

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Bauausschusses

22.02.2023

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	20.01.2023
Aktenzeichen:	FB 2-019-23	Vorlage Nr.:	2-0019/23/12-009

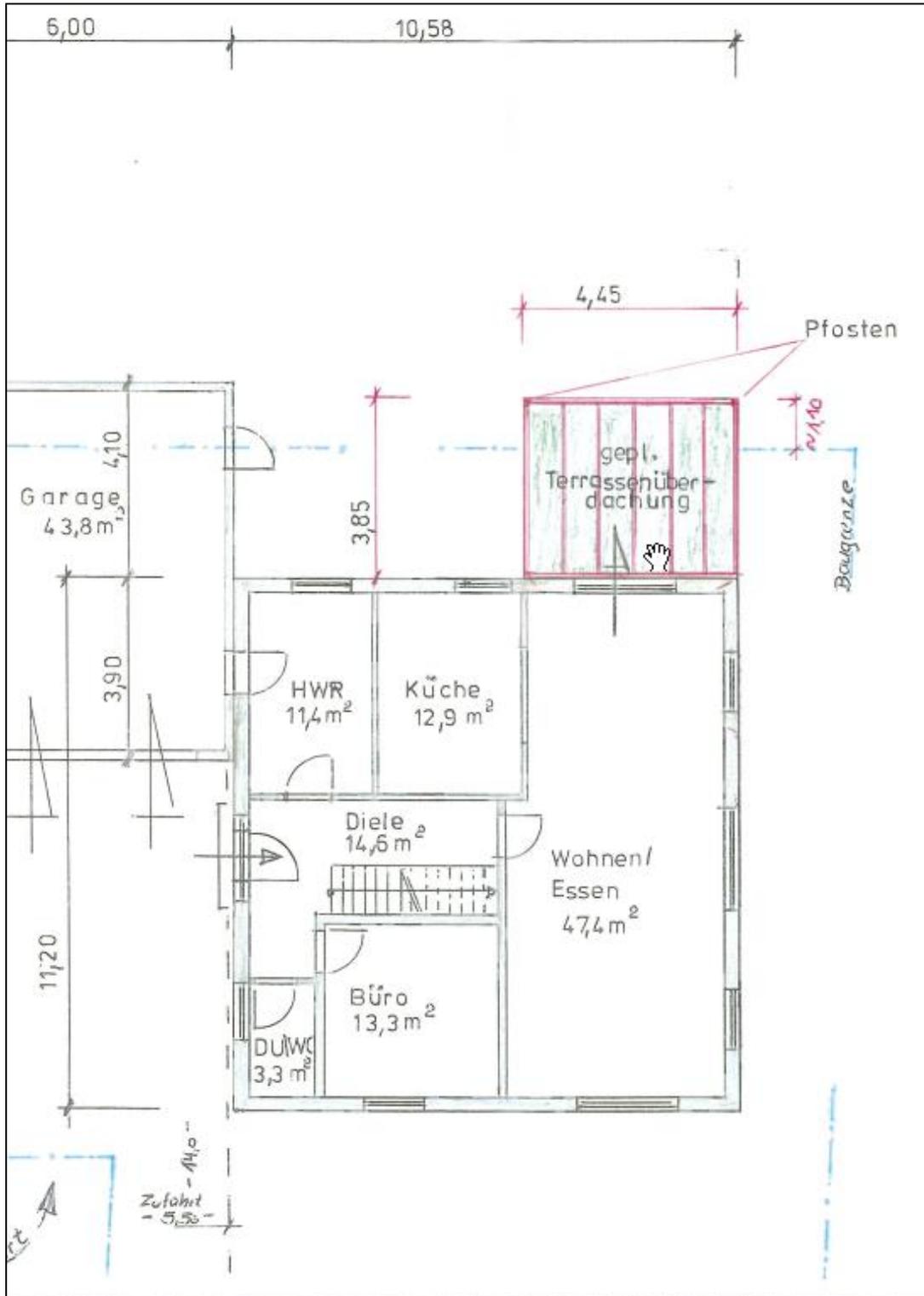
Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

Neubau einer Terrassenüberdachung; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau einer Terrassenüberdachung für das Grundstück Flur 9, Flurstück 18/37, Schlossweiher 28, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldhotel Rose / Am Schulzentrum“ / Wohngebiet. Der Bauantrag betrifft einen neuen Standort an der Nordseite des Grundstückes. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans wg. Überschreitung der Baugrenze.





Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Überschreitung der Baugrenze um 1,10 m zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	04.01.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0002/23/12-004

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil,, Beschluss zur Offenlage – Empfehlung für den Stadtrat

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“ sind zu Werbeanlagen folgende Festsetzungen getroffen:

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).

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 Betrieb 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 Fahnggruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

Ein Verbot für Werbeanlagen, die nicht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, ist in den textlichen Festsetzungen nicht explizit enthalten und lediglich in

Begründung angedeutet.

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem Urteil vom 19.05.2021 daher die Kreisverwaltung Vulkaneifel als Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, einer Werbefirma die Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße zu genehmigen.

Der Stadtrat Gerolstein hat sich daher auf Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 11.08.2021 mit der Thematik beschäftigt und die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulassung von Fremdwerbeanlagen beschlossen.

Das beauftragte Planungsbüro ISU aus Bitburg hat die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet. Diese sind als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die geänderten Festsetzungen öffentlich bekanntzumachen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

230112 Sarresdorferstr noerdl Teil TF_Vorentwurf



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

1. Änderung des Bebauungsplanes 'SARRESDORFER STRASSE WEST - NÖRDLICHER TEIL' Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 12. 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.....	10
1.2	Höhenlage der Baukörper.....	11
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
1.4.1	Nebenanlagen.....	11
1.4.2	Stellplätze und Garagen.....	11
1.4.3	Werbeanlagen.....	11
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	11
1.6	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen.....	12
	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche.....	12
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.....	12
2	Grünordnerische Festsetzungen	13
2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
2.2.1	Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken.....	13
2.2.2	Fassadenbegrünung.....	13
2.2.3	Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen.....	13
2.3.4	Anlage von Gehölzstreifen.....	14
2.3.5	Begrünung der Stellplätze.....	14
3	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz	14
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen.....	14
3.1.1	Dachneigung.....	14
3.1.2	Dachaufbauten.....	14
3.1.3	Dacheindeckung.....	14
3.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung.....	14
3.1.5	Werbeanlagen.....	15
3.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	16

4	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	16
5	SONSTIGE HINWEISE	18
6	Anhang zu den textlichen Festsetzungen.....	19
6.1	Pflanzenliste.....	19
6.2	Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.....	21

Hinweis

Die vorliegende 1. 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 gelten 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.

