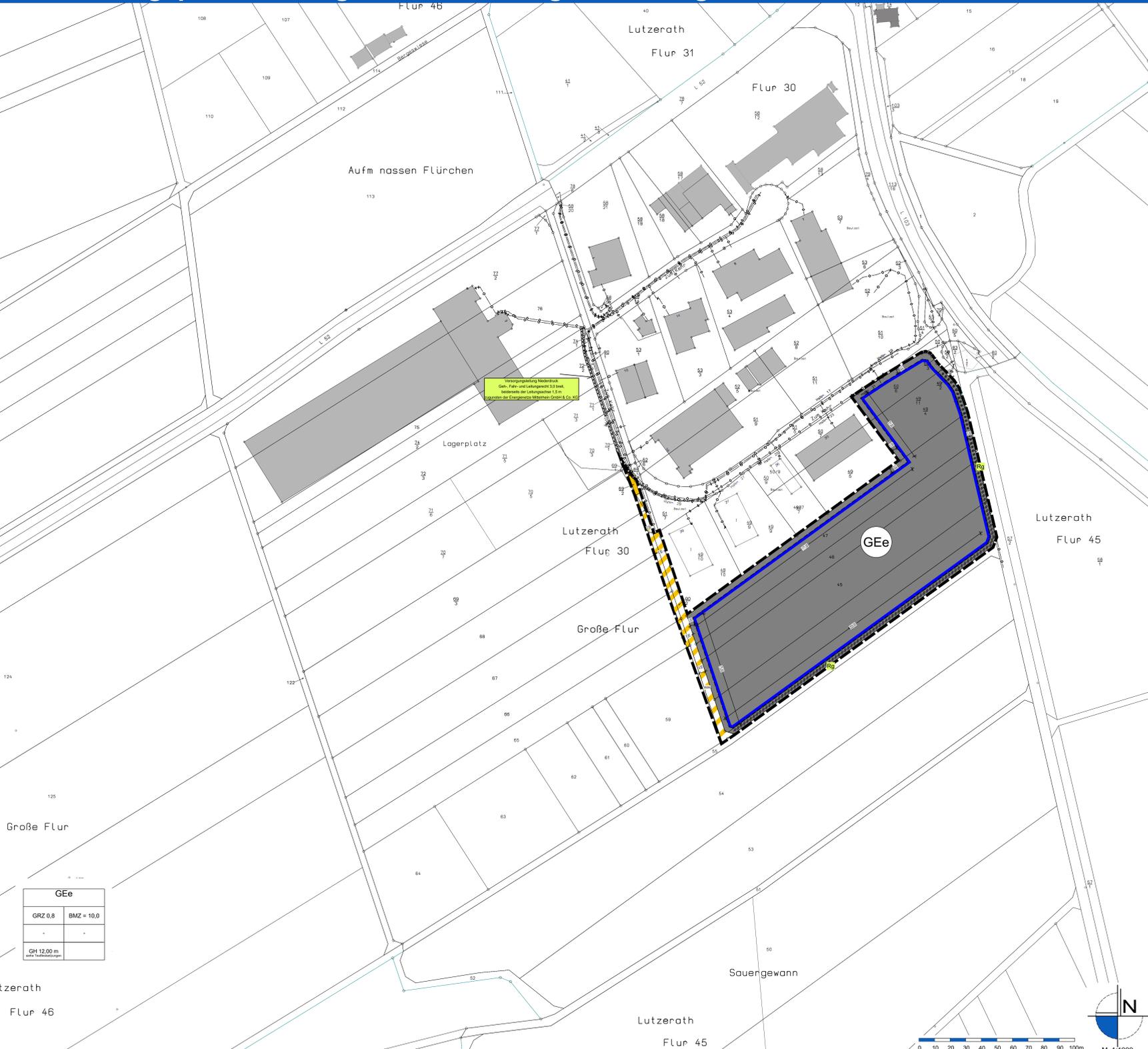


# Ortsgemeinde Lutzerath

## 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Gewerbegebiet an der L52"



### Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
**§8 BauNVO**  
eingeschränktes Gewerbegebiet siehe Textfestsetzungen

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
§9 Abs. 7 BauGB

**Sonstige Darstellungen**

### Textfestsetzungen

**1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßengrenzung errichtet werden, ist zwischen Straßenseite und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

**1.5 VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)  
Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von maximal 10 m zulässig. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (WW) festgesetzt.

**1.7 FLÄCHEN ODER MASSANMIEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
"Räumliche Eingrünung" Rg  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Räumliche Eingrünung" dienen der äußeren Gebietsrandeingrünung des Plangebiets.

