

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Stadtrat	<b>Datum:</b>	18.10.2023
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	51122-120-44b
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0460/23/12-119
<b>Sitzungsdatum:</b>	11.10.2023	<b>Niederschrift:</b>	12/SR/036

### **Bebauungsplan Sarresdorfer Straße West - Nördlicher Teil, 1. Änderung - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“ wurde einem Änderungsverfahren unterzogen, um die Zulässigkeit von Fremdworbeanlagen zu regeln.

Der Stadtrat hatte hierzu in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Änderungsbeschluss gefasst. Die vom beauftragten Planungsbüro erarbeiteten Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“ 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 – Nördlicher Teil“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“ als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist nachstehend als Auszug abgedruckt. Maßgebend ist die Darstellung in der Planurkunde.

**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich beschlossen

Ja: 21 Nein: 1

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, Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“**

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 Mainz	-
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	11.07.2023
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
<p>„...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.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Bauleitplanung der Stadt Gerolstein; Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“ berührt.</p> <p>Die Grundstücke, Flurstücks-Nummern 362/18 und 360/16 grenzen an das Gelände der Deutschen Bahn AG an (Strecke 2631; Hürth-Kalscheuren, W9 – Ehrang, W 30, Höhe Bahn-km 101,650).</p> <p>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: baurechtmittel@deutschebahn.com).“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich vorliegend lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgenommen wird, sind keine Beeinträchtigungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan zu erwarten. Das Flurstück 362/18 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sarresdorfer Straße West / Südlicher Teil. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

Offenlage:  | Erneute Offenlage:  |

<b>Nr. 02   Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier – Schreiben vom 25.07.2023</b>	<b>Zu Nr. 02</b>
„...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.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>Nr. 03   Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Str. 10, 54290 Trier – Schreiben vom 28.07.2023</b>	<b>Zu Nr. 03</b>
<p>„...wir danken Ihnen für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben, zu dem wir im Folgenden gerne Stellung beziehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.“</p>	<p>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.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West / Nördlicher Teilbereich“ 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.</p>

Offenlage:  | Erneute Offenlage:

	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p><b>Beschluss:</b>  <b>Festsetzungen zum Bestandsschutz werden vorliegend nicht als erforderlich angesehen, da bestehende Werbeanlagen, sofern diese genehmigt wurden, im Rahmen der erteilten Baugenehmigung zulässig sind.</b>  <b>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.</b></p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b>                  Zustimmung:                  Ablehnung:                  Enthaltung</p>	

<p><b>Nr. 04   Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz – Schreiben vom 29.06.2023</b></p>	<p><b>Zu Nr. 04</b></p>
<p>„...wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegenüber einer Änderung der Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen.</p> <p>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.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Stellen wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt. Seitens des Rheinisches Landmuseum Trier ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Verfahren berücksichtigt wird (siehe Stellungnahme Nr. 14).</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

Offenlage:  | Erneute Offenlage:  |

<p><b>Nr. 05   Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. KG, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier – Schreiben vom 24.07.2023</b></p>	<p><b>Zu Nr. 05</b></p>
<p>„...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass bei objektkonkreten Bauvorhaben eine Stellungnahme mit Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben wird.</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

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

Offenlage:  Erneute Offenlage:

<b>Nr. 11   LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein – Schreiben vom 18.07.2023 + 31.07.2023</b>	<b>Zu Nr. 11</b>
<p>„...da in der o. a. Angelegenheit noch interne Abstimmungen notwendig sind, bitten wir um Terminverlängerung bis zum 15.08.2023.“</p> <p>Stellungnahme vom 31.07.2023:</p> <p>„...wir stimmen der Änderung des Bebauungsplanes zu.</p> <p>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.</p> <p>Die Werbeanlagen dürfen auch auf den Straßenverkehr nicht reflektierend wirken.“</p>	<p>Die Fristverlängerung wurde bestätigt. Die nachträglich eingegangene Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt wird.</p> <p>Im Zusammenhang wird auf § 52 der LBauO verwiesen. Hier ist in Absatz 4 aufgeführt: „Auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Hinweiszeichen, die 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.</p>