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

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:

SO1_{a&b} = 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 m² und 3.000 m² 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 m² und 3.000 m² 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 m² Verkaufsfläche
3. Funktionseinheiten mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe auch wenn diese zusammen über 700 m² 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, Vergnügungsstätten
7. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

SO2^{EZH} 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 m² und 3.000 m² 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.

Unzulässig sind insbesondere:

Alle sonstigen Einzelhandels-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

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.
 5. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen)

MI a&b = 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 m² 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
 6. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen)

WA = Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden 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) Unzulässig sind:
1. Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen,
 5. 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 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 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 (I 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**. In den Bereichen SO1 b und MI b ist abweichend hiervon eine maximale Gebäudehöhe von **9,00 m** zulässig (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.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Gebäudehöhe durch die Trauf- und die Firsthöhe gemäß folgender Definitionen festgesetzt.

- 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.

Im WA-Bereich 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.

Im Bereich WA darf eine Firsthöhe von **9,00 m** nicht überschritten werden.

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 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird 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 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. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt diese Einschränkung nicht.

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 Flächen für den Gemeinbedarf

(9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

1.6 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, fahrgeometrische Gründe vorliegen und/oder der Betriebsablauf es erfordert.

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

(§ 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) 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) 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) ist der **Lärmpegelbereich IV** festgesetzt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist deckungsgleich mit der Grenze des LPB IV zum Lärmpegelbereich III.

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 6.2). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang 6.2).

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 V 4 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 4 LPB VI).

Gebäude, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 'Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil' liegen, sind gemäß der Festsetzungen dieses 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. 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.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.2.1 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 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 m² 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 m² großen Baumscheiben zu versehen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.6 zulässig. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Die Stadt Gerolstein führt diese Pflanzungen als beitragspflichtige Ausbaumaßnahme aus.

2.3.4 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 m² sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.6 zulässig.

2.3.5 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 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 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 geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbbereiche 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 Solar-dächer bzw. die Integration von Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen in die Dachflächen.

3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

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 5 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 10 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 8 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Laufschriften, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendem 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.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist maximal eine Fahne zu Werbezwecken zulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Das Fahnentuch darf eine Größe von 5,00 qm nicht überschreiten. Dieses muss mit seiner Unterkante einen Abstand von mindestens 3,50 m zur angrenzenden Geländeoberfläche einhalten. In Fahrbahnbereichen kann aus Verkehrssicherheitsgründen eine größere Höhe gefordert werden.

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)

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 Verwitterung 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. Tiefbauunternehmen werden auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen sowie auf die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschäden bei der Näherung zu Kabelanlagen hingewiesen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
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 Versorgungsanlagen' 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 Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.
9. Im gesamten Planbereich sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden, die von den Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Deutsche Telekom AG ist daher mindestens 3 Monate vor Ausschreibung der Baumaßnahmen zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile genutzt werden können.

10. Im Plangebiet sind Anlagen der Kabel Deutschland vorhanden. Für die rechtzeitige Koordination mit anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf geplanter Baumaßnahmen so früh wie möglich vorher schriftlich angezeigt werden.
11. 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 Kabelmerkleblättern, 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.
12. 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. 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. 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.
14. 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 Werktagen offen zu halten.
15. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
16. 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 'Am Auberg, 2. Änderung' liegen. Die hiervon betroffenen Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans werden die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Am Auberg, 2. Änderung' für die genannten Teilflächen unwirksam. Voraussetzung für die Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzungen ist aber der ordnungsgemäße Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 'Sarresdorfer Straße West'. 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.

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>	-	Zweiggrifflicher 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 strahlenbegleitenden Pflanzung / Begrünung der Stellplätze

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

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

Sambucus nigra

-

Schwarzer Holunder

6.2 Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 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. West/Nördlicher Teil, 1. 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)

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	04.01.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0001/23/12-003

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

2. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil,, Beschluss zur Offenlage – Empfehlung für den Stadtrat

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“ sind zu Werbeanlagen folgende Festsetzungen getroffen:

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).

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 Betrieb 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 Fahnggruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

Ein Verbot für Werbeanlagen, die nicht in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, ist in den textlichen Festsetzungen nicht explizit enthalten und lediglich in

Begründung angedeutet.

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem Urteil vom 19.05.2021 daher die Kreisverwaltung Vulkaneifel als Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, einer Werbefirma die Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße zu genehmigen.

Der Stadtrat Gerolstein hat sich daher auf Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 11.08.2021 mit der Thematik beschäftigt und die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulassung von Fremdwerbeanlagen beschlossen.

Das beauftragte Planungsbüro ISU aus Bitburg hat die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet. Diese sind als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die geänderten Festsetzungen öffentlich bekanntzumachen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

230112 Sarresdorferstr südlicher Teil TF_Vorentwurf



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

2. Änderung des Bebauungsplanes 'Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil' Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 12. 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	4
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.2	Höhenlage der Baukörper	8
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
1.4.1	Nebenanlagen	9
1.4.2	Stellplätze und Garagen	9
1.4.3	Werbeanlagen	9
1.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen.....	9
1.5.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
1.5.2	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche	9
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
2	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
	Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen	10
2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2.2.1	Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken.....	10
2.2.2	Fassadenbegrünung	11
2.2.3	Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen	11
2.2.4	Anlage von Gehölzstreifen	11
2.2.5	Begrünung der Stellplätze	11
3	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz..	11
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen.....	11
3.1.1	Dachneigung	11
3.1.2	Dachaufbauten	11
3.1.3	Dacheindeckung.....	12
3.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung	12
3.1.5	Werbeanlagen	12
3.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	13

4	Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften ..Fehler! Textmarke nicht definiert.	
5	Anhang zu den textlichen Festsetzungen	15
5.1	Pflanzenliste	15
5.2	Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen	17

Hinweis

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Str./Südlicher Teilbereich bezieht sich ausschließlich auf Änderungen der bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung und die der 1. Änderung gelten 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.

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

Der Übersicht halber sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Übrigen nachrichtlich in aufgehelter 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:

SO1_a= 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 m² und 3.000 m² 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 m² und 3.000 m² 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 m² Verkaufsfläche
3. Funktionseinheiten mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe auch wenn diese zusammen über 700 m² Verkaufsfläche aufweisen
4. Alle sonstigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe insbesondere mit folgenden Sortimenten:
 - Heim- und Haustextilien, Bettwäsche, Kleidung, Wäsche, Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren,
 - Handarbeiten, Devotionalien, Souvenirs, Geschenkartikel,
 - Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren,
 - Pharmazeutika, medizinische Artikel, Sanitätsbedarf sowie,
 - vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen.
5. Betriebe aus insbesondere folgenden Dienstleistungsbereichen:
 - Fotostudios, Akustik, Optik, Orthopädie, Sanitätshäuser,
 - Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen,
 - Frisöre, Fußpflege, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen-, Tattoo- und Piercingstudios,
 - Reisebüros, Kopiershops,
 - Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüssel-service
 - Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Briefmarken, Rechtsanwälte, freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie,
 - vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen.
6. Gastronomiebetriebe, Internetcafés, Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Vergnügungstätten.

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 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten: Geschäfts- und Bürogebäude,
 - 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, Elektroklein-geräte, 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. Gartenbaubetriebe,

(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 a = 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 m² 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 der Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbstständige 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 m² 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 Schalldämmwerte ($R'_{w, res}$) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang 5.2). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang 5.2).

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 Plangebietsgrenze 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. Erschließung zwingend erforderlich sind. Für Zuwege, Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen und -plätze sowie für Stellplätze sind wassergebundene Materialien wie Schotterrassen, 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 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 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung 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 geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbbereiche 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fremdwerbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 12 m² pro Ansichtsfläche zulässig. Sie können zweiseitig ausgeführt werden und dürfen beleuchtet oder angestrahlt werden.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 5 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 10 m² pro gewerblicher 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 Trauflinie einhalten. Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie sind generell unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Laufschriften, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung) 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.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit sind maximal 3 Fahnen zu Werbezwecken zulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Das Fahnentuch darf eine Größe von 5,00 qm nicht überschreiten. Dieses muss mit seiner Unterkante einen Abstand von mindestens 3,50 m zur angrenzenden Geländeoberfläche einhalten. In Fahrbahnbereichen kann aus Verkehrssicherheitsgründen eine größere Höhe gefordert werden.

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 angrenzen der 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)

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 Baumallnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes 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 Werktagen 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.

5 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

5.1 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):

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

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

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

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt

Alleebäume zur straßenbegleitenden Pflanzung / Begrünung der Stellplätze

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

Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Erecta'	-	Winter-Linde 'Erecta'
Tilia cordata 'Rancho'	-	Kleinkronige Winter-Linde
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	-	Straßen-Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Acer platanoides 'Cleveland'	-	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer pseudoplatanus	-	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):

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

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

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

5.2 Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 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. West/Südlicher Teil“, 2. 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)

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	04.01.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0003/23/12-005

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße,, Beschluss zur Offenlage – Empfehlung für den Stadtrat

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ sind zu Werbeanlagen folgende Festsetzungen getroffen:

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).

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 Betrieb 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 Fahnggruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

Ein Verbot für Werbeanlagen, die nicht in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, ist in den textlichen Festsetzungen nicht explizit enthalten und lediglich in

Begründung angedeutet.

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem Urteil vom 19.05.2021 daher die Kreisverwaltung Vulkaneifel als Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, einer Werbefirma die Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße zu genehmigen.

Der Stadtrat Gerolstein hat sich daher auf Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 11.08.2021 mit der Thematik beschäftigt und die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulassung von Fremdwerbeanlagen beschlossen.

Das beauftragte Planungsbüro ISU aus Bitburg hat die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet. Diese sind als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die geänderten Festsetzungen öffentlich bekanntzumachen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

230112 4. Änderung Sarresdorferstr Lindenstr TF_Vorentwurf



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. Vergnügungsstätten

2. 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.
- **Drempel bzw. Kniestock:** Drempel 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. Drempel 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 Erdgeschossrohfußbodens.

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 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 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 Schotterrassen, 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 geneigter 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 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 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 Nachbarrechtgesetzes 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 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, 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	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume 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)

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	17.01.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0015/23/12-007

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße Oos - Beschluss zur Offenlage Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Oos, Flur 5, Flurstück-Nr. 23 beabsichtigen, den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufzunehmen und auf dem Grundstück neue Wohngebäude der Betriebseigentümer zu errichten.

Das Grundstück liegt jedoch im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Errichtung von Wohngebäuden ist jedoch im Außenbereich nicht zulässig und – solange der landwirtschaftliche Betrieb nicht im Vollerwerb betrieben wird – nicht privilegiert, sodass das Vorhaben einer bauplanungsrechtlichen Grundlage bedarf.

Die Vorhabenträger haben daher bei der Stadt Gerolstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt und sich bereit erklärt, alle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten zu übernehmen.

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen FNP ist das betroffene Grundstück als Grünfläche ausgewiesen. Da der vorgesehene Bebauungsplan von den Darstellungen im FNP abweicht, ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung) kommt im vorliegenden Falle nach eingehender Prüfung nicht in Frage, da der unmittelbare Anschluss an die bestehende Ortslage fehlt.

