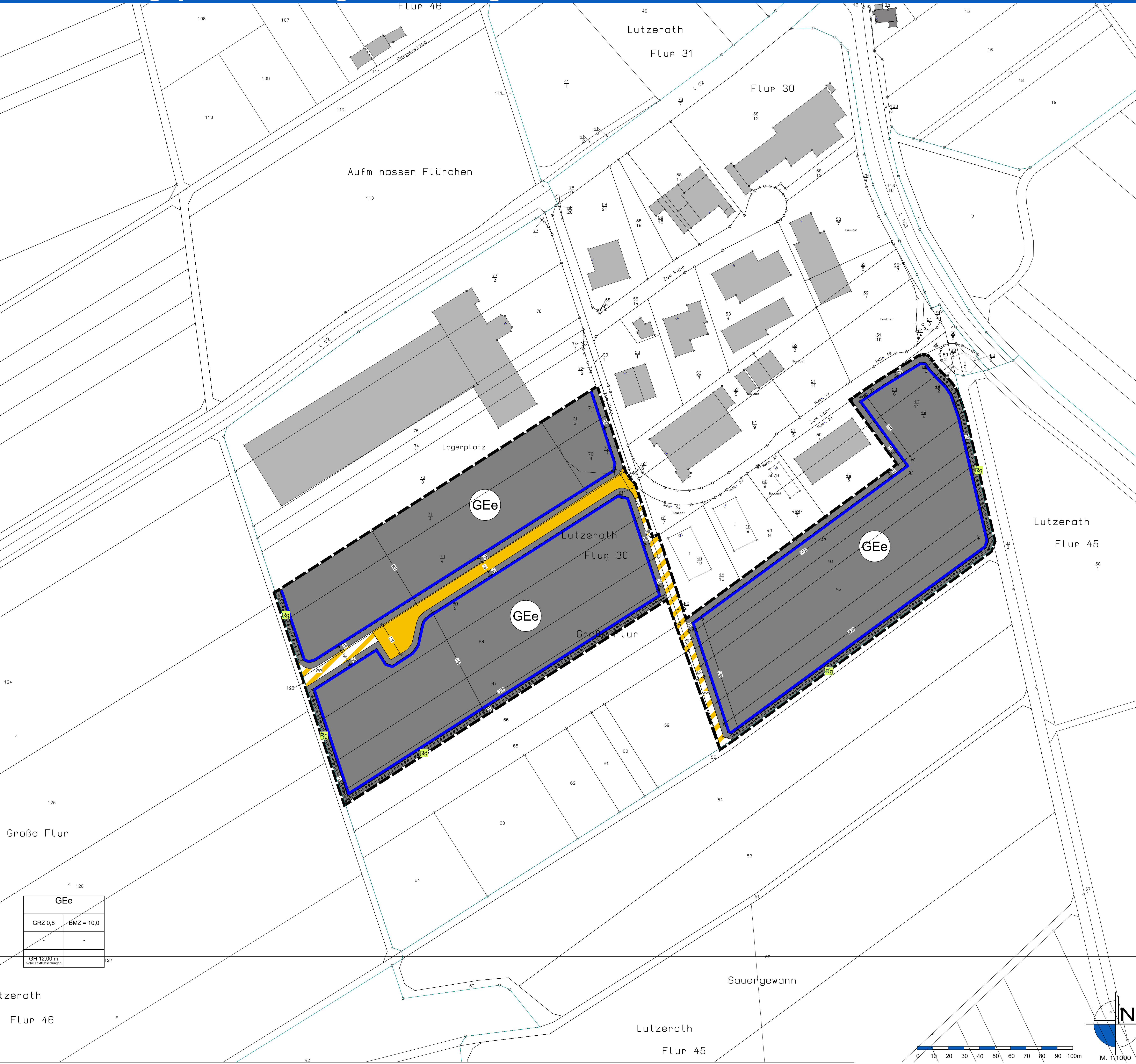


Ortsgemeinde Lutzerath

3. Bebauungsplanänderung "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

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

Sonstige Pflanzenzeihen
§9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	GEe		Baumassenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,8	BMZ=10,0	Bauweise
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 12,00 m wird festgeschrieben		

Systemskizze

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. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ab der Abstandszone V des Abstandslinien des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

c) Nicht zulässig sind:
1. Gewerbliche Betriebe der Tierinhalts-, Tierzucht und Pensionserhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Depots,
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 (BA) und die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.
• Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
• Baumassenzahl (BA) beträgt 10,0.
• Höhe baulicher Anlagen (GH) beträgt 12,00 m.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für den Bebauungsplan (vgl. Planzeichnung) bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax).