Offenlage:  | Erneute Offenlage:  |

**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

Nr. 14   Rheinisches Landmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier – Schreiben vom 26.07.2023	Zu Nr. 14
<p>„...gegen die Planungsänderung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).</p> <p>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.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Bezüglich des Auffindens archäologischer Funde ist bereits in den ursprünglichen textlichen Festsetzungen der 3. Änderung ein Hinweis zur Anzeigepflicht enthalten.</p> <p>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).</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

Offenlage:  | Erneute Offenlage:

<p><b>Nr. 16   Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund – Schreiben vom 11.07.2023</b></p>	<p><b>Zu Nr. 16</b></p>
<p>„...im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung der zuständigen Unternehmen erfolgte ordnungsgemäß gem. § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

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

<p><b>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</b></p>	<p><b>Zu Nr. 18</b></p>
<p>Stellungnahme Trier:</p>	

Offenlage:  | Erneute Offenlage:  |

<p>„...gegen die Bebauungsplanänderung (Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen) bestehen keine Bedenken.“</p> <p>Stellungnahme Koblenz:</p> <p>„...der Vollzug der für die Bauleitverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“,</li> <li>- 2. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Straße West - Südlicher Teil sowie</li> <li>- Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße West - Nördlicher Teil"</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

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

---

Offenlage:  | Erneute Offenlage:  |

---



**Stadt  
Gerolstein  
(VG Gerolstein)**

**Bebauungsplan  
„Sarresdorfer Straße West /  
Nördlicher Teilbereich“  
1. 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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB .....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
<b>2</b>	<b>Das Plangebiet/ Planungskonzeption .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	5
2.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
<b>3</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben.....	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	8
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte .....</b>	<b>9</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO) .....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften.....	12
<b>6</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Kostenschätzung.....</b>	<b>15</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 1987 hatte der Stadtrat Gerolstein bereits erste Überlegungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Sarresdorfer Straße. Im Jahr 2003 hat der Stadtrat Gerolstein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße“ beschlossen. Planungsabsicht war für dieses Planverfahren die Sicherung der Veränderungen im Bereich der Sarresdorfer Straße. Da in diesem Bereich eine Großmengenlage vorlag, sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Im Zuge dieses Verfahrens hat sich im Jahr 2005 die Aufteilung des Plangebietes in die Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teilbereich und Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teilbereich ergeben. Neben diesen beiden Bebauungsplänen wurde unter anderem auch für den Bereich Sarresdorfer Straße / Lindenstraße ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan Sarresdorfer Straße, Nördlicher Teilbereich wurde am 16.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und umfasst den Bereich nördlich und südlich angrenzend an die Sarresdorfer Straße. Am 07.07.2006 wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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

Um einerseits die Errichtung von Werbeanlagen aufgrund der gemischten Nutzungen entlang der Straße am Stadteingang zu ermöglichen und andererseits Beeinträchtigungen der Stadteingangssituation vorzubeugen, wurden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen im Ursprungsbebauungsplan begründet.

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

Zwischenzeitlich sind im Plangebiet „Sarresdorfer Straße /Nördlicher Teilbereich“ zahlreiche Betriebe angesiedelt. Das Plangebiet ist darüber hinaus auch geprägt durch wohnbauliche Strukturen, sodass von einer gemischten Nutzungsstruktur 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 / Nördlicher Teilbereich“, „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ und „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ 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.

Als Voraussetzung hierfür soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Da mit der vorliegenden Änderung lediglich die textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen geändert werden und die zeichnerischen sowie die übrigen textlichen Festsetzungen weiterhin fort gelten, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Anwendungsvoraussetzungen für die Änderung im vereinfachten Verfahren als erfüllt angesehen.

## 1.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

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

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ 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 / Nördlicher Teilbereich“ 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ gefasst.