Die Vorhabenträger haben ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Der Vorentwurf wurde im Bauausschuss der Stadt Gerolstein am 20.04.2022 beraten mit der Empfehlung an den Stadtrat, die Planungen frühzeitig öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Der Stadtrat Gerolstein hat sich in seiner Sitzung am 25.05.2022 der Empfehlung des Bauausschusses angeschlossen und den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Offenlage und Beteiligung der TöB gefasst.

Die Unterlagen haben in der Zeit vom 04.07. bis 04.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am Verfahren beteiligt. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, aber keine Bedenken erhoben worden.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Keine Bedenken wurden erhoben von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Schreiben vom 01.07.2022

- Forstamt Gerolstein, E-Mail vom 04.07.2022
- VGV Prüm; E-Mail vom 04.07.2022
- Amprion GmbH, E-Mail vom 05.07.2022
- Westnetz GmbH; E-Mail vom 05.07.2022
- LBB Trier, Schreiben vom 12.07.2022
- Deutsche Telekom; Schreiben vom 14.07.2022
- Deutsche Flugsicherung; Schreiben vom 14.07.2022
- HWK Trier; Schreiben vom 20.07.2022
- Vodafone Kabel Deutschland; E-Mail vom 20.07.2022
- DLR Eifel; Schreiben vom 27.07.2022
- Landwirtschaftskammer Trier; Schreiben vom 27.07.2022
- IHK Trier; Schreiben vom 28.07.2022
- LBM Gerolstein; Schreiben vom 01.08.2022
- Deutscher Wetterdienst; Schreiben vom 02.08.2022
- Bundesamt für Flugaufsicht; Schreiben vom 02.08.2022
- GDKE; Direktion Landesarchäologie; E-Mail vom 03.08.2022
-

Hinweise wurden geäußert von:

- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; Schreiben vom 05.07.2022
Abwägung hierzu siehe Anlage
- Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle; E-Mail vom 13.07.2022
Abwägung hierzu siehe Anlage
- Landesjagdverband; Schreiben vom 21.07.2022
Abwägung hierzu siehe Anlage
- Verbandsgemeindewerke Gerolstein; E-Mail vom 25.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.07.2022 mit der Bitte um Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren.

Niederschlagswasser:

Für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung mit Datum 15.02.2005, Az.: 34-7/03/122-175/02 vor. In diesem Bescheid ist festgesetzt, dass für Erweiterungen des Entwässerungsgebietes, die noch nicht von dieser Erlaubnis erfasst sind, rechtzeitig die Änderungen der Erlaubnis zu beantragen sind. Aus diesem Grund ist hierzu parallel die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Trier (Obere Wasserbehörde) zu beteiligen.

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die vorhandene Kanalisation in der „Römerstraße“ sichergestellt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt und kann mit Anschluss an das Ortsnetz in der „Römerstraße“ hergestellt werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

- Landesamt für Geologie und Bergbau; Schreiben vom 04.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Römerstraße" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Hoffnungsfeld IV" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Die Hinweise werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Wie bereits in der Sitzung am 25.05.2022 angedeutet, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Für die Fortschreibung des FNP ist die Verbandsgemeinde Gerolstein zuständig.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen. Die Planung wird entsprechend geändert.

Die Verbandsgemeinde Gerolstein wird gebeten, den Flächennutzungsplan für den Planbereich fortzuschreiben.

Anlage(n):

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße Planunterlagen - aktualisiert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße - Abwägung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße



Legende:

Art der baulichen Nutzung	MD		
Grundflächenzahl	0,6	1,8	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III	12	Max. Gebäudehöhe

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Baugrenze
	Bestandsgebäude		Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Dorfgebiet		

Aufstellungsbeschuß

Der Bauausschuß der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Römerstraße** zugestimmt. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den

.....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

....., den

.....
(Unterschrift)

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) genehmigt.

....., den

.....
(Unterschrift)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

Gehr. Sohns GmbH
Planungsbüro
Zum Marstall 20
54608 Brandscheid

06555/92900
info@sohns.eu

ANNE FIEDLER
design- planung- bauleitung

Am Markt 8
54608 Bleialf
01717881784
ANNEFIEDLER@mail.de



Plan-Nr. B 02	Maßstab M 1: 1000	Datum 10.05.2022
------------------	----------------------	---------------------

Abwägung der Stellungnahmen zum Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße“ im Stadtteil Oos

Abwägung der Stellungnahme der SGD Nord – Gewerbeaufsicht:

Vielen Dank für Ihre ausführliche Erläuterung bzgl. des Bebauungsplanes!

Nach Rücksprache mit Herrn Reiter wurde es als sinnvoll betrachtet, aufgrund der beschriebenen Nutzung und der umliegenden Ortslage das Mischgebiet nach §6 BauNVO in ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO umzuändern. Die Änderung in der textlichen Festsetzung wurde parallel übernommen. Das Dorfgebiet lässt alle geplanten Aktivitäten ebenfalls zu, ermöglicht jedoch erst die eventuelle landwirtschaftliche Weiternutzung der Siedlung.

Abwägung der Stellungnahme des Landesjagdverbandes RLP:

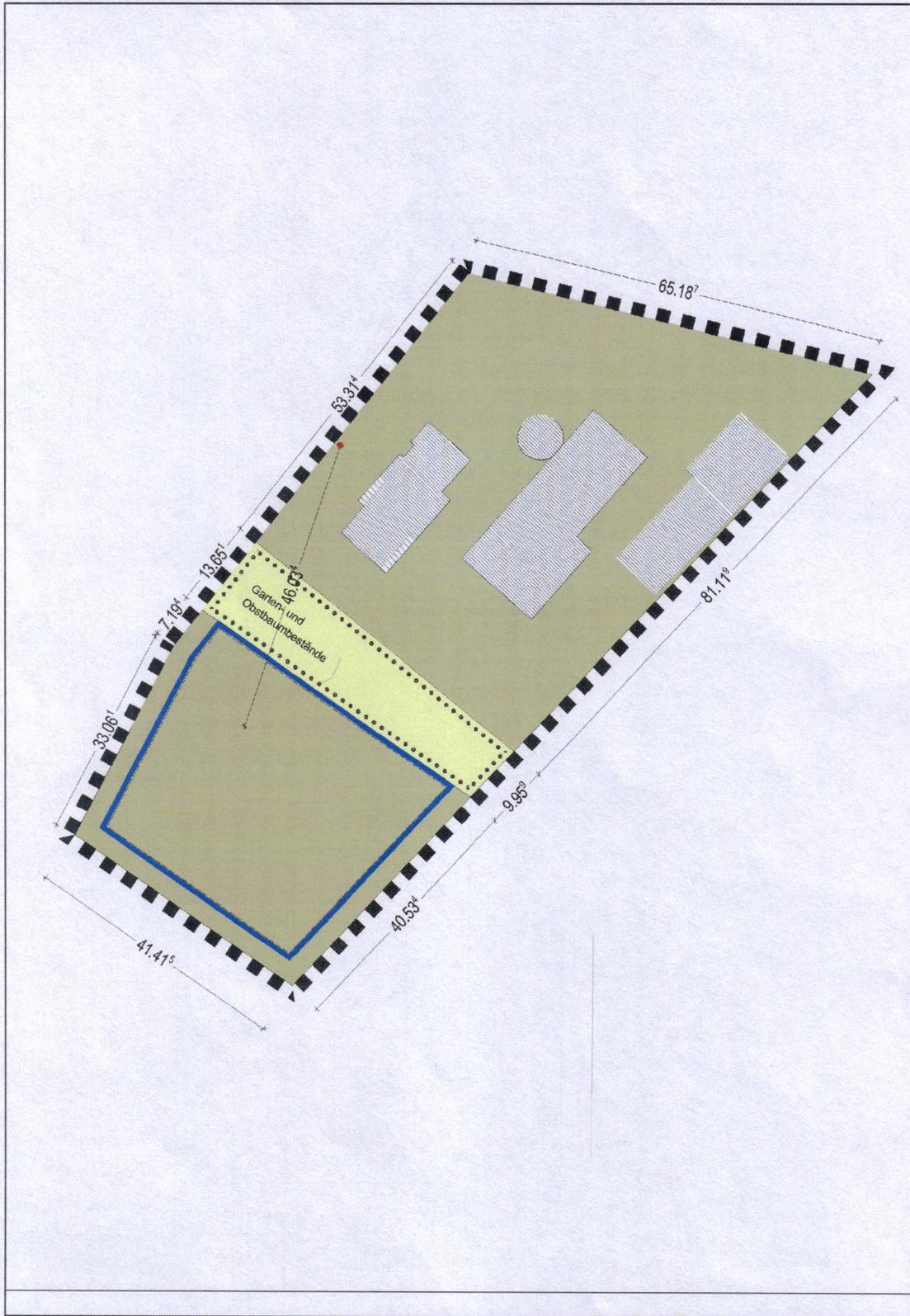
Vielen Dank für die positive Rückmeldung!

Da dieser Bebauungsplan die Grundlage für die Baugenehmigung für das geplante Wohnhaus ist, kann die Landwirtschaft als Hobby- und Nebenbetrieb bestehen bleiben, da ein Vollerwerb nicht notwendig ist um eine Baugenehmigung zu erhalten. Die wiesentypische Fauna wird erhalten, da keine Intensivierung der Landwirtschaft in diesem Sinne geplant und gewünscht ist. Sollte die Landwirtschaft anderweitig betrieben werden, muss diese in einem einzelnen Verfahren genehmigt und geprüft werden. In diesem Zug wäre es dann an der Zeit Ausgleichsflächen zu bestimmen und auszuweisen. Die Grünflächen um das Anwesen sind auch aus landwirtschaftlicher Sicht als Grünflächen gemeldet, daher würde es nicht einfach gehen diese in z.B. Ackerflächen umzuwandeln. Für diesen Schritt müssten dann erst Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Abwägung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Kreisverwaltung Vulkaneifel:

Im Vorgarten des bestehenden Wohnhauses in der Römerstr. 15 befindet sich ein Hydrant, welcher weniger als 75m vom geplanten Wohnhaus entfernt ist (siehe Anhang). Da in der Nähe dieses Hydranten keine weiteren Gebäude vorhanden sind, dient dieser lediglich diesen Gebäuden.

Anhang 1:



Gerolstein-Opus, 22.12.2022

z i m m e r e n
e n e r g i e z e n t r u m

Römerstr. 6, 54568 Gerolstein

i. A. Lars Rosch

0176-47166593

info@roschgmtb.de

www.roschgmtb.de

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	31.01.2023
Aktenzeichen:	54113-120-03	Vorlage Nr.	2-0026/23/12-013

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Vorberatung

Erhebung wiederkehrender Beiträge - Berechnung von Vollgeschosszuschlägen

Sachverhalt:

In der Ausbaubeitragsatzung der Stadt Gerolstein war bis zum 31.12.2017 in § 6 Abs. 1 der Ausbaubeitragsatzung zum Beitragsmaßstab folgende Regelung festgesetzt:

„Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Für die ersten beiden Vollgeschosse wird kein Zuschlag erhoben. Ab dem dritten Vollgeschoss beträgt der Zuschlag je Vollgeschoss 15 v.H.“

Diese pauschale Berücksichtigung der ersten beiden Vollgeschosse ist aufgrund obergerichtlicher Rechtsprechung sowohl des Bundesverwaltungsgerichtes wie auch des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz nur noch dann zulässig, wenn die Zahl der eingeschossig bebauten Grundstücke kleiner als 10 % der insgesamt zu berücksichtigenden beitragspflichtigen Grundstücke ausmacht.

