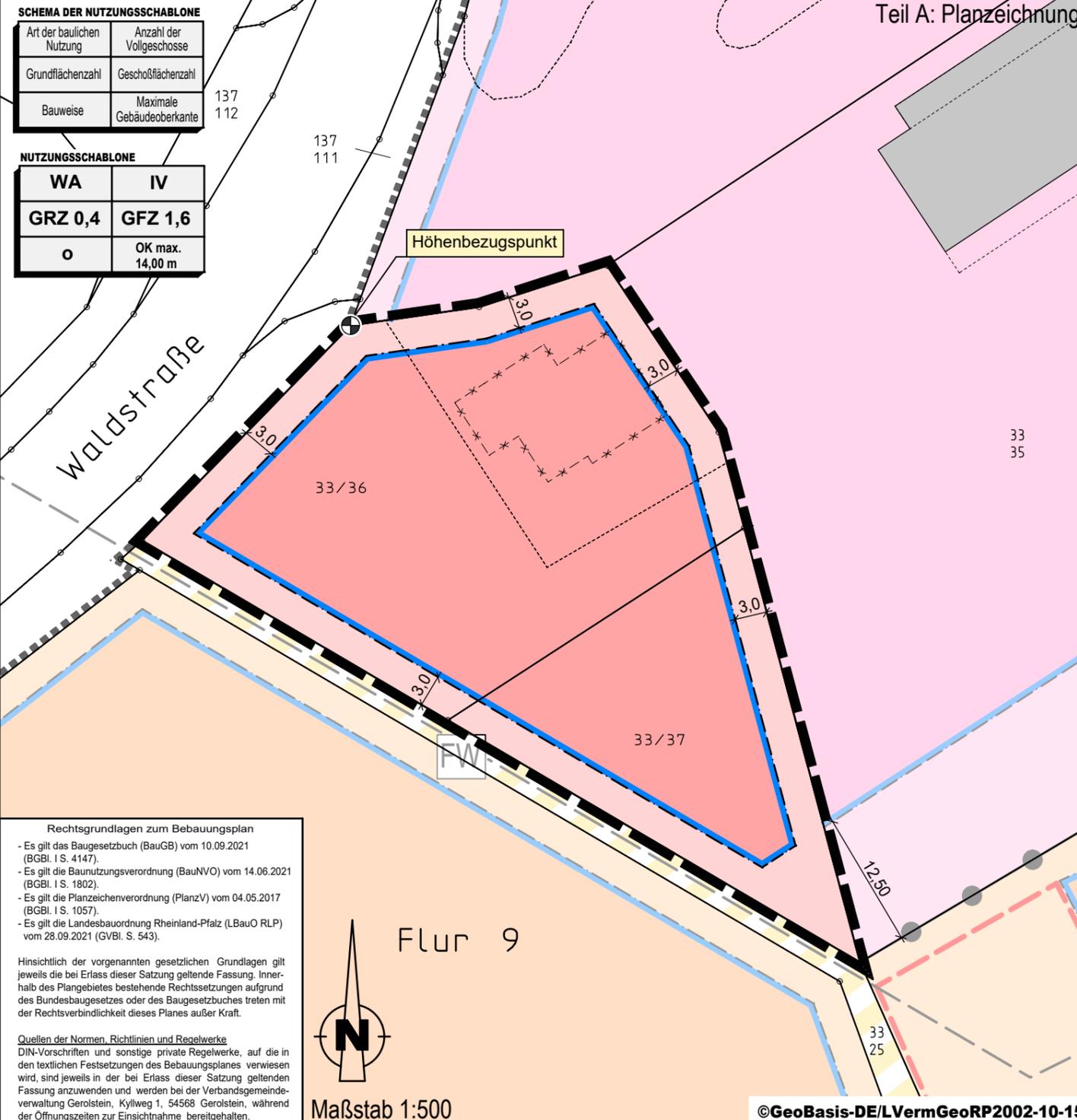
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer.

F) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

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.

Teil A: Planzeichnung



| SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE | |
|------------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Maximale Gebäudeoberkante |

| NUTZUNGSSCHABLONE | |
|-------------------|-----------------|
| WA | IV |
| GRZ 0,4 | GFZ 1,6 |
| o | OK max. 14,00 m |

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
 - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
 - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
 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 Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Maßstab 1:500

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Stand der Planunterlage: Januar 2021

Die Planaufstellung ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a 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.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom bis nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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.

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.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

TOP Ö 3

Planzeichenerklärung (gilt nur für 3. Änderung)

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)

z.B. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Geländeneiveau (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

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

Stand: 22.08.2022

Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister