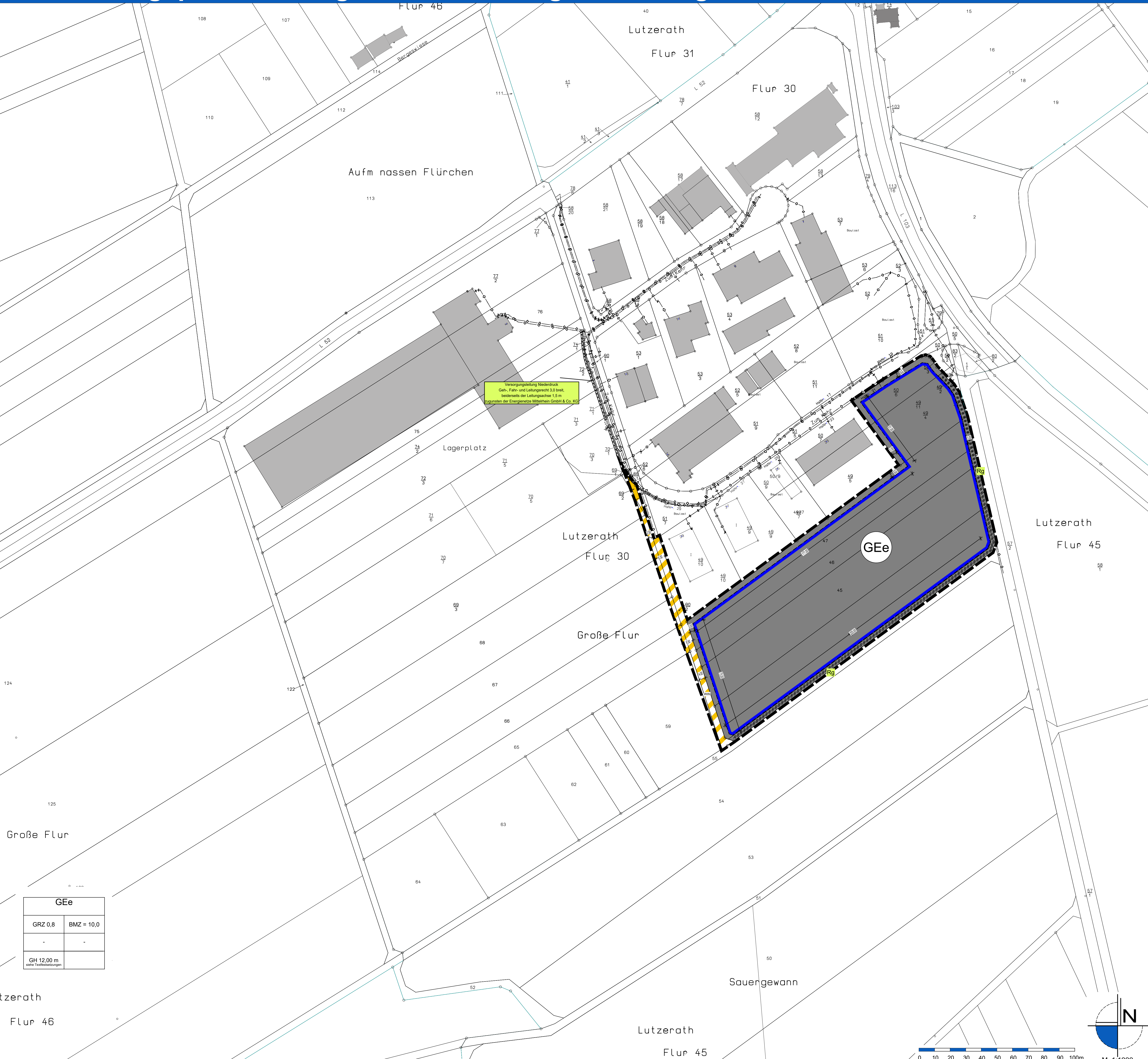


Ortsgemeinde Lutzerath

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
- Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - WW Wirtschaftsweg

