

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	18.10.2023
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	51122-122-44c
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0459/23/12-118
Sitzungsdatum:	11.10.2023	Niederschrift:	12/SR/036

Bebauungsplan Sarresdorfer Straße / Lindenstraße 4. Änderung - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West / Lindenstraße“ wurde einem weiteren Änderungsverfahren unterzogen, um die Zulässigkeit von Fremdwerbearbeiten zu regeln.

Der Stadtrat hatte hierzu in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Änderungsbeschluss gefasst. Die vom beauftragten Planungsbüro erarbeiteten Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurden nach vorheriger Beratung im Bauausschuss in der Sitzung des Stadtrates am 10.05.2023 gebilligt und die Offenlage der Unterlagen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

In diesem Änderungsverfahren werden lediglich die Textfestsetzungen geändert. Die Planurkunde sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West / Lindenstraße“ einschl. der 1. Änderung bleiben unverändert.

Die Unterlagen haben in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschl. 28.07.2023 zu jedermanns Einsicht im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich schriftlich am Verfahren beteiligt.

Die Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge entnehmen Sie bitte der beigefügten Abwägungsübersicht.

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat sich in seiner Sitzung am 06.09.2023 mit den Stellungnahmen befasst und dem Stadtrat empfohlen, den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Beschluss 1:

Der Stadtrat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages umfassend gewürdigt und beantwortet und im Übrigen mit Begründung zurückgewiesen. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in Gänze an. Die Planung wird aufgrund der Stellungnahme nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 22

Beschluss 2:

Unter Bezugnahme auf den Abwägungsbeschluss des Stadtrates beschließt der Stadtrat die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West / Lindenstraße“ als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist nachstehend als Auszug abgedruckt. Maßgebend ist die Darstellung in der Planurkunde.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 21 Nein: 1



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

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

**Textliche Festsetzungen
Stand: 06. Oktober 2023
Satzung**

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
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf	7
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	9
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.....	11
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 Erdgeschossroßfußbodens.

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

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

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

1.4.1 Nebenanlagen

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

1.4.2 Stellplätze und Garagen

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

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

1.5 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 sind in einen Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie anzubringen. Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traulinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

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

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen 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.

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

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

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

4 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen sowie der VDE-Bestimmungen zu berücksichtigen. Im Bereich von 20- und 0,4-kV-Kabeln ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den Kompaktrafostationen der RWE und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der RWE AG notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.
8. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekanals F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig. Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkblättern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH, Netzadministration, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken abzustimmen.
9. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden.
10. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
12. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.
13. Nur Änderungsbereich "Auf der Ram": Nach Beobachtungen im unmittelbar angrenzenden Bauareal liegt dort ein römisches Siedlungsareal ("Fundstelle 49") vor, das wohl zu der südwestlich

benachbarten "Villa Sarabodis" gehört. Zur Sicherstellung baubegleitender Beobachtungen gelten hier folgende Auflagen: Das Rheinische Landesmuseum Trier ist bei Ausschachtungen im Änderungsbereich "Auf der Ram" (außerhalb der Straße) 10 Werktage vor Beginn der Arbeiten schriftlich oder per Fax (0651-9774 222; zu Hd. Frau Dr. S. Faust) zu verständigen. Bei wichtigen archäologischen Beobachtungen verlängert sich die Erhaltungsfrist nach § 18 DSchPflG auf Verlangen des Rheinischen Landesmuseums Trier auf bis zu 15 Werktage.

14. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

15. Brauchwassernutzung

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

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

5 SONSTIGE HINWEISE

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

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

6 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

6.1 Pflanzenliste

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

Innere Durchgrünung:

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

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

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

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

Fassadenbegrünung:

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

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

Straßenbäume:

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

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia
Winterlinde	Tilla cordata

Stellplatzbegrünung:

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

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

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

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	‘Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel’ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherber- gungsstätten, Un- terrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²	50	45
7	VII	> 80	²	²	50

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

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

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 26.06.2023 bis zum 28.07.2023
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom 28.06.2023 bis zum 28.07.2023**

Stadt Gerolstein, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Name der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. Eisenbahnbundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt a. Main	28.07.2023
02. Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier	25.07.2023
03. Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Str. 10, 54290 Trier	28.07.2023
04. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz	29.06.2023
05. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier	24.07.2023
06. Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Landesplanungsbehörde, Postfach 12 20, 54543 Daun	-
07. Kreisverwaltung Vulkaneifel, FB-Leiter, Postfach 12 20, 54543 Daun	-
08. Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle, Postfach 12 20, 54543 Daun	29.06.2023
09. Landesamt für Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Main	-
10. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	-
11. LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein	18.07.2023 + 31.07.2023
12. Planungsgemeinschaft Region Trier, Postfach 4020, 54230 Trier	-
13. Referat Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz	-

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

14.	Rheinisches Landmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	26.07.2023
15.	Westnetz GmbH, Waldstraße 76, 54568 Gerolstein	-
16.	Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund	12.07.2023
17.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier	03.07.2023
18.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz und Deworastraße 8, 54290 Trier	03.07.2023 18.07.2023
19.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 8, 54290 Trier	-
20.	Verbandsgemeinde Prüm, Tiergartenstraße 54, 54295 Prüm	04.07.2023
21.	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues	-
22.	Verbandsgemeindewerke, WL Brück, Thomas Schreiner	-
23.	Bauverwaltung, Frau Menrath, Herr Büsch	-
24.	Bauverwaltung, Bauleitplanung, Herr Schegner	-
25.	Bauverwaltung, Bauleitplanung, Frau Boumediene	-
26.	Bauverwaltung, Bauleitplanung, Herr Bell	-
27.	Bauverwaltung, Technik, Karl Langens	-
28.	Bauverwaltung, Guido Müller	-
29.	Bauverwaltung Irmgard Zapp	-
30.	KV Vulkaneifel	-
31.	Bauverwaltung – FBL, Herr Schwarz	-
32.	FB 3 – nur bei Bedarf, Herr Schmitz	-

Es liegen keine Äußerungen / Informationen von neutralen Personen oder Organisationen vor.