Die Rechtsprechung hat hier folgendes festgesetzt:

„Die Gleichbehandlung aller bis zu zweigeschossig bebaubaren Grundstücke, also die zweigeschossig bebaubaren Grundstücke, die eingeschossig bebaubaren Grundstücke, die nur mit einer Garage bzw. einem Stellplatz bebaubaren Grundstücke und die Grundstücke, die nur gewerblich nutzbar, aber nicht bebaubar sind, differenziert zwar nicht hinreichend nach den ersichtlich unterschiedlichen Vorteilen, die diese Grundstücke von der Zugänglichkeit zu einer Verkehrsanlage innerhalb der Abrechnungseinheit haben...“

Nach der Rechtsprechung des Senats (6 A 10938/05.OVG, ESOVGRP) muss der Beitragsmaßstab grundsätzlich (auch) zwischen ein- und zweigeschossig bebaubaren Grundstücken unterscheiden...“

Die im Abgabenrecht aus Gründen der Praktikabilität allgemein eröffnete Möglichkeit, bei der Bemessung einer Abgabe zu typisieren und pauschalieren, lässt auch die Anwendung von Beitragsmaßstäben zu, die nicht in allen Anwendungsfällen eine den abgabenrechtlichen Anforderungen entsprechende Bemessung der jeweiligen Abgabe gewährleisten, wenn die Zahl dieser Fälle gering ist, was angenommen werden kann, wenn sie nicht mehr als 10 v.H. ausmachen.“

Eine Änderung der Ausbaubeitragsatzung – wie in der Sitzung des Stadtrates am 23.01.2023 angeregt – ist somit aufgrund obergerichtlicher Rechtsprechung nicht möglich.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	19.01.2023
Aktenzeichen:	11412	Vorlage Nr.	2-0018/23/12-008

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden - Prioritätenliste

Sachverhalt:

Durch den Bauausschuss wurde die Verwaltung am 27.07.2022 damit beauftragt die städtischen Gebäude grundsätzlich auf eine Installation von PV-Anlagen zu überprüfen. Zwischenzeitlich hat sich bei Teileinspeisung die Vergütung von ca. 6,2ct/kWh auf 8,2ct/kWh (bis 10kWp) sowie bei Volleinspeisung auf 13ct/kWh erhöht. Zusätzlich sind die spezifischen Stromkosten stark angestiegen.

In der beigegeführten Tabelle sind sämtliche städtische Gebäude aufgeführt mit einer Beurteilung für eine sinnvolle PV-Anlage Installation. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Dachaufbau, Verschattungen, Eigenverbrauch, etc.) haben nach Ansicht der Verwaltung lediglich fünf Gebäude großen Potential und fünf weitere ein mittleres Potential für eine PV-Anlage. Aus diesem Grund wurden die zehn Gebäude mithilfe des Solarkatasters unter Berücksichtigung einer hohen Eigenverbrauchsquote überprüft. Hierfür wurde der Stromverbrauch der letzten drei Jahre und ein abgeschätzten Lastverlauf zu Grunde gelegt.

Insbesondere durch die erhöhte Einspeisevergütung der EEG 2023 bei PV-Anlagen mit Volleinspeisung sind auch Gebäude ohne hohem Eigenverbrauch wirtschaftlich mit PV-Anlage auszustatten. Aus diesem Grund wurden die zehn Gebäude ebenfalls für eine Volleinspeisung überprüft.

Abhängig vom Ziel des Bauausschusses (hohe Einspeisevergütung bis zur Volleinspeisung) sind im weiteren Verlauf unterschiedliche Gebäude zu betrachten (s. Tabelle).

Für den Fall, dass seitens der Stadt Gerolstein die Installation von PV-Anlagen weiter betrachtet werden will, ist durch die Stadt Gerolstein ein Ingenieurbüro mit der Prüfung und Planung zu beauftragen oder die Ausschreibung und Bauleitung in Eigenregie durchzuführen. Des Weiteren muss neben der Aufstellfläche die Elektrohauptverteilung sowie die Dachstatik überprüft werden. Seitens der Verbandsgemeinde ist, aufgrund der hohen Anzahl von Projekten, keine weitere Betreuung/Planung möglich.

Die berücksichtigten Kosten im Solarkataster beinhalten lediglich eine Abschätzung für die Montage der PV-Anlage. Es sind keine Kosten für die Planung aufgeführt/enthalten.

Die aufgeführten Kosten sind netto-Beträge.

Für die zehn aufgeführten Gebäude ist eine Solarthermieanlage aus folgenden Gründen nicht wirtschaftlich:

- Bauhof, Dorfgemeinschaftshäuser: zu geringe Nutzung, insbesondere Warmwasser
- KiTa Alter Markt: Die optimale Dachfläche wird für die PV-Anlage verwendet. Des Weiteren ist nur sehr wenig Platz im Technikraum wodurch sich diese nicht wirtschaftlich darstellen lässt.
- KiTa Kleine Helden: Die Grundlast inkl. Warmwasserbedarf wird übers BHKW abgedeckt. Eine genauere Überprüfung kann ggf. im Nachgang durchgeführt werden.

Für das Dorfgemeinschaftshaus Müllenborn kann im Zuge der Erweiterung der KiTa eine Überprüfung stattfinden sowie eine effiziente Einbindung in die Wärmeversorgungsanlage.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Der Bauausschuss ermächtigt den Bürgermeister, ein Ingenieurbüro mit der Prüfung sowie Ausschreibung der PV-Anlagen für die aufgeführten Gebäude zu beauftragen.

Variante 2:

Der Bauausschuss ermächtigt den Bauhof/Ratsmitglied/o.ä. in Eigenregie die Prüfung sowie Ausschreibung der PV-Anlagen für die aufgeführten Gebäude.

Anlage(n):

2023-02-10_Auflistung PV Anlage Stadt Gerolstein

Standort ggf. geeignet für PV Anlage
Standort wegen geringem Eigenverbrauch nur bedingt für PV geeignet
Standort eher nicht geeignet für PV (Schatten, Dachgeometrie, Eigentum...)

Außerdem muss Statik, Dachaufbau, Einspeisemöglichkeit p.p. durch Büro geklärt werden !!!