In der Sitzung am 10.05.2023 hat der Stadtrat der Stadt Gerolstein dem Entwurf des Bebauungsplans zur 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West / Nördlicher Teilbereich“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## 2 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

### 2.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet der 1. Änderung deckt sich mit dem bisherigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Gerolstein am Stadteingang. Insgesamt umfasst das Plangebiet „Sarresdorfer Straße /Nördlicher Teilbereich“ die Bereiche, die nördlich und südlich in erster und zweiter Reihe an die Sarresdorfer Straße angrenzen.

Die Bebauungspläne „Sarresdorfer Straße / Südlicher Teilbereich“ sowie „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ grenzen direkt an das Plangebiet der 1. Änderung „Sarresdorfer Straße /Nördlicher Teilbereich“.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Übersichtskarte und der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. 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 der 1. Änderung „Sarresdorfer Straße West /Nördlicher Teilbereich“  
(Quelle: ISU Bitburg 2023, <http://www.lvermgeo.rlp.de>[Juni2023]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

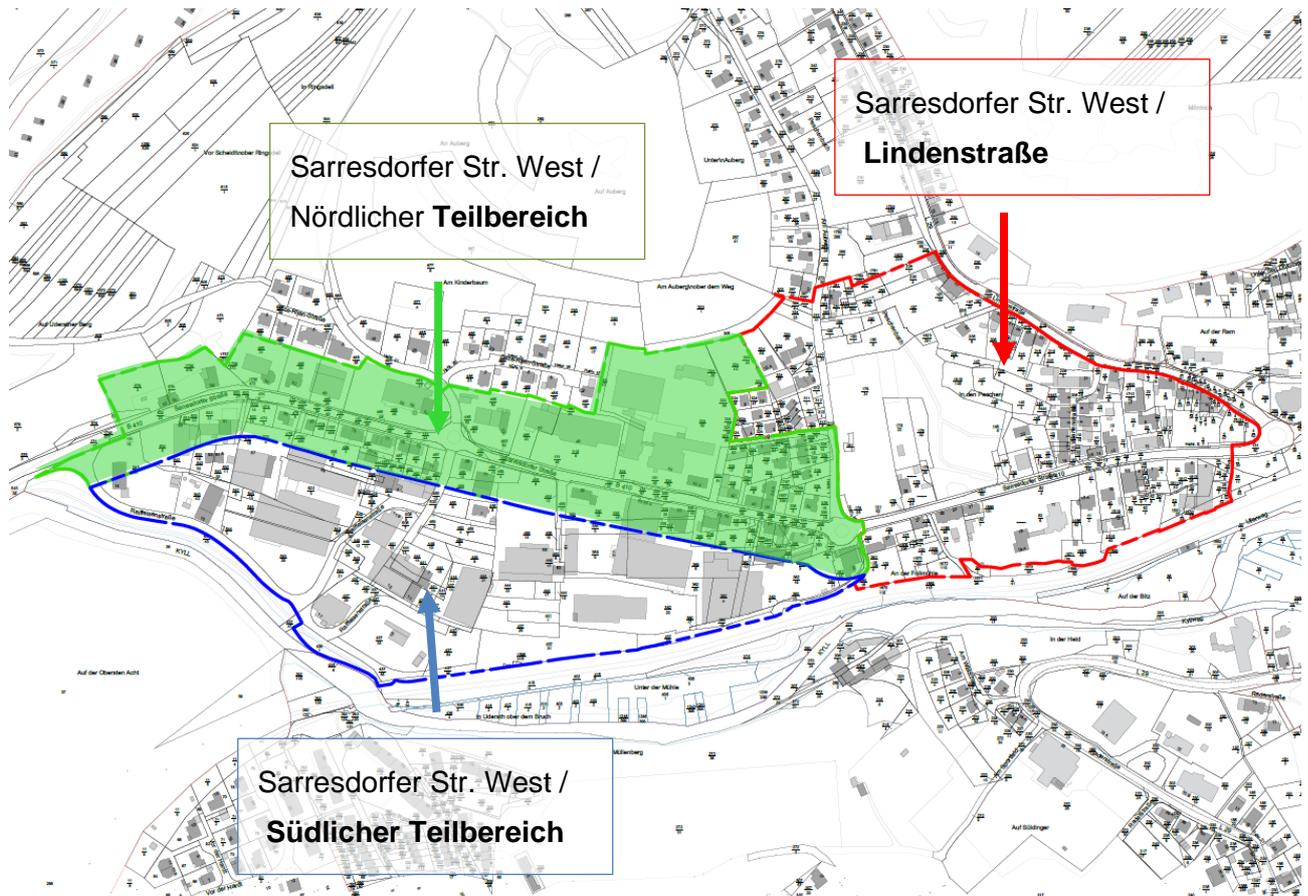


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes der 3 Bebauungspläne an der Sarresdorfer Straße  
(Quelle: ISU Bitburg 2023, <http://www.lvermgeo.rlp.de>[Juni 2023]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, dass an den ursprünglichen Festsetzungen aus dem Jahr 2006 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 1. 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 / Nördlicher Teilbereich“ 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 2006 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 1. 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 / Nördlicher Teilbereich“ 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 / Nördlicher Teilbereich“ (2006)  
(Quelle: ISU Bitburg 2023, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Nördlicher Teilbereich“ 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, Allgemeine Wohngebiete als auch sonstige Sondergebiete festgesetzt.

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 stark geprägt durch die vorliegende Städteingangssituation, da die Sarresdorfer Straße eine Haupteinfahrt von Westen aus Richtung Lissingen darstellt. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen wie u.a. Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften untergebracht. 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 Sonstiges Sondergebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet wird weiterhin festgehalten.

Im Rahmen der 1. 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 – Südlicher Bereich“ sowie des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ zu betrachten. 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 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 und entlang der Haupteinfahrtssachse überhaupt noch wahrgenommen werden, werden Fremdwerbeanlagen vorliegend ausgeschlossen. Dies dient der Ermöglichung von Eigenwerbung, auf der im vorliegenden Plangebiet der Fokus liegt. Ziel ist es im vorliegenden Plangebiet aufgrund der Städteingangssituation einer weitergehenden Überfrachtung der Grundstücke entlang der Straße entgegenzuwirken und zu verhindern, dass die Städteingangssituation durch eine störende Anhäufung von Fremdwerbeanlagen zusätzlich zu den bestehenden Eigenwerbeanlagen

verschlechtert wird. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet neben den gewerblichen Strukturen auch schützenswerte Nutzungen wie zum Beispiel das Wohnen sowie Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule, die durch die vorliegenden Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen 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 um ein reines Gewerbegebiet handelt. 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 kommt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die vorliegende Verkehrssituation zu verhindern, stellt die ergänzende Festsetzung zur Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen in den Sonstigen Sondergebieten, in den Mischgebieten, in den Allgemeinen Wohngebieten sowie den Gewerbegebieten eine geeignete steuernde Möglichkeit dar.

### 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Bereich“ 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 bauliche 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 West /Nördlicher Teilbereich 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 keine überfrachtende Wirkung einnimmt, wird die Größe der Eigenwerbeanlagen pro Nutzungseinheit auf bis zu 5 m<sup>2</sup> pro Fassadenseite begrenzt. Insgesamt sind höchstens 12 m<sup>2</sup> kumulierte Eigenwerbung zulässig, sodass die Eigenwerbeanlagen lediglich auf drei Fassadenseiten begrenzt werden. Da eine Fassadenseite aufgrund der lotrechten Anordnung zur Sarresdorfer Straße meist straßenabgewandt ist und diese ohnehin vom Straßenraum nicht sichtbar ist, wird der Anbringung von Eigenwerbeanlagen an den Fassaden ausreichend Spielraum eingeräumt. 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 diese Höhe grundsätzlich nicht wesentlich überschreiten, werden für diese eine maximale Höhe von 8,0 m festgesetzt. Dies entspricht einer gängigen und gebietsverträglichen Größe von Werbepylonen. Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe der freistehenden Werbeanlagen von 8,0 m können diese Anlagen bezüglich der Höhe mit einem dreigeschossigen Gebäude verglichen werden. Dies fügt sich in die Umgebungsbebauung entlang der Sarresdorfer Straße gut ein.