Folgende Äußerungen / Informationen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) liegen vor:

Kommentierung Planungsbüro / Verwaltung

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Nr. 01 Eisenbahnbundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt a. Main – Schreiben vom 28.07.2023	Zu Nr. 01
„...Ihre E-Mail ist am 29.06.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Plangebiet liegt an der Strecke 2631 Hürth-Kalscheuren, W9 – Ehrang, W 30 (von ca. Bahn-km 101,200 bis ca. Bahn-km 101,680). Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurechtmitte@deutschebahn.com).“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	
Nr. 02 Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier – Schreiben vom 25.07.2023	Zu Nr. 02
„...bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	
Nr. 03 Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Str. 10, 54290 Trier – Schreiben vom 28.07.2023	Zu Nr. 03
„...wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben, zu dem wir im Folgenden gerne Stellung beziehen.	

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die Zulässigkeit von Werbeanlagen neu zu regeln. In diesem Zusammenhang würden wir die Festlegung eines Bestandsschutzes für bereits errichtete Werbeanlagen begrüßen. Ferner regen wir an, die genauen Anforderungen an die Werbeanlagen sowie die Unzulässigkeitskriterien mit den örtlichen Gewerbebetrieben direkt abzustimmen, um ihre potenziellen Hinweise und Anregungen berücksichtigen zu können. Wir bitten Sie, unsere oben aufgeführten Anmerkungen im weiteren Prozess zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis nach dessen Vorliegen zeitnah in Kenntnis zu setzen.“	Der Bestandsschutz gilt für Werbeanlagen im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung. Hierzu bedarf es keiner Änderung der Unterlagen, da die bestehenden Werbeanlagen, sofern diese genehmigt sind, auch im Rahmen der bestehenden Genehmigung zulässig sind, sofern keine Änderungen vorgenommen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ wurde ordnungsgemäß gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit im bekanntgemachten Zeitraum vom 26.06.2023 bis zum 28.07.2023 bereits an den Bebauungsplan-Änderung beteiligt wurde. Da seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen sind, wird der Anregung zur Abstimmung der Anforderungen an die Werbeanlagen als nicht erforderlich angesehen und wird begründet nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Beschluss: Festsetzungen zum Bestandsschutz werden vorliegend nicht als erforderlich angesehen, da bestehende Werbeanlagen, sofern diese genehmigt wurden, im Rahmen der erteilten Baugenehmigung zulässig sind. Die örtlichen Gewerbebetriebe über die Anforderungen zu informieren wird vorliegend nicht als erforderlich angesehen, da die Öffentlichkeit beim Planverfahren beteiligt wurde und keine Stellungnahme eingegangen ist. Der Anregungen wird nicht gefolgt.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung:	

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Enthaltung	
------------	--

Nr. 04 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz– Schreiben vom 29.06.2023	Zu Nr. 04
„...wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegenüber einer Änderung der drei Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellen wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt. Seitens des Rheinischen Landmuseum Trier ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Verfahren berücksichtigt wird (siehe Stellungnahme Nr. 14).
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 05 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier – Schreiben vom 24.07.2023	Zu Nr. 05
„...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2023. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass bei objektkonkreten Bauvorhaben eine Stellungnahme mit

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“	Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben wird.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 08 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle, Postfach 12 20, 54543 Daun – Schreiben vom 29.06.2023	Zu Nr. 08
„...die Änderungen in den 3 Bebauungsplänen berühren keine brandschutztechnischen Belange.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 11 LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein – Schreiben vom 18.07.2023 + 31.07.2023	Zu Nr. 11
„...da in der o. a. Angelegenheit noch interne Abstimmungen notwendig sind, bitten wir um Terminverlängerung bis zum 15.08.2023.“ Stellungnahme: „...wir stimmen der Änderung des Bebauungsplanes zu. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Verkehrsraum der klassifizierten Straße hineinragen. Diese dürfen an Einmündungen und Kreuzungen nicht sichtbehindernd aufgestellt werden und sind in regelmäßigen Abständen auf Standsicherheit und Beschädigungen zu überprüfen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt wird. Im Zusammenhang wird auf § 52 der LBauO verwiesen. Hier ist in Absatz 4 aufgeführt: „Auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Hinweiszeichen, die

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Die Werbeanlagen dürfen auch auf den Straßenverkehr nicht reflektierend wirken.“	auf versteckt liegende gewerbliche Betriebe oder Stätten aufmerksam machen, zulässig sind, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit gewährleistet, ist“. Darüber hinaus ist in § 17 der LBauO zur Verkehrssicherheit in Absatz 2 aufgeführt: „Bauliche Anlagen und ihre Benutzung dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht gefährden.“ Somit ist im Zuge der Baugenehmigung seitens der zuständigen Behörde zu prüfen, ob durch die Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die vorgenannten straßentechnischen Belange und gesetzlichen Vorgaben werden im Rahmen der Bauantragsstellung geprüft. Aufgrund der ausreichenden gesetzlichen Regelungen ist es nicht erforderlich, die Festsetzungen zu ergänzen.
Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weitergehende Festsetzungen zum Anbringungsort von Werbeanlagen werden vorliegend nicht als erforderlich angesehen. Auf Ebene der Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass die Vorgaben der Landesbauordnung gem. § 17 und § 52 Abs. 4 eingehalten werden.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Nr. 14 Rheinisches Landmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier – Schreiben vom 26.07.2023	Zu Nr. 14
„...gegen die Planungsänderung haben wir keine Bedenken. Durch aktuelle bodendenkmalpflegerische Maßnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier im Gebiet der Bebauungsplanes wird deutlich, dass die archäologischen Funde im Sinne von § 16 DSchG RLP der römischen Villenanlage und der früh- bis hochmittelalterlichen Siedlung Sarabodis, die durch das im Plangebiet gelegene Grabungsschutzgebiet § 22 DSchG RLP „Villa Sarabodis“ geschützt sind, sich über ein deutlich größeres Areal erstrecken, als es durch das genannte Grabungsschutzgebiet geschützt ist. Insbesondere bei Bauvorhaben, die mit Änderungen von Baugrenzen verbunden sind, sind daher bodendenkmalpflegerische Belange betroffen und die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ist zu beteiligen, wie dies bereits bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße Lindenstraße" erfolgt ist. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP). Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung keine Bedenken bestehen. Bezüglich des Auffindens archäologischer Funde ist bereits in den ursprünglichen textlichen Festsetzungen der 3. Änderung ein Hinweis zur Anzeigepflicht enthalten. Die genannten Stellen wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt. Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Verfahren berücksichtigt wird (siehe Stellungnahme Nr. 04).
Kein Beschluss erforderlich.	