Bezeichnung	Straße	Nr.	PLZ	Ort	Ausrichtung	Einbauten	Eigenbedarf	PV-Anlage														
								Stromverbrauch	Auslegung nach hohem Eigenverbrauch			Auslegung max. Leistung bis 10kWp Eigenverbrauch			Auslegung max. Leistung bis 10kWp Volleinspeisung			Bemerkungen				
									Leistung	Gewinn nach 20J.	Investition	Leistung	Gewinn nach 20J.	Investition	Leistung	Stromerz. nach 20 J.	Gewinn nach 20J.					
Quellpavillon am Rathaus Gerolstein	Kyllweg		54568	Gerolstein	verschattet	Baumbestand																
Altes Rathaus Gerolstein	Hauptstraße	72	54568	Gerolstein	siehe	weiter	unten															
Wohngebäude Kasselburger Weg 4, Gerolstein	Kasselburger Weg	4	54568	Gerolstein	Süd	Frei	nein															
Wohnhaus Raiffeisenstr. 1 (ehem. Arnoldi)	Raiffeisenstr.	1	54568	Gerolstein	soll	verkauft	werden															
Wohnhaus Gerolstraße 1, Gerolstein	Gerolstraße	1	54568	Gerolstein	soll	verkauft	werden															
Gefrieranlage Roth	An der Kirche	5	54568	Gerolstein	?	?	nein															
Bauhof Stadt Gerolstein	Vulkanring	18	54568	Gerolstein	S/W	Frei	ja	2.789 kWh	3,80 kWp	3.221,00 €	6.350,00 €	9,90 kWp	- 1.234,00 €	15.386,00 €	9,90 kWp	178,70 MWh	7.845,00 €					
Salzlager Zum Sandborn Gerolstein	Zum Sandborn	73	54568	Gerolstein	W/N/W	altes Dach	nein															
Bauhof Büscheich (Carport)	Büscheicher Straße		54568	Gerolstein	?	?	nein															
Naturkundemuseum (rechts)	Hauptstr.	72	54568	Gerolstein	West	Gauben	ja															
Altes Rathaus / Telefonmuseum (links)	Hauptstr.	72	54568	Gerolstein	West	Gauben	nein															
Seniorenzentrum St. Josef (ehem. Schule)	Raderstr.	9	54568	Gerolstein	nur	Teileigentum	nein															
Kindergarten "Unter den Dolomiten"	Unter den Dolomiten	1	54568	Gerolstein	geplantes	Abrissobjekt																
Kindergarten Alter Markt	Obere Marktstr.	22	54568	Gerolstein	Süd	Teilweise	ja	8.535 kWh	9,90 kWp	10.326,00 €	16.186,00 €	9,90 kWp	10.326,00 €	16.186,00 €	9,90 kWp	185,84 MWh	7.973,20 €					
Kindergarten Kleine Helden Gerolstein	Raderstr.	15	54568	Gerolstein	Süd	aufständern	ja	7.082 kWh	9,90 kWp	7.887,00 €	15.386,00 €	9,90 kWp	7.887,00 €	15.386,00 €	9,90 kWp	179,78 MWh	7.985,40 €					
Sportplatzgebäude Lissingen	Prümer Straße		54568	Gerolstein	Baumbestand im Süden		nein															
Sportplatzgebäude Roth	Rother Str.		54568	Gerolstein	S/W	?	nein															
Wasserturm Gerolstein					?	?	nein															
Restaurante Schauerbachstrausee	Am Stausee		54568	Gerolstein	Dach nicht	geeignet	nein															
Leichenhalle Waldfriedhof, Gerolstein	Waldstraße	100	54568	Gerolstein	Dach nicht	geeignet	nein															
Leichenhalle Gees	Kirchstr.	3	54568	Gerolstein	Dach nicht	geeignet	nein															
Rondell Stadthalle	Hauptstr.		54568	Gerolstein	nur	Teileigentum																
Gemeindehaus Bewingen	Zum Weiher	9	54568	Gerolstein	West	verschattet	kaum															
Grillhütte Bewingen	Zum Weiher	9	54568	Gerolstein	?	?	nein															
Gemeindehaus Büscheich	Büscheicher Str.	3	54568	Gerolstein	W/S/W	Frei	kaum	1.132 kWh	1,60 kWp	329,00 €	3.064,00 €	9,90 kWp	- 8.948,00 €	15.386,00 €	9,90 kWp	173,10 MWh	7.117,00 €					
Gemeindehaus Gees	Geeser Str.	51	54568	Gerolstein	Süd	Frei	kaum	1.724 kWh	2,60 kWp	975,00 €	4.434,00 €	9,90 kWp	- 6.720,00 €	15.386,00 €	9,90 kWp	179,32 MWh	7.925,60 €					
Gemeindehaus Lissingen	Prümer Str.	28	54568	Gerolstein	Süd	teilweise	kaum	5.420 kWh	7,30 kWp	4.945,00 €	12.353,00 €	9,90 kWp	2.814,00 €	16.186,00 €	9,90 kWp	185,70 MWh	7.955,00 €					
Grillhütte Lissingen	Prümer Str.	28	54568	Gerolstein	?	?	nein															
Gemeindehaus Müllenborn	Müllenborner Str.	95	54568	Gerolstein	S/S/O	Frei	ja in KiTa	1.158 kWh	4,20 kWp	1.201,00 €	7.698,00 €	9,90 kWp	- 4.532,00 €	16.186,00 €	9,90 kWp	176,98 MWh	7.845,00 €				wird zusammen betrachtet	
Ehem. Kindergarten Müllenborn	Müllenborner Str.	95	54568	Gerolstein	S/S/O	Frei	ja	1.783 kWh														
Bauhof (Scheune) Müllenborn	Müllenborner Str.	95	54568	Gerolstein	?	?	nein															
Gemeindehaus Oos	Zum Rehkreuz	6	54568	Gerolstein	O/S/O	teilweise	kaum	3.090 kWh	4,70 kWp	931,00 €	8.519,00 €	9,50 kWp	- 5.353,00 €	14.239,00 €	9,50 kWp	141,78 MWh	4.192,40 €					
Jugendheim Roth	Am Wert	6	54568	Gerolstein	Süd	Frei	kaum	1.447 kWh	2,00 kWp	- 238,00 €	4.412,00 €	7,60 kWp	- 5.597,00 €	12.627,00 €	7,60 kWp	146,50 MWh	6.418,00 €					