Begriffserläuterungen:
Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:
• Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt jeweils der rechtswirksam festgesetzte mittlere handgehaltene Schnittpunkt des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.
• Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das senkrecht auf o.g. Schnittpunkt gemessene Maß bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) oder bei Flachdächern von der Oberkante des Abschlusses Attika als oberer Bezugspunkt. Bei Versparungen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
• Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 60 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.
Für den Planbereich werden die folgenden Firsthöhen als Höchstgrenzen festgesetzt:
• GRZ
• BA
• GH = max. 12,00 m

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
§ 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.

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. 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 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Versickerung auf den privaten Grundstücken:
Auf den privaten Grundstücken ist das nicht in Zisternen zurückgehaltene, unbelastete Oberflächenwasser (z. B. von Dachflächen) im Umfang von 50 l/m² versickerter / befestigter Fläche in zentralen Mulden zu versickern bzw. zurückzuhalten.
Die Mulden können Ableitungsgräben angeschlossen werden, welche Anschluss an die Graben-Mulden-Systeme und/oder sonstige Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Fangebiet haben.
Die Mulden sind möglichst breitflächig anzulegen / zu gestalten. Mulden und Gräben sind mit Landschaftsreife Standorte einzulassen. In Kombination mit der Gestaltung von Mulden können auf den privaten Grundstücken auch (abgedeckte) Teichanlagen zur Retention des betreffenden Oberflächenwassers angelegt werden.

1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
• Räumliche Eingrenzung: Rg
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Räumliche Eingrenzung dienen der äußeren Gestaltung des Flangebiets.
Gemäß Planzeichnung sind in den dafür gekennzeichneten Flächen des Flangebiets Strauchpflanzungen mit einer Breite von 3,0 m (Strauchpflanzung 3-reihig) (in Teilen 1,5 m (Strauchpflanzung 2-reihig) anzulegen).
Ausfallende 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 weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschichtiger Dreiecksverband“ ausgeführt. Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschichtiges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Flangebiets 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 Zeitliche Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen:
Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens zur Gebrauchsreife der baulichen Anlagen in Angriff zu nehmen.

1.7.3 Sonstige Festsetzungen
Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist sowie nur zueinander genutzte Zufahrten sind in die Baugrenzen auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie z.B. Plaster mit Fasergrün, Rasenstreifen oder Schotterrasen, Untergeordnete und befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdruckunempfindlichen Belag (Rasenplaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen zu leiten (nach ATV 118).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1. AUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)

1.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Einzelschilde Wertetragender an der Stelle der Leistung dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und eine Ansichtsfäche von 3 m² nicht überschreiten.
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 wechsellandem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Daneben hinaus sind pro Grundstück bis zu zehn Fahnen mit einer maximalen Gesamtansichtsfäche von 20 m² zulässig.

1.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)
1.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsförmig zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

1.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie Metall- und Drahtzäune bis 2,50 m Höhe zulässig.
Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kleet- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzenarten flächendeckend begrünt werden.
Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von 1,5 m gemessen von dem tiefsten Fußpunkt der festgelegten Stützmauer auf einem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Oberkante der hochgelegenen Stützmauer auf demselben Grundstück überschreiten.

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei Befreiungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVW/GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasselleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Befreiungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunderhebungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bewehrung auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrunderhebers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunderhebung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.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 25 Bodenschutz in der Umweltingenieur- und Umweltschutzpraxis für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. Im Internet unter: http://mwkwi.tsp.dlf.de/medien/mwkw/abteilung_5_bodenschutz/ALEX/ALEX-InfoBlatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf Sofern bei den Baumaßnahmen Überschussböden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeigepflicht und Abberufungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Abschätzung der Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1741), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1722).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023) Nr. 88).
- Bundesfernsehtgesetz (FSFG) vom 29.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesfernsehtgesetz (LSFG) 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 Umwelthaftung (Umwelthaftungsgesetz (UwHG)) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 293, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 116) und
- 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).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 89).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022) GeoBasis-DE-VermeGeRP Januar 2020. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Projekt

Ortsgemeinde Lutzerath
3. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet an der L52"

Vorentwurf

Auftraggeber: Ortsgemeinde Lutzerath	Projektnr.: 01-822
Phase: Vorentwurf	Stand: November 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

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

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 _____ in Mitteilungsbilddruck 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 _____ und die Bekanntmachung im Internet am _____ bis einschließlich _____ gegeben wurde. 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.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden 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 Auslegungsfrist 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 _____ gemäß § 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 Auslegungsfrist 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.	Ausfertigung Die Übereinstimmung 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 bekundet.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verwaltungsabteilung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBINDLICH	
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	