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Nr. 16 Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund – Schreiben vom 12.07.2023	Zu Nr. 16
„...im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der zuständigen Unternehmen erfolgte ordnungsgemäß gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Kein Beschluss erforderlich.	

Nr. 17 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier – Schreiben vom 03.07.2023	Zu Nr. 17
„...zum Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ der Stadt Gerolstein; im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Ihre E-Mail vom 28.06.2023) ergeht hiermit folgende Stellungnahme: Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Nr. 18 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz und Deworastraße 8, 54290 Trier – Schreiben vom 03.07.2023	Zu Nr. 18
Stellungnahme Trier: „...gegen die Bebauungsplanänderung (Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen) bestehen keine Bedenken. Bei der Standortwahl der freistehenden Werbeanlagen sind die Belange der Hochwasser- und Starkregenvorsorge zu beachten.“ Stellungnahmen Koblenz: „...der Vollzug der für die Bauleitverfahren: - 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“, - 2. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Straße West - Südlicher Teil sowie - Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße West - Nördlicher Teil" relevanten naturschutzfachlichen Vorschriften fällt in die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Vulkaneifel. Eine Prüfung dieser Vorgaben erfolgt unsererseits nicht. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird. Gemäß Mitteilung des Referates 43 – Bauwesen im Hause unterliegt die beschriebene Planung nicht der Sonderaufsicht der SGD Nord, so dass von dort keine weitere Stellungnahme erfolgt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Belange der Hochwasser- und Starkregenvorsorge berücksichtigt werden. Eine Beteiligung der Kreisverwaltung erfolgte ordnungsgemäß. In der Regel gibt die Kreisverwaltung eine gesammelte Stellungnahme ab. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung ist lediglich eine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung eingegangen.
Kein Beschluss erforderlich.	

Offenlage: ☒ Erneute Offenlage: ☐

Nr. 20 Verbandsgemeinde Prüm, Tiergartenstraße 54, 54295 Prüm – Schreiben vom 04.07.2023	Zu Nr. 20
„...vielen Dank für die Beteiligung an den beiden o. g. Planverfahren. Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm bestehen keinerlei Anregungen oder Bedenken.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	



**Stadt
Gerolstein
(VG Gerolstein)**

**Bebauungsplan
„Sarresdorfer Straße West /
Lindenstraße“
4. Änderung
gemäß § 13 BauGB**

**Begründung
SATZUNG**

Stand: 06. Oktober 2023

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	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
2	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
2.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
2.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
3	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
3.1	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben.....	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
5	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	10
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	10
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften.....	12
6	Hinweise und Empfehlungen	14
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	15
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	15
9	Kostenschätzung	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 1987 hatte der Stadtrat Gerolstein bereits erste Überlegungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Sarresdorfer Straße. Im Jahr 2003 hat der Stadtrat Gerolstein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße“ und „Lindenstraße“ beschlossen. Planungsabsicht für den Bereich war es die Zielvorstellungen der Stadt für den Bereich der vielfältigen Entwicklungen sowie schnellen Veränderungen beidseits der Sarresdorfer Straße sowie südlich der Lindenstraße steuern zu können.

Innerhalb des Geltungsbereiches lagen damals ausschließlich Entwicklungen vor, die nach § 34 BauGB vollzogen wurden. Insbesondere die Teile des Plangebietes entlang der Sarresdorfer Straße sowie in dem spitz zulaufenden östlichen Teil zwischen Sarresdorfer Straße und Lindenstraße waren als eine Gemengelage zu bezeichnen, die durch ein Nebeneinander der teilweise konkurrierenden, teilweise sich ergänzenden Nutzungsarten Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel und Wohnen sowie teilweise auch noch Resten landwirtschaftlicher Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 geprägt waren. Teilweise konnte eine zunehmende Verdrängung der Wohnnutzung festgestellt werden, die ursprünglich das gesamte Plangebiet in starkem Maße mitprägte. Lediglich der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets konnte auch damals noch eindeutig als Wohngebiet bezeichnet werden.

Um Immissionskonflikten sowie einer Verschlechterung des Wohnumfeldes entgegenzuwirken und gleichzeitig die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sowie Grünflächen und Denkmalschutzgebiete vor einer negativen Gesamtentwicklung zu schützen, sah die Stadt die Erforderlichkeit diese Flächen zu überplanen und mit dem Instrument des Bebauungsplanes eine Grundlage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teilgebiet zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte eine angemessene Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen sichergestellt und eine weitergehende Lösung bestehender Nutzungskonflikte herbeigeführt werden. Darüber hinaus sollten Verbesserungen in den Bereichen des Gesamterscheinungsbildes (Durchgrünung, Werbeanlagen) und Verkehrsführung / Verkehrsablauf erreicht werden, um den Standort im Bereich der Sarresdorfer Straße und der Lindenstraße zu verbessern und dauerhaft funktionsfähig halten zu können. Es sollte mit der Ursprungsplanung ein Rahmen für künftige Nutzungsänderungen geschaffen werden, der eine positive Entwicklung der Gesamtstadt Gerolstein begünstigt.

Der Bebauungsplan Sarresdorfer Straße, Lindenstraße wurde am 01.12.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und umfasst neben dem Bereich zwischen der Lindenstraße und dem Auberg auch den Teil der östlichen Sarresdorfer Straße.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet neben Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der vorhandenen und zulässigen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen auch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen.

Um einerseits die vorliegenden Nutzungen zu schützen und dennoch die Errichtung von Werbeanlagen aufgrund der gemischten Nutzungen entlang der Straße zu ermöglichen sowie Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vorzubeugen, wurden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen im Ursprungsbebauungsplan begründet.

Neben dem Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ umfassen die Bebauungspläne „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ sowie „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ einheitliche Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen.