- Annahmen:**
 jährliche Ertragsminderung 0,5%
 spez. Investitionskosten von 1.500€/kWp netto
 Vollfinanzierung über 20 Jahre
 spez. Strompreis 0,30ct/kWh netto
 jährliche Strompreissteigerung 1%
 jährliche Inflationsrate 2%
 jährliche Betriebskosten 1% der Investition

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	02.02.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0029/23/12-016

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Entscheidung

Erschließung Neubaugebiet Hofacker 3. BA in Gees - Vergabe Straßenbeleuchtung

Sachverhalt:

Zur Herstellung der Straßenbeleuchtung im Bereich der Erschließungsstraße im NBG „Hofacker III BA“ in Gerolstein Gees wurde von der Westenergie ein Angebot eingeholt. Das Angebot beinhaltet die Erweiterung der Straßenbeleuchtung im NBG um 3 Leuchtstellen.

Die Leuchtstellen bestehen aus:

- Leuchenträger (Stahlmast, verzinkt, konisch) Nennhöhe 6,0 m mit Aufsatzleuchte Vulkan 3630, bestückt mit LED 23 W / 2200-2900 lm, sowie Kabelanschluss und Leistungsreduzierung.

Die Kosten hierfür betragen 5.160,05 €, brutto. Hierin enthalten sind die Lieferung und Montage der erforderlichen Leuchtstellen, einschließlich aller erforderlichen Materialien und Beleuchtungskabel.

Erforderliche Tiefbauarbeiten sind im Auftrag nicht enthalten, diese werden im Zuge der Tiefbauarbeiten durch die Firma Basten Tiefbau , Niederstadtfeld durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein stimmt der Auftragsvergabe zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung im NBG „Hofacker III BA“ in Gerolstein Gees um 3 Leuchtstellen an die Westenergie durch den Stadtbürgermeister zum Angebotspreis von 5.160,05 € brutto zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung erfolgt über die Haushaltsstelle 12-5410-32.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Organisation und Finanzen	Datum:	24.01.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	1-0069/23/12-012

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.02.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

Kindertagesstätte Müllenborn - Information über den Stand der Ausschreibungen der Planungsleistungen

Sachverhalt:

Im Zuge der Realisierung des neuen Kindergartens in Gerolstein-Müllenborn fand am 09.12.2022 die Veröffentlichung der europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen für die drei Lose (Architektur, TGA und Tragwerksplanung) statt.

Inzwischen hat am 12.01.2023 der Schlusstermin zum Eingang der Teilnahmeanträge (Stufe 1) stattgefunden. Demnach sind für die o.g. drei Lose folgende Teilnahmeanträge eingegangen:

- Für das Los 1: Gebäudeplanungsleistungen sind insgesamt 6 Teilnahmeanträge eingegangen. Eine Beschränkung der Anzahl kann im vorliegenden Fall entfallen, da planmäßig 3 bis 5 Architekten im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden sollten. Da zwei eingegangene Teilnahmeanträge ihre wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen haben, verbleiben somit vier Bewerber im Verfahren und wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert.
- Für das Los 2: Planung der technischen Ausrüstung ist insgesamt nur ein Teilnahmeantrag eingegangen. Ausweislich der Auftragsbeschreibung hatte die Stadt Gerolstein eine geplante Mindestanzahl von 3 Bewerbern zu Grunde gelegt. Diese Mindestanzahl wurde nicht erreicht, so dass das Verfahren aufgehoben wird. In anderen Verfahren hat sich schon gezeigt, dass es für die Planung der technischen Ausrüstung von Vorteil ist, wenn bereits ein Architekturbüro mit der Gebäudeplanung beauftragt ist und erste Grobentwürfe vorliegen, bevor ein Planer für die technische Ausrüstung gesucht wird. Es erfolgt eine neuerliche Ausschreibung der TGA-Planung, sobald ein Architekt einen ersten Entwurf und einen Zeitplan erstellt hat.
- Für das Los 3: Leistungen der Tragwerksplanung sind insgesamt 10 Teilnahmeanträge eingegangen. Ausweislich der Auftragsbeschreibung hatte die Stadt Gerolstein auch hier eine geplante Mindestanzahl von 3 bis maximal 5 Bewerbern zu Grunde gelegt, weswegen eine Auswahl erfolgen musste. Ein Teilnehmer wurde mangels gültigen Teilnahmeantrags ausgeschlossen, weswegen die Stadt Gerolstein nur noch über 9 vorliegende Anträge beraten musste. Die Vertreter der Stadt Gerolstein haben auch unter zu Hilfenahme des Loses fünf Bewerber für das weitere Verfahren eingeladen.

Planmäßig wurden die Aufforderungen zur Abgabe eines Angebotes für die Lose 1 und 3 am 13.02.2023 versandt.

Der Terminplan sieht weitere folgende Termine (abweichend des Terminplans aus der Stadtratssitzung vom 14.12.2022!) vor:

22.03.2023 Schlusstermin für den Eingang der Angebote (Stufe 2)

06.04.2023 Einladungsversand zur Präsentationsveranstaltung
25.04.2023 Präsentations- und Verhandlungstermin Los 1
26.04.2023 Präsentations- und Verhandlungstermin Los 3

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss des Stadtrates Gerolstein nimmt die Ausführungen zum Ausschreibungsverfahren zustimmend zur Kenntnis; er trägt die Entscheidung, das Los 2 – Planungen der Technischen Gebäudeausrüstung – aufzuheben, mit und ermächtigt den Stadtbürgermeister, zu gegebener Zeit eine neuerliche Ausschreibung dieser Planungsleistungen zu veranlassen.