

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bauausschuss	Datum:	09.05.2023
Behandlung:	Vorberatung	Aktenzeichen:	51122-120-44a
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0189/23/12-053
Sitzungsdatum:	19.04.2023	Niederschrift:	12/BA/044

2. Änderung Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße West - Südlicher Teil" - Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat

Sachverhalt:

In den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist ein Verbot für Werbeanlagen, welche nicht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, nicht explizit verboten. In der Begründung ist lediglich folgender Hinweise enthalten:

„Die Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen zielen in die gleiche Richtung: Zum einen soll zwar die zweifelsohne notwendige Werbung in ausreichendem Maße ermöglicht werden, zum anderen sollen aber eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes sowie extreme Gestaltungsauffälligkeiten verhindert werden. Um eine gewisse Übersichtlichkeit gewährleisten und eine gute Orientierung für Kunden und Anlieferer ermöglichen zu können, sind sowohl Standorte als auch Gestaltungstypen für bauliche selbständige Schilder beschränkt. Diese sind nur in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung zulässig.“

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem aktuellen Urteil vom 19.05.2021 der Klage einer Werbefirma zwecks Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße stattgegeben und die Kreisverwaltung aus Baugenehmigungsbehörde verurteilt, die versagte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Stadt Gerolstein hat daher auf Anraten der Verwaltung im Juni 2021 die Thematik beraten. Der Stadtrat Gerolstein hat dann in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die Zulässigkeit von Werbeanlagen neu zu regeln.

Das beauftragte Planungsbüro hat zwischenzeitlich verschiedene Lösungsansätze erarbeitet. Zusammen mit der Stadtspitze wurde sich auf beigefügte Fassung verständigt, die Abend durch Vertreter des Planungsbüros vorgestellt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten Textfestsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“ öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

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

Textliche Festsetzungen

Stand: 30. März 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 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= 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, Vergnügungsstätten.

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 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 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.

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

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung) sowie für Hinweisschilder unzulässig. Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig.

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

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.

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.~~

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 Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Tiefbauunternehmen werden auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschäden bei der Näherung zu Kabelanlagen hingewiesen.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS, von der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den vorhandenen Kompaktrafostationen und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE Net AG im Grundbuch zu sichern.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Für die 20- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.
9. Im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekabels F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig.

Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkblättern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH Netzadministration abzustimmen. Die Adresse lautet: DB Telematik GmbH, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken.

10. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
12. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktage offen zu halten.
13. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
14. Brauchwassernutzung

Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.

Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

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)