Zwischenzeitlich haben sich im Plangebiet „Sarresdorfer Straße /Lindenstraße“ entlang der Sarresdorfer Straße neben den öffentlichen Einrichtungen, dem jüdischen Friedhof, der Erlöserkirche, dem Heimatmuseum sowie der Berufsschule auch zahlreiche Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Das Plangebiet ist darüber hinaus auch geprägt durch einen hohen Anteil an wohnbaulichen Strukturen, sodass von

einer gemischten Nutzungsstruktur in einem historisch geprägten Bereich im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Mit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben wurden auch vermehrt Bauanträge zur Errichtung von großflächigen Werbeanlagen bei der Stadt Gerolstein eingereicht. Da das Verwaltungsgericht Trier mit einem Urteil vom 19.05.2021 zum Schluss kommt, dass die vorliegenden gestalterischen Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen in den Bebauungsplanunterlagen (in der Begründung) nicht hinreichend begründet sind hat die Stadt Gerolstein in seiner Sitzung vom 11.08.2021 beschlossen, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“, „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ und „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ zu ändern.

Ziel der Änderung der drei Bebauungspläne ist die Änderung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher textlicher Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen durch eine Begründung des Gebietscharakters des jeweiligen Plangebietes sowie der damit einhergehenden Gestaltungsziele und Differenzierungen.

1.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren ändern oder ergänzen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Da lediglich die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die dazugehörige Begründung geändert werden aber die Planzeichnung sowie die übrigen textlichen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit besitzen, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Durch die geänderten textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt und an den Grundzügen der Ursprungsplanung weiterhin festgehalten.

Das vereinfachte Verfahren kann nur angewandt werden, wenn mit der Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen.

Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird vorliegend nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor.

Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) vorliegend als erfüllt angesehen werden, kann die Stadt Gerolstein den Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ im vereinfachten Verfahren ändern.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren ist bei Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird. Hinzu kommt, dass von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung der zusammenfassenden Erklärung ebenfalls abgesehen werden kann.

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am 11.08.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße /Lindenstraße“ gefasst.

In der Sitzung am 10.05.2023 hat der Stadtrat der Stadt Gerolstein dem Entwurf des Bebauungsplans zur 4. Änderung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurde am 16.06.2023 im Mitteilungsblatt der VG Gerolstein ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2023 gebeten bis einschließlich 28.07.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am __.__.____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

2.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet der 4. Änderung deckt sich mit dem bisherigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Gerolstein am westlichen Stadteingang. Insgesamt grenzt das Plangebiet „Sarresdorfer Straße /Lindenstraße“ östlich an den Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West /Nördlicher Teilbereich“ sowie „Sarresdorfer Straße West/ Südlicher Teilbereich“ an.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Übersichtskarte und der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung.



Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,
<http://www.lvermgeo.rlp.de/Juni/2023>; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

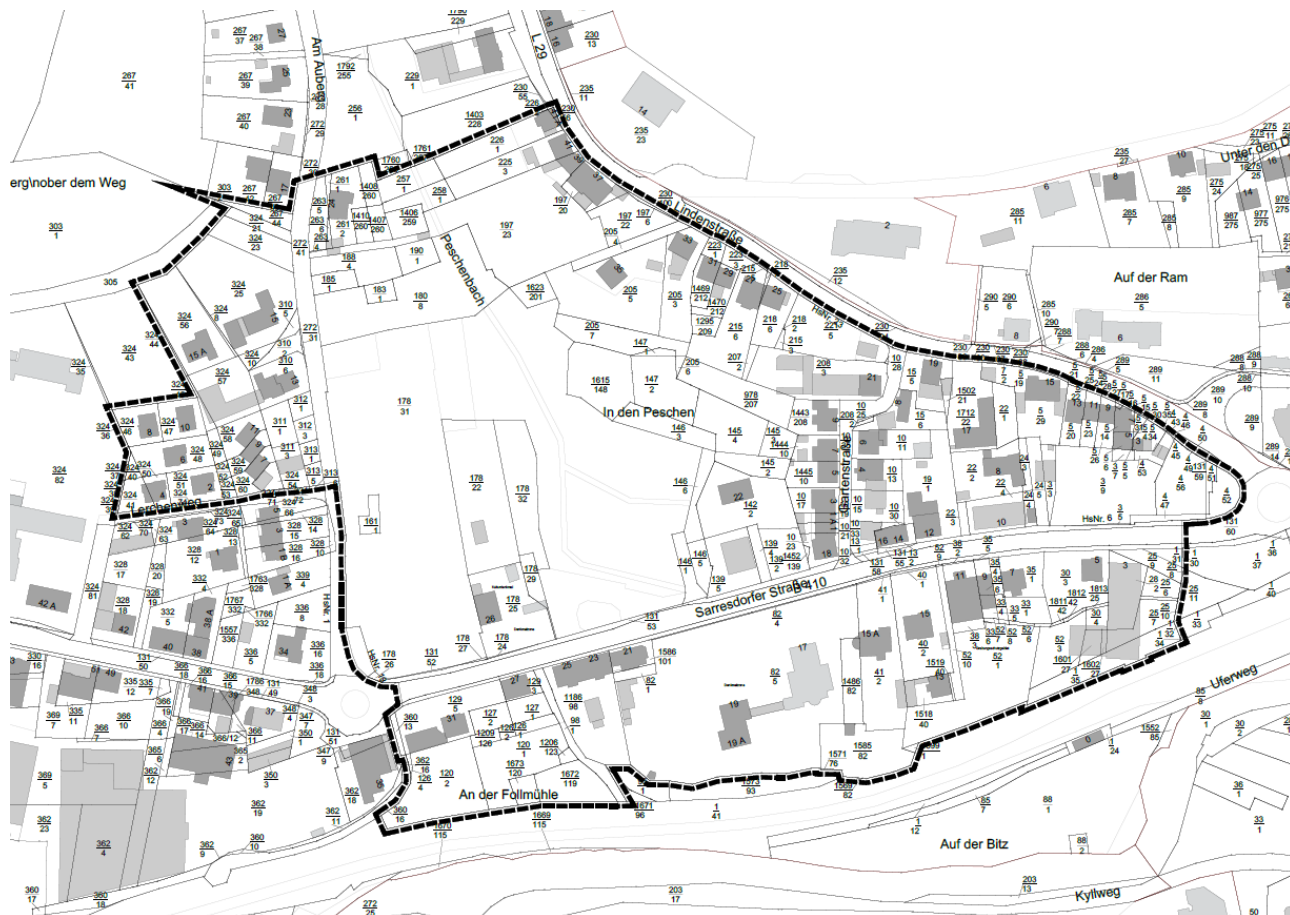


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes gemäß des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ aus dem Jahr 2005