**1.7.2 Externe Kompensationsmaßnahme 1: Entwicklung einer mäßig artreichen Gluthalwiese**  
Auf einer 7760 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 6, Flur 44, Gemarkung Lutzerath (Rest der Fläche wurde für die Kompensation der Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" genutzt) und einem 1840 m<sup>2</sup> großen Teilstück des Flurstücks 11, Flur 44, Gemarkung Lutzerath soll aus einem intensiv genutzten Acker mit fehlender Segelvegetation eine mindestens mäßig artreiche Gluthalwiese entwickelt werden.

**1.7.3 Zeitliche Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen:**  
Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens zur Gebrauchsfähigkeit der baulichen Anlagen in Angriff zu nehmen.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESDAUERORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**

**1. AUßERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)

**1.1 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
Werbeanlagen an den Gebäuden sind mindestens 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Pro Fassade eines Gebäudes wird die Höchstgrenze von Werbeanlagen auf 2% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.  
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Auflichtungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
Daneben hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

**1.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)

**1.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorzonen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Sitzplatz benötigt werden.

**1.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**  
Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzaune bis 2,50 m Höhe zulässig.  
Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelegte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.  
Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von 1,5 m gemessen von dem tiefsten Fußpunkt der tiefst gelegenen Stützmauer auf einem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Oberkante der höchst gelegenen Stützmauer auf demselben Grundstück nicht überschreiten.

**C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVWG GW (M), DWA-M 162 und FCSV Nr. 839 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Öffentlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Baugrunderosion auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (i.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2; DIN 1054) zu beachten.

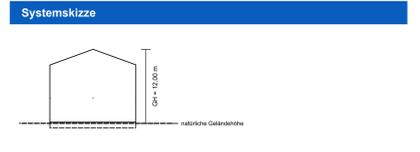
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX-Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28 Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (Im Internet unter: [http://mwk.rlp.de/medien/mwkw/abteilung\\_5\\_bodenschutz/ALEXALEX-InfoInformationsblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwk.rlp.de/medien/mwkw/abteilung_5_bodenschutz/ALEXALEX-InfoInformationsblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschussböden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten können. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 DSchG und sind bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261 6673 3000, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu melden.  
Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausbreitungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

5. Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Krane oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrtdimensione innerhalb eines Bauabschnitts mitläufiger Flugfläche in Deutschland, ist rechtlich (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:  
Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Referat 1 d  
Postfach 90 01 10 / 529  
51127 Koblenz  
Mail: LuFAw1d@bauschutz@Bundeswehr.org

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	GEE		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,8	BMZ=10,0	Baumassenzahl als Höchstmaß
Gebäudehöhe als Höchstmaß	GH 12,00 m mit Teilmassenzahl		Bauweise



### Textfestsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
**GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO**

a) Zulässig sind:  
1. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:  
1. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
2. Anlagen für sportliche Zwecke,  
3. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

c) Nicht zulässig sind:  
1. Gewerbliche Betriebe der Tierinhalts-, Tierzucht und Pensionierhaltung,  
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,  
3. Tankstellen,  
4. Vergnügungsstätten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für den Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.  
Baumassenzahl  
Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 10,0.  
Höhe baulicher Anlagen  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für den Bebauungsplan (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax).

Begriffsdefinitionen  
Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:  
Für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist der untere Bezugspunkt jeweils der rechtswirksam zur Gebäudeachse ermittelte hangseitige Schnittpunkt des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.  
Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das senkrecht auf o.g. Schnittpunkt gemessene Maß des Abschlusses Altika als oberer Bezugspunkt. Bei Versparungen in der Dachfläche gilt das größte Maß.  
Technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 60 % überschreiten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

Für den Planbereich werden die folgenden Festsetzungen als Höchstgrenzen festgesetzt:  
Art der baulichen Nutzung GEE  
GRZ 0,8  
BMZ 10,0  
Gebäudehöhe GH max 12,0 m

**1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19 und 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 305).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 8. Juli 2011 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswahlgesetz (LWahlG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2023 (GVBl. S. 90).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke							
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L52" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.	<b>Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b> Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ die Bekanntmachung im _____ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	<b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b> Dieser Bebauungsplanänderungsentwurf einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungslauf vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath hat am _____ gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht, den Bebauungsplan an der L52 gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.	<b>Ausfertigung</b> Die Übernehmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Lutzerath sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekannt.	<b>Anordnung der Bekanntmachung</b> Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<b>Bekanntmachung</b> Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbands-Gemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bekanntmachung der Ortsgemeinde Lutzerath bekannt.	
Lutzerath, den _____ (L. S.) Gunter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Gunter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Gunter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Gunter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	

### Projekt

**Ortsgemeinde Lutzerath**  
**3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Gewerbegebiet an der L52"**

**Entwurf**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Lutzerath	Projektkr.: 01-822
Phase: Entwurf	Stand: August 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldstrasse 14  
56766 Ulmen  
Tel.: 02676/951910  
Fax.: 02676/951911