



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

4. Änderung des Bebauungsplanes 'SARRESDORFER STRASSE/LINDENSTRASSE' Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 10. Januar 2023
Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	5
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2	Höhenlage der Baukörper	7
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
1.4.1	Nebenanlagen	7
1.4.2	Stellplätze und Garagen.....	7
1.4.3	Werbeanlagen	7
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen.....	8
1.6.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
1.6.2	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche	8
1.7	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen.....	8
2	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
2.1	Öffentliche Grünflächen	9
2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
2.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2.3.1	Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken.....	9
2.3.2	Fassadenbegrünung	10
2.3.3	Pflanzung von Straßenbäumen.....	10
2.3.4	Straßenbegleitende Pflanzung von Laubbäumen	10
2.3.5	Anlage von Gehölzstreifen	10
2.3.6	Begrünung der Stellplätze	10
3	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz	10
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen.....	10
3.1.1	Dachneigung	10
3.1.2	Dachaufbauten	10
3.1.3	Dacheindeckung.....	11
3.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung	11

3.1.5	Werbeanlagen	11
3.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	12
4	HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	12
5	SONSTIGE HINWEISE.....	14
6	Anhang zu den textlichen Festsetzungen	15
6.1	Pflanzenliste.....	15
6.2	Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.....	16

Hinweis

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Str./Lindenstraße bezieht sich ausschließlich auf Änderungen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung sowie die der 1., 2. und 3. Änderung gelten weiterhin fort. Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

Der nachfolgende Text gibt zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die textlichen Festsetzungen in einer Form wieder, in der Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen unterstrichen dargestellt sind.

Nicht unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

Der Übersicht halber sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Übrigen nachrichtlich in aufgehellter Form dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss BauGB

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 der Nutzungsschablone werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

WA1 und WA2 = Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
 1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

MI = 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. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen.
- (4) Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Vergnügungsstätten2. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 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 die GRZ um 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Z = II als Mindestmaß und mit Z = III als Höchstmaß festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist Z = II als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. (vgl. Planzeichnung)

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (= Erdgeschossfußbodenhöhe) und der äußeren Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut.

In den Bereichen MI und WA1 darf eine Traufhöhe von **7,50 m** nicht überschritten werden. Im WA2 darf eine Traufhöhe von **5,00 m** nicht überschritten werden.

- Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (= Erdgeschossfußbodenhöhe) und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

In den Bereichen MI und WA1 darf eine Firsthöhe von **12,00 m** nicht überschritten werden. Im WA2 darf eine Firsthöhe von **9,00 m** nicht überschritten werden.

- Drempe bzw. Kniestock: Drempe oder Kniestock ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.

In den Wohn- und Mischgebieten ist ein Kniestock bzw. Drempe bis zu einer Höhe von max. **1,25 m** zulässig.

1.2 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 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 Erdgeschossroßfußbodens.

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

Bei Gebäuden, die von mehr als einer Seite erschlossen werden bzw. an öffentliche erschließungsfähige Verkehrsflächen angrenzen, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhenlage sowie sämtliche Höhen- und Geschossigkeitsfestsetzungen für jeden Gebäudeteil separat auf die jeweils nächstliegende erschließungsfähige Verkehrsfläche. Das bedeutet, dass die Höhen einzelner Gebäudeteile jeweils nach der Verkehrsfläche, die am nächsten zu ihrer straßenzugewandten Fassade liegt, bestimmt werden. (Beispiel: Ein Gebäude grenzt an die Lindenstraße und die Sarresdorfer Straße an. Da hier im MI-Gebiet maximal 3 Geschosse zulässig sind, dürfen sowohl zur Lindenstraße als auch zur – wesentlich tiefer liegenden – Sarresdorfer Straße jeweils nur maximal 3 Geschosse in Erscheinung treten.)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Im Teilbereich WA2 ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen anderen Teilbereichen ist die Bauweise freigestellt.

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 (5) BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

1.4.1 Nebenanlagen

In den Wohn- und Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze können im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese unmittelbar an der Grundstückszufahrt angeordnet werden und eine Fläche von maximal 25 m² nicht überschreiten.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, wenn ein ausreichender Rückstauraum parallel zur durchgehenden Fahrbahn der jeweils angrenzenden Straße eingerichtet wird.

1.4.3 Werbeanlagen

~~Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen können ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und 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 Flächen für den Gemeinbedarf

(9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche, die der Erlösergemeinde dient. Das hier zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der entsprechenden Nutzungsschablone.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung PW sind als Privatweg bzw. mit der Zweckbestimmung AW als Anliegerweg zur Erschließung hinterliegender Grundstücke festgesetzt. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung P ist als öffentlicher Parkplatz für die umliegenden Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Museum, Friedhof, Park usw.) festgesetzt.

1.6.2 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 m² können ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden.

1.7 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist beidseitig der Sarresdorfer Straße / B 410 in einem jeweils **5,00 m** breiten Bereich (gemessen senkrecht zum tatsächlichen Fahrbahnrand auf der jeweiligen Straßenseite) sowie in einem **7,50 m** breiten Bereich südlich der Lindenstraße / K 47 der **Lärmpegelbereich (LPB) VI** gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt.

In dem daran anschließenden **10,00 m** breiten Bereich (insgesamt jeweils 15,00 m Abstand vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Sarresdorfer Straße auf der jeweiligen Straßenseite bzw. 17,50 m vom Fahrbahnrand der Lindenstraße) ist der **Lärmpegelbereich V** festgesetzt.

In den daran anschließenden **20,00 m** (insgesamt jeweils 35,00 m Abstand vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Sarresdorfer Straße auf der jeweiligen Straßenseite bzw. 37,50 m vom Fahrbahnrand der Lindenstraße) ist der **Lärmpegelbereich IV** festgesetzt.

In allen anderen Bereichen des Geltungsbereiches gilt gemäß Schallgutachten der **Lärmpegelbereich III** als festgesetzt.

In den genannten Bereichen sind für die Außenbauteile von Gebäuden mit **schutzbedürftigen Nutzungen** die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Für die Fassaden in Richtung der B 410 / K 47 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 bzw. K 47 abgewandt ist, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um **1 Stufe herabgesetzt** werden (Beispiel: Vorderseite LPB V → Rückseite LPB IV).

Genau auf der festgesetzten Baugrenze bzw. den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind immer dem jeweils **höheren** Lärmpegelbereich zuzuordnen (Beispiel: Fassade genau auf der Baugrenze zur B 410 → LPB VI).

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist außerhalb der als Schutzgebiet umgrenzten Fläche die Anlage eines bis zu 2,50 m breiten Fußweges mit wassergebundener Decke in Nord-Süd-Richtung zulässig. Bei der Anlage des Wegs ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Bereiche der Grünfläche ausgeschlossen werden.

2.2 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. Erschließung 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.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.3.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, vorzugsweise entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu begrünen. Dabei sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 6 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher sollen erhalten und können hierauf angerechnet werden. Es sind Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.3.2 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.

2.3.3 Pflanzung von Straßenbäumen

Die Verkehrsflächen sind in den Bereichen, in denen dies aus verkehrlicher Sicht möglich ist, mit Alleebäumen zu begrünen. Je 100 lfd. Meter sind hierzu mindestens 3 Alleebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.3.4 Straßenbegleitende Pflanzung von Laubbäumen

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zulässig. Es sind Laubbäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.3.5 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 m² sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind zulässig.

2.3.6 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 Anfahrtsschutz zu sichern und sollen eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m² haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung 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

In den Wohn- und Mischgebieten darf die Dachneigung höchstens 45° betragen. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Dachneigung frei.

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 Farbbereiche schwarz, grau, braun und rotbraun zulässig. In untergeordnetem Umfang sind auch Metalleinfassungen o.Ä. zulässig.

3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

3.1.5 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind generell unzulässig.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 3 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 6 m² pro Nutzungseinheit zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden sind nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden müssen Werbeanlagen einen Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie einhalten. Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Laufschriften, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen sowie für Hinweisschilder unzulässig.

Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.

Unzulässig ist die Errichtung von Fahnen oder das Anbringen von Fahnentransparenten zu Werbezwecken.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

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 m² 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 betreffenden 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 Fahngruppen, 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 überbaubaren Grundstücksflächen

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

In den Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten im Bereich der Wohngebiete dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

4 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

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 Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen sowie der VDE-Bestimmungen zu berücksichtigen. Im Bereich von 20- und 0,4-kV-Kabeln ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den Kompaktrafostationen der RWE und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der RWE AG notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.
8. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekanals 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, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken abzustimmen.
9. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden.
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.
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 bekanntzugeben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.
13. Nur Änderungsbereich "Auf der Ram": Nach Beobachtungen im unmittelbar angrenzenden Bauareal liegt dort ein römisches Siedlungsareal ("Fundstelle 49") vor, das wohl zu der südwestlich benachbarten "Villa Sarabodis" gehört. Zur Sicherstellung baubegleitender Beobachtungen gelten hier folgende Auflagen: Das Rheinische Landesmuseum Trier ist bei Ausschachtungen im Änderungsbereich "Auf der Ram" (außerhalb der Straße) 10 Werktage vor Beginn der Arbeiten schriftlich oder per Fax (0651-9774 222; zu Hd. Frau Dr. S. Faust) zu verständigen. Bei wichtigen archäologischen Beobachtungen verlängert sich die Erhaltungsfrist nach § 18 DSchPflG auf Verlangen des Rheinischen Landesmuseums Trier auf bis zu 15 Werktagen.
14. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

15. 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.

5 SONSTIGE HINWEISE

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen einbezogen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Auf der Ram' liegen. Die hiervon betroffenen Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans werden die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Auf der Ram' für die genannten Teilflächen unwirksam. Voraussetzung für die Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzungen ist aber der ordnungsgemäße Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 'Sarresdorfer Straße / Lindenstraße'. Sollte dieses Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, behalten die ursprünglichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

6 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

6.1 Pflanzenliste

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

Innere Durchgrünung:

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

Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ilex aquifolium	-	Stechpalme

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa arvensis	-	Feld-Rose

Fassadenbegrünung:

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydranega petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein (Selbstklimmer)	Parthenocissus tricuspidata

Straßenbäume:

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

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia
Winterlinde	Tilla cordata

Stellplatzbegrünung:

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

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotdorn	Crataegus laevigata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

6.2 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 Beherber- gungsstätten, Un- terrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²	50	45
7	VII	> 80	²	²	50

¹ 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.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Sarresdorfer Str./Lindenstraße, 4. Änderung“ der Stadt Gerolstein

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

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

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)