(Quelle: ISU Bitburg 2023, <http://www.lvermgeo.rlp.de/Juni 2023>; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

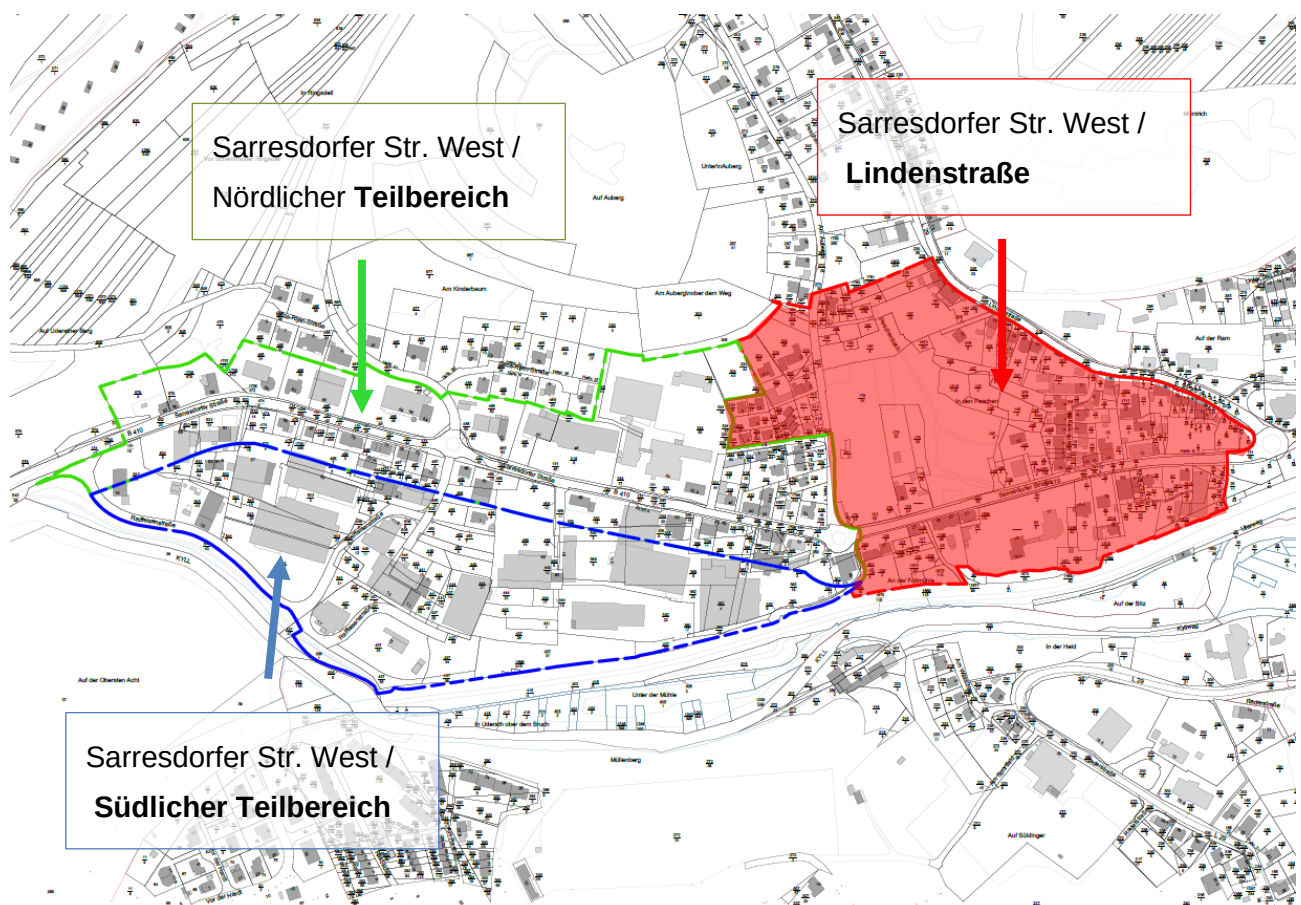


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes der 3 Bebauungspläne an der Sarresdorfer Straße
(Quelle: ISU Bitburg 2023, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Juni 2023]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

2.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, dass an den ursprünglichen Festsetzungen aus dem Jahr 2005 lediglich Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen geändert werden.

Die übrigen bauplanungs-, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort. Zur Verdeutlichung und Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden die textlichen Festsetzungen, die weiterhin fort gelten abgedruckt und lediglich die Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen unterstrichen dargestellt.

An der Planzeichnung wurden keine Änderungen vorgenommen, sodass die zeichnerischen Festsetzungen in der Ursprungsfassung weiterhin fort gelten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche interne und externe Erschließung des Plangebietes ist im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bereits ausreichend berücksichtigt worden. Durch die weiterhin geltenden unveränderten zeichnerischen Festsetzungen wird die Erschließung auch zukünftig sichergestellt. Im Zuge der 4. Änderung wurde lediglich die Zulässigkeit von Werbeanlagen geändert.

3 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurden bereits die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) sowie dem regionalen Raumordnungsplan und dem Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan (2014) geprüft. Auf die Ausführungen der Begründung aus dem Jahr 2005 wird verwiesen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes geändert. Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 4. Änderung erfolgt, wird der Bebauungsplan nach wie vor aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gerolstein entwickelt. Änderungen der Flächennutzungsplanung sind aufgrund der vorliegenden Änderungen nicht erforderlich.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Wie bereits erläutert liegt für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ vor.

Mit den vorliegenden Änderungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, die unterstrichen dargestellt werden, werden in den textlichen Festsetzungen Änderungen in Kapitel 1.1.1, 1.4.3 sowie in Kapitel 3.1.5 vorgenommen. Die übrigen Festsetzungen gelten weiterhin fort und sind in der Entwurfsfassung in grau abgedruckt.

Die vorliegende Begründung geht lediglich auf die Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ein. Für die Begründung der übrigen Festsetzungen wird auf die Ursprungsfassung der Begründung hingewiesen.

Darüber hinaus werden die zeichnerischen Festsetzungen nicht geändert und gelten ebenfalls weiterhin fort.