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 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.

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
<b>Merkmale der Plangebiete</b>	Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule Stadteingangssituation Lage an der Haupterschließungsstraße Großzahl an gewerblichen Betrieben Häufung an Eigenwerbeanlagen	Sonder- und Gewerbegebiete Mischgebiete in sehr untergeordneten Anteil	Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen Öffentliche Grünflächen Erlöserkirche Peschenbach Heimatismuseum Jüdischer Friedhof
<b>Gebietscharakter</b>	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)
<b>Planungsziel der Stadt zur Änderung der Bebauungspläne</b>	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, zu Leitungsverläufen, 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 / Nördlicher Teilbereich, 1. Änderung“ der Stadt Gerolstein beigefügt.

Stadt Gerolstein

Gerolstein, den \_\_\_\_.

---

Uwe Schneider, Stadtbürgermeister



# Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 'SARRESDORFER STRASSE WEST - NÖRDLICHER TEIL' 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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>5</b>
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
1.2	Höhenlage der Baukörper .....	11
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
1.4.1	Nebenanlagen .....	11
1.4.2	Stellplätze und Garagen.....	11
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	11
1.6	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen .....	12
	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche.....	12
1.7	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen .....	12
<b>2</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
2.2.1	Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken.....	13
2.2.2	Fassadenbegrünung .....	13
2.2.3	Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen .....	13
2.3.4	Anlage von Gehölzstreifen .....	14
2.3.5	Begrünung der Stellplätze .....	14
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz..</b>	<b>14</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen .....	14
3.1.1	Dachneigung .....	14
3.1.2	Dachaufbauten .....	14
3.1.3	Dacheindeckung.....	14
3.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung .....	14
3.1.5	Werbeanlagen .....	15
3.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen .....	15
<b>4</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>15</b>

---

<b>5</b>	<b>SONSTIGE HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Anhang zu den textlichen Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
6.1	Pflanzenliste.....	19
6.2	Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.....	21

## **Hinweis**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Str./Lindenstraße bezieht sich ausschließlich auf Änderungen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung gelten weiterhin fort.

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

Nicht unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

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

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

**SO1<sub>a&b</sub> = 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 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
3. Funktionseinheiten mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe auch wenn diese zusammen über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen
4. Alle sonstigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe insbesondere mit folgenden Sortimenten:
  - Heim- und Haustextilien, Bettwäsche, Kleidung, Wäsche, Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren,
  - Handarbeiten, Devotionalien, Souvenirs, Geschenkartikel
  - Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren,
  - Pharmazeutika, medizinische Artikel, Sanitätsbedarf sowie
  - vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen
5. Betriebe aus insbesondere folgenden Dienstleistungsbereichen:
  - Fotostudios, Akustik, Optik, Orthopädie, Sanitätshäuser
  - Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen
  - Frisöre, Fußpflege, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen-, Tattoo- und Piercingstudios
  - Reisebüros, Kopiershops
  - Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice
  - Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Briefmarken, Rechtsanwälte, freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie
  - vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen

6. Gastronomiebetriebe, Internetcafés, Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Vergnügungsstätten
7. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

**SO2<sup>EZH</sup> 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 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> mit folgenden Hauptsortimenten:
    - Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen
  2. Die branchenüblichen Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dies umfasst insbesondere folgende Sortimente:
    - Heimtextilien, Bürobedarf, Haushaltswaren, Geschenke, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation, Elektrokleingeräte, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Zooartikel, Lampen, Beleuchtungskörper, Leuchten sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die im SO1 nicht unzulässig sind.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Imbisse, Kioske und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung.