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

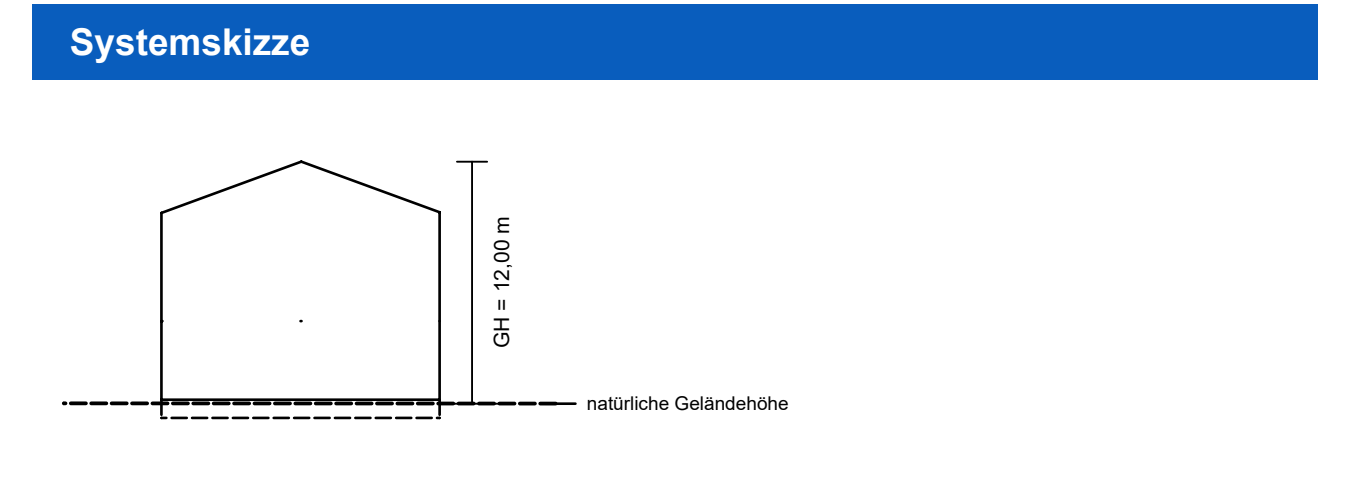
Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Sonstige Pflanzzeichen**
§9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des (örtlichen) Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze laut Kataster
 - Flurstücksnummer laut Kataster
 - Bemaßung
 - Gebäude laut Kataster
 - Höhenlinien

Nutzungsschablone (Beispiel)

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



Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 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 Aufsichtspersonen und 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).

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 Straßengrenze 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 MASSnahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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.
Gemäß Planzeichnung sind in den dafür gekennzeichneten Flächen des Plangebietes Strauchpflanzungen mit einer Breite von 3,0 m (Strauchpflanzung 3-reihig) (im Teilen 1,5 m (Strauchpflanzung 2-reihig)) anzulegen. Ausfallene Sträucher sind zu ersetzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz).
Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe westl. 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als "Gleichschneitiger Dreieckverband" ausgeführt. Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also "auf Löcher" und bilden ein gleichschneitiges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren.

1.7.2 Externe Kompensationsmaßnahme 1: Entwicklung einer mäßig artreichen Gluthalwiese
Auf einer 7760 m² großen Teilfläche des Flurstücks 8, Flur 44, Gemarkung Lutzerath (Rest der Fläche wurde für die Kompensationsmaßnahme 2 geachtet) ist die Entwicklung einer mäßig artreichen Gluthalwiese (MAG) zu fördern. Die Fläche ist mit einem Zaun oder ähnlichem klar ab der Parzelle abzugrenzen.
• Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schritten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
• Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
• Kein Mulchen
• Pflege: Stiegeln mit Wisenegerle oder Wisenstriegel im Frühjahr
• Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

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 LANDESDAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1. ÄUSSERE 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 m² 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 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzaune bis 2,50 m Höhe zulässig.
Einfriedigungen 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

- 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.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Baugrunderosion auftreten, wird insbesondere 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.
- 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-InfoBlatt_28_2009-Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschussböden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- 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.
- Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Krane oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse 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

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 14.06.2021 (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 Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 Nr. 88).
- Landesbaurecht 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 27.03.2020 (GVBl. S. 90).
- Energieeffizienz-Energie-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

Aufstellungsbeschluss 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.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange 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 Gemeinderatsitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Bebauungsplanentwurf wurde einseitlich 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.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath hat am _____ gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Willen der Ortsgemeinde Lutzerath sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekannt. BESCHLOSSEN	Ausfertigung Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Lutzerath sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde die	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung 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
Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter Welter, Ortsbürgermeister	Lutzerath, den _____ (L. S.) Günter 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	Projektktr.: 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