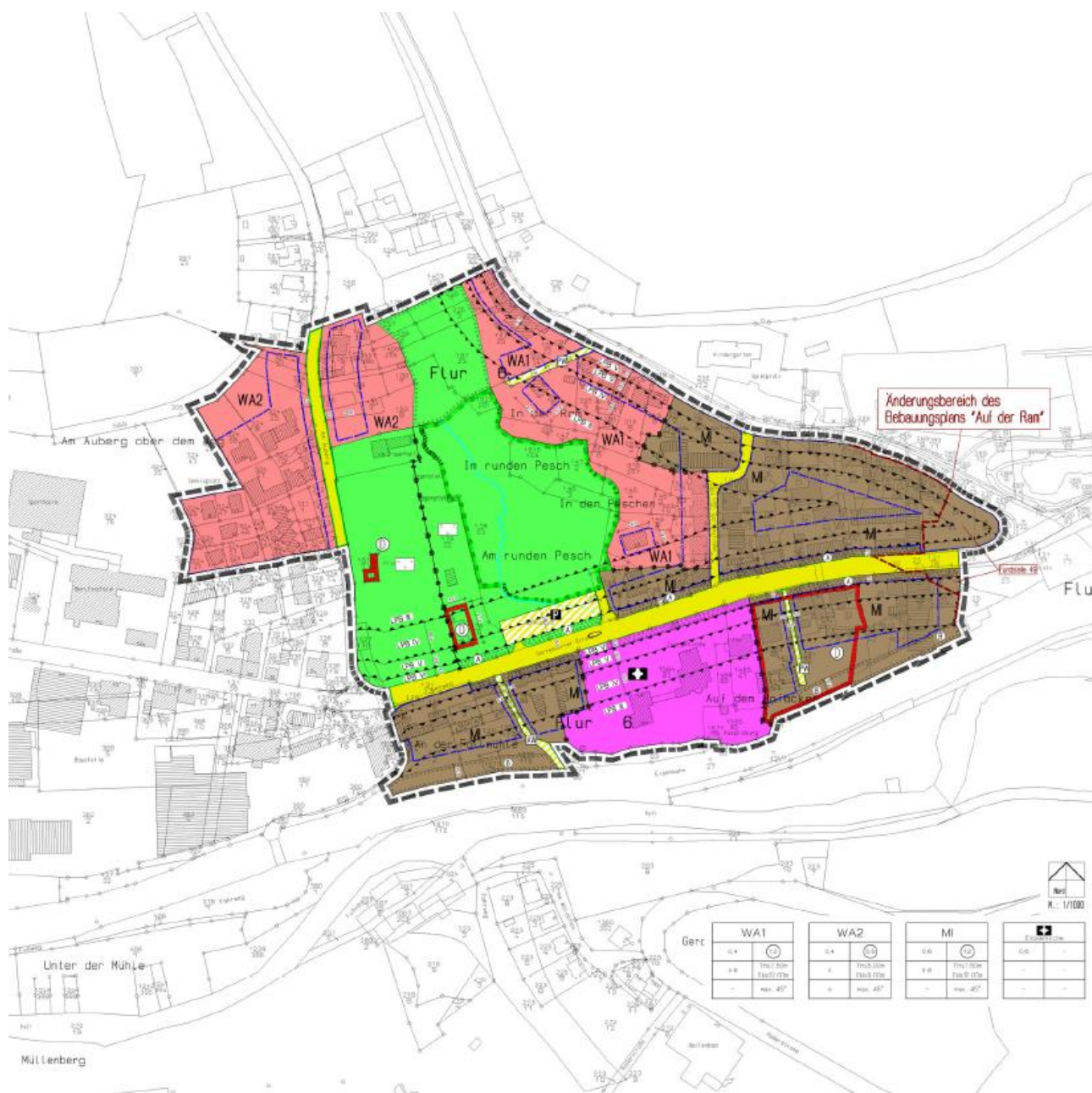


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ (2006)
(Quelle: ISU Bitburg 2005, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ wurden die betroffenen Umweltbelange bereits ermittelt und im Zuge der Abwägung berücksichtigt. Auf die Begründung der Ursprungsfassung wird verwiesen.

5 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind als Art der baulichen Nutzung aufgrund der Gemengelage sowohl Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese werden ergänzt durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bereich des jüdischen Friedhofs sowie des Peschenbach und durch Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Erlöserkirche

Bevor auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Werbeanlagen eingegangen wird, sind zunächst einmal die Begrifflichkeiten Eigen- und Fremdwerbung voneinander abzugrenzen.

Handelt es sich um eine Werbeanlage der Eigenwerbung, so wird diese genutzt, um auf einen Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nähe hinzuweisen sowie für deren Dienstleistungen oder Waren zu werben. Die Werbeanlage steht somit in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Betrieb, sodass man von Eigenwerbung an der Stätte der Leistung ausgehen kann, die bauplanungsrechtlich als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO gewertet werden kann, da diese dem Nutzungszweck der Baugebiete dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Eigenwerbung kann demzufolge gemäß § 14 BauNVO bewertet werden, sofern keine weitergehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Gestaltung der Eigenwerbeanlagen im Bebauungsplan einschränken.

Im Gegensatz zu den Eigenwerbeanlagen stehen Fremdwerbeanlagen nicht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb und können als selbstständige Anlagen an einem anderen Standort auf einen Betrieb in der Umgebung oder auf Waren hinweisen, ohne dass diese in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Da die Fremdwerbeanlagen in keinem Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, werden diese Anlagen als eigenständige Gewerbebetriebe definiert. Es lässt sich somit ableiten, dass eine solche Anlage auch unter dem Begriff eines Gewerbebetriebes gemäß der BauNVO gewertet werden kann und demzufolge ohne weitergehende Festsetzungen beispielsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet als nicht störenden Gewerbebetrieb gem. § 4 BauNVO, in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO als sonstigen Gewerbebetrieb oder als Gewerbebetrieb aller Art in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig ist.

Das vorliegende Plangebiet ist im Norden und Osten stark geprägt durch die vorliegende Wohngebietsnutzung. Der Westen des Plangebietes umfasst das Heimatmuseum sowie den jüdischen Friedhof und den Grünzug am Peschenbach.

Entlang der Sarresdorfer Straße haben sich folgende Nutzungen wie u.a. Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Schank- und Speiswirtschaften angesiedelt. Ergänzt werden diese um die das Areal der Erlöserkirche südlich der Sarresdorfer Straße.

Um städtebaulichen Missständen und einer Fehlentwicklung vorzubeugen, wurden auf Grundlage einer Bestandserhebung Strukturbereiche ermittelt, die über Festsetzungen zu den verschiedenen Baugebietstypen im Ursprungsbebauungsplan gemäß BauNVO zeichnerisch ausgewiesen wurden. An der Ausweisung der Baugebiete Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sowie den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen wird weiterhin festgehalten.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden Fremdwerbeanlagen (Anlagen, die nicht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen) in allen ausgewiesenen Baugebietstypen im vorliegenden Plangebiet gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO aus den vorgenannten Gründen gezielt bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Die vorliegende Änderung ist im Zusammenhang mit den Änderungen des Bebauungsplanes

„Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teilbereich“ sowie des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ zu betrachten (siehe Exkurs). Die drei Plangebiete wurden hinsichtlich ihrer Gebietscharaktere sowie deren Gestaltungszielen im Einzelfall betrachtet. Aufgrund der räumlichen Nähe der drei Plangebiete sind diese jedoch auch hinsichtlich der Zulässigkeiten im Zusammenhang mit den anderen geänderten Festsetzungen zu betrachten. Die Rechtfertigung der getroffenen Festsetzungen und der Ergänzung, dass Fremdwerbeanlagen bauplanungsrechtlich gem. § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO ausgeschlossen werden, wird aufgrund des Vorliegens der nachfolgenden besonderen städtebaulichen Gründe dargelegt:

Aufgrund der Vielzahl an kleineren gewerblichen Nutzungseinheiten entlang der Sarresdorfer Straße ist bereits eine Vielzahl an bestehenden Werbeanlagen vorhanden. Um auch neuen Betrieben die Möglichkeit zu geben, dass die Eigenwerbeanlagen ihren Zweck erfüllen, entlang der Haupteinfahrungsachse überhaupt noch wahrgenommen werden und gleichzeitig die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, werden Fremdwerbeanlagen vorliegend ausgeschlossen. Im Übrigen trägt diese Festsetzung zum Schutz und der Ausrechterhaltung der historischen Prägung sowie den Freizeitnutzungen bei.

Gleichzeitig dient eine solche Festsetzung der Ermöglichung von Eigenwerbung, auf der im vorliegenden Plangebiet der Fokus liegt. Ziel ist es im vorliegenden Plangebiet aufgrund der gemischten Nutzungen einer weitergehenden Überfrachtung der Grundstücke entlang der Straße entgegenzuwirken und zu verhindern, dass das Wohnumfeld durch eine störende Anhäufung von Fremdwerbeanlagen zunehmend verschlechtert wird. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet neben den gewerblichen Strukturen auch schützenswerte Nutzungen wie zum Beispiel das Wohnen sowie Gemeinbedarfsflächen, die durch die vorliegenden Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Fremdwerbeanlagen geschützt werden sollen. Planungsabsicht der Stadt ist es im vorliegenden Gebiet die gemischte Nutzungsstruktur weiterhin aufrechtzuerhalten und nicht der Eindruck zu schaffen, dass es sich im vorliegenden Gebiet eher um ein Gewerbegebiet statt um ein Mischgebiet handelt, wenn die Grundstücke mit Eigen- und noch Fremdwerbeanlagen bebaut werden. Gewerbliche Nutzungen sollen die vorliegende Wohnnutzung ergänzen. Zum Schutz der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, die direkt aneinander angrenzen wird aus Gründen der Rücksichtnahme die vorgenannte Festsetzung zum Ausschluss von Fremdwerbung im gesamten Plangebiet als begründet angesehen. Zudem sprechen auch die örtlichen Gegebenheiten dafür, dass es durch die Anhäufung von unterschiedlichen Werbeanlagen zu einer Störung der Verkehrssicherheit im Bereich des Kreisel kommt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die vorliegende Wohn- und Verkehrssituation zu verhindern, stellt die ergänzende Festsetzung zur Unzulässigkeit von Fremdwerbeanlagen in den Mischgebieten eine geeignete steuernde Möglichkeit dar.

Von einer Festsetzung zur Unzulässigkeit von Fremdwerbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gezielt abgesehen, da gemäß § 52 LBauO Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den ursprünglichen Festsetzungen war enthalten, dass in den Sondergebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten selbstständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Entlang der Sarresdorfer Straße befinden sich ausschließlich Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete, sodass gemäß der alten Festsetzungen die Zulässigkeit von selbstständigen Eigenwerbeanlagen fast überall im Plan ausnahmsweise zulässig wäre. Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Regelung des Standortes der Werbeanlagen werden aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und der großzügig ausgewiesenen Baugrenzen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße Lindenstraße – Lindenstraße“ als obsolet bewertet und

demzufolge gestrichen. Gestalterischer Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen wird demzufolge Vorrang eingeräumt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Der Gesetzgeber hat die Länder ermächtigt, durch entsprechende Rechtsvorschriften zu ermöglichen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können (§ 9 Abs. 4 BauGB). In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem auf der Landesbauordnung RLP beruhende Gestaltungsvorschriften zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen werden. Die Möglichkeit hierzu räumt § 88 LBauO ein.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung der Werbeanlagen in die baulich, teilweise historisch geprägte und gleichzeitig gemischte Umgebung sichergestellt werden.

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten. Auch mit der Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen neue Festsetzungen begründet werden.

In der vorliegenden Änderung wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen eine Neuformulierung vorgenommen, die besagt, dass es aufgrund der vorgenannten Gründe innerhalb des Plangebietes Sarresdorfer Straße / Lindenstraße, 4. Änderung lediglich Eigenwerbeanlagen zulässig ist und Fremdwerbung ausgeschlossen wird. Auf die Definition von Eigenwerbung wird auf vorherige Kapitel der Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes aufgrund der zu erwartenden störenden Häufung und Überfrachtung, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Damit dennoch die Errichtung von Eigenwerbung aufgrund der direkt angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung sowie der historisch geprägten Bereiche im Plangebiet keine überfrachtende Wirkung einnimmt, wird die Größe der Eigenwerbeanlagen pro Nutzungseinheit auf bis zu 3 m² pro Fassadenseite begrenzt. Insgesamt sind höchstens 6 m² kumulierte Eigenwerbung zulässig, sodass die Eigenwerbeanlagen lediglich auf zwei Fassadenseiten begrenzt werden kann. Dies wird vorliegend als verträglich eingestuft. Um einem sogenannten Windhundrennen vorzubeugen, ist die Zulässigkeit der Größe der Eigenwerbung beschränkt auf eine gewerbliche Nutzungseinheit, sodass für alle Gewerbebetriebe gleiche Möglichkeiten zur Realisierung von Werbeanlagen eingeräumt werden.

Aus städtebaulichen Erwägungen und zur Verhinderung von Werbeanlagen auf den Dächern dürfen Werbeanlagen nur in einem Mindestabstand von 50 cm zur Trauflinie angebracht werden. Auf die Definition der Trauflinie bei Flachdachgebäuden wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Damit auch freistehende Werbeträger, wie beispielsweise Werbepylonen die Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes grundsätzlich nicht wesentlich überschreiten, werden für diese eine maximale Höhe von 6,0 m festgesetzt, um trotz der Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Wohnnutzung sowie die Bereiche, die wohnbaulich geprägt sind, nicht zu beeinträchtigen.

Es ist zu beobachten, dass insbesondere beleuchtete Werbeanlagen immer häufiger den öffentlichen Raum dominieren, um die Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Aufgrund der veränderten Wahrnehmung, die in der Dämmerung und in der Nacht nochmals verschärft wird, erfordert Lichtwerbung eine gesonderte Behandlung im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Werbeanlagen. Darüber hinaus verändern Werbungen mit auffälligen Lichteffekten

auch tagsüber die Wahrnehmung der Passanten und den Verkehr. Aufgrund dessen werden in der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Festsetzungen aufgenommen, die die Beleuchtung von Werbeanlagen regeln.

Videowalls, Monitore und programmierbare LED-Displays und Screens sind aufgrund ihrer dominanten Wirkung und der schützenwerten Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig. Hierzu zählen ebenfalls Werbeanlagen mit Blinklicht, Leuchtkästen, Lichtprojektionswerbung oder mit sich bewegendem oder wechselndem Licht. Diese Art von Werbeanlagen tragen dazu bei, dass durch die bewegten Bilder die Verkehrssicherheit durch Ablenkungseffekte maßgeblich beeinträchtigt wird und die Stadteingangssituation verändert wahrgenommen wird. Schon aus Verkehrssicherheitsgründen ist es erforderlich, dass die Werbeanlagen blendfrei gestaltet sind. Das Beleuchten, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig, da hiervon nicht von einer störenden Wirkung auszugehen ist.

Mit Geräuschen oder Schall untermalte Werbung in Form von Musik, Sprache oder Tonaufnahmen ist unzulässig, da hiermit die Aufmerksamkeit im Straßenverkehr und die Wahrnehmung des Stadtbildes, insbesondere für Passanten und den Verkehr beeinträchtigt wird.

Zudem sind auch Werbeanlagen mit wechselnden Formaten in Form von bewegenden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten unzulässig. Die wechselnden Bilder tragen dazu bei, dass die Verkehrssicherheit durch Bewegung der Plakate beeinträchtigt wird, indem Ablenkungseffekte im Straßenraum verstärkt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fahnen bleiben unberührt und weiterhin bestehen.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

Exkurs – Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im räumlichen Zusammenhang

	Sarresdorfer Str./ Nördlicher Teilbereich	Sarresdorfer Str./ Südlicher Teilbereich	Sarresdorfer Str./ Lindenstraße
Merkmale der Plangebiete	Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule Stadteingangssituation Lage an der Haupteinfahrtsstraße Großzahl an gewerblichen Betrieben Häufung an Eigenwerbeanlagen	Sonder- und Gewerbegebiete Mischgebiete in sehr untergeordneten Anteil	Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen Öffentliche Grünflächen Erlöserkirche Peschenbach Heimatismuseum Jüdischer Friedhof
Gebietscharakter	Teilweise schützenswerte Nutzungen aufgrund der gemischten Strukturen (Wohnnutzung im MI)	Kein besonders schützenswerter Bereich	Schützenswerter Bereich aufgrund des historischen Bestandes und der Wohnnutzung (hoher Anteil an Wohnnutzung)
Planungsziel der Stadt zur Änderung der Bebauungspläne	Regelung von Eigenwerbung (Regelung der Dimensionierung und des Anbringungsortes) Ausschluss von Fremdwerbung	Zulässigkeit von Eigen- und Fremdwerbung Regelung der Dimensionierung und des Anbringungsortes	Regelung von Eigenwerbung (Regelung der Dimensionierung und des Anbringungsortes) Ausschluss von Fremdwerbung

Anhand der vorliegenden Kategorien wurden die Merkmale der einzelnen Plangebiete im Zuge der Ausarbeitung der Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit ausgearbeitet und zusammenfassend dargestellt. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wurden jedoch unterschiedliche Plangebietsmerkmale ermittelt und auf Grundlage davon seitens der Stadt abgestufte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, die sich anhand des vorliegenden Gebietscharakters begründen lassen.

6 Hinweise und Empfehlungen

Im Ursprungsbebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen und weiterhin fort gelten, jedoch keinen Festsetzungscharakter besitzen.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind lediglich Stellungnahmen der Behörden zu redaktionellen Themen sowie Hinweise eingegangen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich der Bauausschuss und der Stadtrat Gerolstein in seiner Sitzung am _____. eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Es handelte sich hierbei lediglich um Hinweise zum Bestandsschutz, zur Information der Gewerbebetriebe, zum Anbringungsort aus Verkehrssicherungsgründen, zur Hochwasser- und Starkregensituation.

Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Stadteingangssituation und Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich mit Ausnahme der Werbeanlagen weiterhin nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

9 Kostenschätzung

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Stadt Gerolstein.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West / Lindenstraße, 4. Änderung“ der Stadt Gerolstein beigelegt.

Stadt Gerolstein

Gerolstein, den __. __. ____

Uwe Schneider, Stadtbürgermeister