Unzulässig sind insbesondere:

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

**GE = Gewerbegebiet** (gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Allgemein zulässig sind:
  1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
  3. Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften.
- (4) Unzulässig sind:
  1. Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (= alle Sortimente, die in den Festsetzungen zu SO1 in Abs. 2 Nr. 1 Unterpunkt 2, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 4 genannt sind) sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art
  2. Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen, Frisöre, Fußpflege-, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen- Tattoo- und Piercingstudios, Reisebüros, Kopiershops, Fotostudios, Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice, Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Rechtsanwälte sowie vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen
  3. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
  4. Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Internetcafés, Vergnügungsstätten.
  5. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen)

**MI<sub>a&b</sub> = 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  5. sonstige Gewerbebetriebe,
  6. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  7. Gartenbaubetriebe,
  8. Tankstellen.
- (3) Unzulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Absatz 4 Nr. 4 zu SO1
  2. Dienstleistungsbetriebe gemäß Absatz 4 Nr. 5 zu SO1
  3. Funktionseinheiten mehrerer allgemein zulässiger Einzelhandelsbetriebe
  4. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
  5. Vergnügungsstätten
  6. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen)

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

- (1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Unzulässig sind:
1. Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen,
  5. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

## 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### Überschreitung der GRZ

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Nutzungsschablonen) als Höchstmaß festgesetzt. In den **Sonder-, Gewerbe- und Mischgebieten** ist die Gebäudehöhe gemäß folgender Definition festgesetzt.

- Gebäudehöhe (GH): Die Gebäudehöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (I Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Oberkante der Dachhaut. Dieser Wert bezieht sich jeweils auf die höchste Stelle eines Gebäudes, also bei beidseitig geneigten Dächern die Firstlinie, bei Flach- und Pultdächern, die höchste Gebäudeoberkante.

In den Mischgebieten MI a ist eine maximale Gebäudehöhe von **10,00 m** festgesetzt; in sämtlichen Gewerbegebieten sowie den Sondergebieten SO1 a und SO2 beträgt sie **12,00 m**. In den Bereichen SO1 b und MI b ist abweichend hiervon eine maximale Gebäudehöhe von **9,00 m** zulässig (vgl. Nutzungsschablonen).

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumliche und funktionale Zusammenhang gegeben ist, können ausnahmsweise auf bis zu einem Viertel der überbaubaren Grundstücksfläche einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) bis zu einer Gesamthöhe von **16,00 m** zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen.

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

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

Im WA-Bereich darf eine Traufhöhe von **5,00 m** nicht überschritten werden.

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

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

## 1.2 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird definiert als der Abstand zwischen Oberkante der angrenzenden erschließungsfähigen Verkehrsfläche in ihrem höchsten unmittelbar angrenzenden Punkt und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

## 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In allen anderen Teilbereichen ist die Bauweise freigestellt.

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

## 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

### 1.4.1 Nebenanlagen

In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze generell unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt diese Einschränkung nicht.

### 1.4.2 Stellplätze und Garagen

Garagen müssen im gesamten Plangebiet einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

## 1.6 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Je Grundstück sind höchstens zwei Zufahrten bis zu einer Breite von je 6,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, fahrgeometrische Gründe vorliegen und/oder der Betriebsablauf es erfordert.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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

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

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

In den genannten Bereichen sind für die Außenbauteile von Gebäuden mit **schutzbedürftigen Nutzungen** die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße (R'w res) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang 6.2). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang 6.2).

Für die Fassaden in Richtung der B 410 ist jeweils der höchste Lärmpegelbereich am Ort des Gebäudes anzusetzen. Dieser ist auch für die seitlichen Fassaden maßgeblich. Für die **Rückseite**, die von der Straße B 410 abgewandt ist, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um **1 Stufe** herabgesetzt werden (Beispiel: Vorderseite LPB V 4 Rückseite LPB IV).

Genau auf der festgesetzten Baugrenze bzw. den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind immer dem jeweils **höheren** Lärmpegelbereich zuzuordnen (Beispiel: Fassade genau auf der Baugrenze zur B 410 4 LPB VI).

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

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

## 2 Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

#### Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. 88 Abs. 3 LBauO)

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie für die Nutzung bzw. Erschließung zwingend erforderlich sind. Für Zuwege, Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen und -plätze sowie für Stellplätze sind wassergebundene Materialien wie Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen sowie Pflasterbelag mit Breitfuge oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Für Fahrgassen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie für Zufahrten, Lager- und Rangierflächen, die regelmäßig von schweren LKW bzw. sonstigem schweren Gerät befahren / benutzt werden oder auf denen mit wasser- / bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sind auch andere Befestigungen zulässig.

### 2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

#### 2.2.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, vorzugsweise entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu begrünen. Dabei sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.6 zulässig. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Die Stadt Gerolstein führt diese Pflanzungen als beitragspflichtige Ausbaumaßnahme aus.

### 2.3.4 Anlage von Gehölzstreifen

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzstreifen mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 m<sup>2</sup> sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.6 zulässig.

### 2.3.5 Begrünung der Stellplätze

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 12 Stellplätze, bei Einzelreihen je 6 Stellplätze ein Alleebaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern und sollen eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

## 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz

### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

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

#### 3.1.1 Dachneigung

Im Plangebiet darf eine maximale Dachneigung von 45° nicht überschritten werden.

#### 3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen einzeln maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

#### 3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbbereiche schwarz, grau, braun und rotbraun (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7033, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028, 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig.

Metalleinfassungen sind in vorgewittertem Zink oder Kupfer zulässig. Ebenfalls zulässig sind Solar-dächer bzw. die Integration von Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen in die Dachflächen.

#### 3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

### 3.1.5 Werbeanlagen

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

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 5 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 12 m<sup>2</sup> 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 8 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)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

## 4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

4. Tiefbauunternehmen werden auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen sowie auf die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschäden bei der Näherung zu Kabelanlagen hingewiesen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS, von der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den vorhandenen Kompaktrafostationen und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE Net AG im Grundbuch zu sichern.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Für die 20- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.
9. Im gesamten Planbereich sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden, die von den Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Deutsche Telekom AG ist daher mindestens 3 Monate vor Ausschreibung der Baumaßnahmen zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile genutzt werden können.
10. Im Plangebiet sind Anlagen der Kabel Deutschland vorhanden. Für die rechtzeitige Koordination mit anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf geplanter Baumaßnahmen so früh wie möglich vorher schriftlich angezeigt werden.
11. Im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekabels F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig. Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkbüchern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH Netzadministration abzustimmen. Die Adresse lautet: DB Telematik GmbH, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken.
12. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.
13. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.

14. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.

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

16. Brauchwassernutzung

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

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

## 5 SONSTIGE HINWEISE

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen einbezogen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Am Auberg, 2. Änderung' liegen. Die hiervon betroffenen Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans werden die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Am Auberg, 2. Änderung' für die genannten Teilflächen unwirksam. Voraussetzung für die Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzungen ist aber der ordnungsgemäße Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 'Sarresdorfer Straße West'. Sollte dieses Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, behalten die ursprünglichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

## 6 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

### 6.1 Pflanzenliste

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

#### Laubbäume und Sträucher zur Durchführung von 'Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken'

##### Laubbäume:

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

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

##### Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

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

#### Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Wald-Geißblatt

**Alleebäume zur strahlenbegleitenden Pflanzung / Begrünung der Stellplätze**

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

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

**Laubbäume und Sträucher zur 'Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrundstücken' (A) und 'Anlage von Gehölzstreifen' (B):**Laubbäume:

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

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

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

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

*Sambucus nigra*

-

Schwarzer Holunder

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

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> 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	<b>66 bis 70</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
5	V	<b>71 bis 75</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>40</b>
6	VI	<b>76 bis 80</b>	2	<b>50</b>	<b>45</b>
7	VII	> 80	2	2	50

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Sarresdorfer Str. West/Nördlicher Teil, 1. Änderung“ der Stadt Gerolstein

Gerolstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeister)

### Ausfertigung

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

Gerolstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeister)