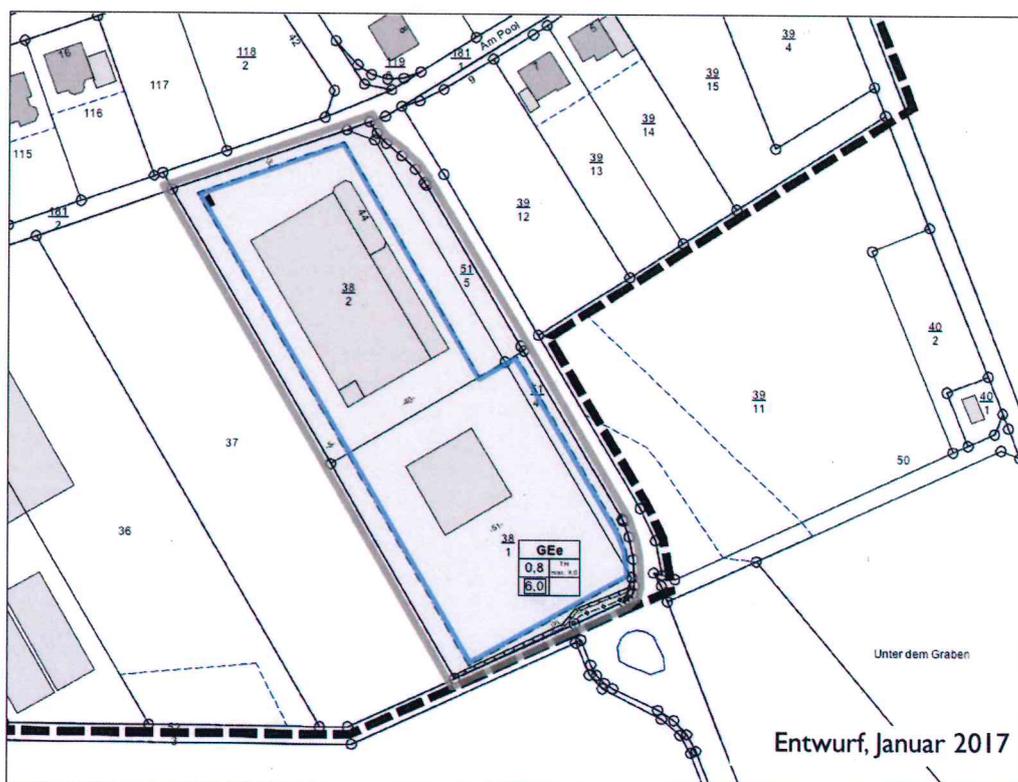


# Bebauungsplan "Auf Eich, 5. Änderung" Ortsgemeinde Lissendorf



# Bebauungsplan "Auf Eich, 5. Änderung" Ortsgemeinde Lissendorf

Entwurf, Januar 2017

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Lissendorf  
VGW Obere Kyll

Rathausplatz 1  
54584 Jünkerath

Tel: 06597/ 16-0  
Fax: 06597/ 16-128

[info@oberekyll.de](mailto:info@oberekyll.de)

**Auftragnehmer:**

Dipl.-Ing. Erik Böffgen  
Stadtplaner (AKRP)

Weihergasse 25  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel: 07741/ 9695490  
0160/ 6005588

[boeffgen@t-online.de](mailto:boeffgen@t-online.de)



<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	
<b>A1</b>	<b>ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
A 1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A 1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung	4
<b>A2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN</b>	4
<b>B</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ASPEKTE</b>	
<b>B 1</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	
B 1.1	Bebauung	5
B 1.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
B 1.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	8
B 1.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
<b>B 2</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	8
<b>B 3</b>	<b>VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	
B 3.1	Bodenordnung	10
B 3.2	Ver- und Entsorgung	10
B 3.3	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen	11
B 3.4	Planungsrecht	11
B 3.5	Kosten und Folgeinvestitionen	11
<b>C</b>	<b>ANLAGEN</b>	
C 1	Rechtsgrundlagen	12
C 2	Auszug aus dem Abstandserlass	13
C 3	Leitungsplan der Energienetze Mittelrhein (Gasversorgung)	A1

## A EINLEITUNG

### A 1 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

#### A 1.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Die Überlegung zu einer 5. Änderung des Bebauungsplans "Auf Eich" geht auf Initiative eines ortsansässigen Unternehmers zurück, im südlichen Abschnitt seines Betriebsgeländes insgesamt rund 40 Mietgaragen für Wohnmobile und -wagen zu errichten. Der dafür in Anspruch zu nehmende Bereich ist jedoch anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans "Auf Eich – 4. Änderung" (rechtskräftig seit 06.05.1996) einer erweiterten baulichen Nutzung nicht zugänglich. Die Ortsgemeinde Lissendorf hat daher einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplans zugestimmt, wobei der Bauherr sich u.a. zur Übernahme der entstehenden Planungs- und sonstigen Kosten verpflichtet.

Inhaltlich sieht die anstehende Bebauungsplan-Änderung vorrangig eine Vergrößerung von gewerblicher Baufläche und Baugrenzen vor, zu deren Gunsten u.a. eine ursprüngliche Fläche zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen entfallen muss. Mit der Nutzungserweiterung ist somit ein gegenüber der Vorläuferplanung anteilig erhöhter Eingriff in bislang unbebaubare Freibereiche verbunden; zur Kompensation werden daher außerhalb des Plan- und Eingriffsgebiets naturschutzfachlich geeignete Maßnahmen umgesetzt.

#### A 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung

Die Bebauungsplan-Änderung beansprucht mit ihrem Geltungsbereich von rund 0,83 ha die Flurstücke 38/1, 38/2, 51/4 und 51/5 der Flur 7 der Gemarkung Lissendorf (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand III. Quartal 2016). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Das aus insgesamt vier Grundstücken bestehende Plangebiet am nordöstlichen Ende des in sich zusammenhängenden Gewerbegebiets "Auf Eich" in Lissendorf ist geprägt durch einen Gewerbebetrieb mit Produktionshalle mit Büro- und Sozialtrakt, Lagerhalle und internen Verkehrsflächen. Entsprechend der langjährigen Nutzung ist der Standort zu rund 2/3 versiegelt und weist lediglich an der südlichen Parzellengrenze Gehölzstrukturen auf, die sich teilweise entlang der westlichen Grenze weiter nach Norden erstrecken. Verkehrlich wie auch technisch erschlossen wird das Grundstück über die Straße "Am Pool"

Flächenbilanz		ca.	Geltungsbereich rd. 0,83 ha	
Bauflächen	GEE	8.343	m <sup>2</sup>	
	davon überbau-/ versiegelbar	6.674	m <sup>2</sup>	bei GRZ 0,8

### A 2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

#### • Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planaufhebung entgegenstehen könnten. Die Ortslage liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus sowie für den Grundwasserschutz. Flächen u.a. für den Hochwasserschutz verbleiben außerhalb bebauter Bereiche.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet der Darstellung "Gewerbegebiet" im Anschluss an eine südliche "landwirtschaftliche Nutzfläche".

Der Ortsgemeinde Lissendorf werden des Weiteren die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung "Erholung" zugewiesen, großräumig ein Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Darüber hinaus befindet sich annähernd die gesamte Gemarkung innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung insoweit Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP 2020; mit integriertem Landschaftsplan) der Verbandsgemeinde Obere Kyll stellt in seiner aktuellen Fassung vom Dezember 2006 das Plangebiet im Kartenausschnitt für Lissendorf als gewerbliche Fläche dar.

Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung eines Gewerbegebietes von den Darstellungen des FNP nicht ab, so dass er gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

## **B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **B I PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **B I.1 Bebauung**

• **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe gem. § 8 i.V.m. § 1 BauNVO) zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Zulässig sind:

- im GEe Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen nicht zulässig sind.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird bezüglich Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt, dass nur solche Betriebe und Anlagen (Vorhaben; Arten von Nutzungen) zulässig sind, die nach dem Abstandserlass Rheinland-Pfalz der Abstandsklasse VII (100 m Abstand, lfd. Nr. 179 bis 196) oder vergleichbarer Emissionsintensität zugehören.

• **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit Hilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und durch die Höhe baulicher Anlagen nach folgenden Regelungen festgesetzt:

- Zum Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebietsteil GEe eine zulässige GRZ von 0,8 sowie eine BMZ von 6,0 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundflächen ist die mit Planzeichen GEe gekennzeichnete Baufläche.

- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die im GEE durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Hinsichtlich der Höhenentwicklung darf im GEE eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe gilt das Abstandsmaß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (s.u.) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First) bzw. zur Oberkante einer Attika zu verstehen.
- Ausnahmeweise kann für begründete, untergeordnete oder der jeweiligen Hauptnutzung dienende Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Silos, Türme, Kräne) sowie für begründete technische Aufbauten und Anlagen aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas-/ Abluftanlagen) und Konstruktion eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zugelassen werden.

Die Bebauungsplanänderung präzisiert lediglich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Jahr 1996 dahingehend, dass zum einen die städtebaulichen Kennziffern unverändert beibehalten und zum anderen dem Immissionsschutz stärker gewürdigt wird. Zwar steht eine Veränderung der Unternehmens- bzw. Eigentümerstruktur nicht an, doch sollen die Regelungen künftig für Rechtssicherheit sorgen.

Mit Blick auf die etablierte Bestandssituation folgt ein Ausschluss solcher Nutzungen, die an dieser Stelle der Ortslage weder erforderlich (bspw. sportliche, soziale Anlagen) oder wünschenswert (Tankstellen u.a.), noch städtebaulich sinnvoll (Vergnügungsstätten) sind.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) unterliegt die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ schallschutztechnischen Einschränkungen bezüglich des zu erwartenden Emissionsverhaltens künftig und aktuell zulässiger Anlagen und Betriebe. Derzeit befindet sich im Gebiet eine Produktionshalle mit Büro- und Sozialtrakt (Flst. 38/2), die werktäglich zwischen 7.00–16.00 Uhr genutzt wird sowie eine kleinere Lagerhalle (Flst. 38/1: Standort der künftigen Garagen). Während Geruchsemissionen nicht entstehen, bestehen Geräuschbelastungen in Form gelegentlicher Stapler-Einsätze und Fahrzeugverkehre.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Hinblick auf die relativ nahe Wohnnutzung des nordöstlich angrenzenden Mischgebietes nur solche Nutzungen zulässig, die den Anforderungen des sog. Abstandserlasses genügen. Bei der Wahl der Abstandsliste "ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO) angegeben sind; bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert von 35 dB(A), bei regelmäßig 1- bis 2-schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert von 50 dB(A) zugrunde gelegt."

Da sich die nächstgelegene schützenswerte Wohnnutzung jedoch in einem festgesetzten Mischgebiet mit zulässigen Orientierungswerten von nachts 45 dB(A) und tags 60 dB(A) befindet, wird die geringfügige Unterschreitung der im Bestand vorhandenen Abstände für akzeptabel gehalten.

#### • Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zur Höhenlage baulicher Anlagen (FH) im Gebietsteil GEE wird die Oberkante Fußboden (OKF) der dem Vorhaben nächstgelegenen bestehenden Halle als unterer Bezugspunkt für sämtliche Hochbauten verbindlich festgesetzt.

Die Regelung zur Höhenlage baulicher Anlagen resultiert aus den gesetzlichen Erfordernissen zur Festsetzung von Bezugspunkten. Hierbei kann auf die bestehenden baulichen Anlagen Bezug genommen werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (Baufenster) gemäß Plan-einschriebe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels eines zusammenhängenden Baufensters festgelegt. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung sowie unter Einbeziehung kleinerer Bestandsbauten wird der Umgriff der Baugrenzen gegenüber der Vorgängerplanung vergrößert.

- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)**

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig; Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.
- Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, nicht jedoch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Die Regelung soll eine individuelle Nutzung des Betriebsgrundstücks ermöglichen, ohne jedoch eine weitere Verdichtung mit Nebenanlagen zu bewirken.

## **BI.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)**

Zum Ausgleich planerischer Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende grünordnerische Festsetzungen zum Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft (Wegfall der Pflanzbindung im südlichen Plangebiet) wird als externe Maßnahme (M\*) die Ausweisung einer bis zu 250 Jahre alten Biotopbaumgruppe gemäß des BAT-Konzeptes der Landesforsten Rheinland-Pfalz im Birgeler Wald "Sannsfeld" (Gemarkung Lissendorf, Flur 4, Flst. 9, Abt. 609b, siehe Planurkunde) im Quellgebiet des Lissendorfer Baches festgesetzt. Die Baumgruppe besteht aus insgesamt 3 Altbuchen mit einem Stammdurchmesser von 70 bis 90 cm sowie 2 Alteichen mit einem Stammdurchmesser von 60 bzw. 70 cm. Die Fläche der Kronenüberdachung beträgt ca. 550 m<sup>2</sup> und entspricht somit der überbaubaren Fläche im Plangebiet.

Die Bäume verbleiben bis zur natürlichen Zersetzung auf der Fläche, werden dauerhaft markiert (Metallschild) und per GPS-Koordinaten vermessen. Sollte aus verkehrstechnischen Gründen eine Fällung der Bäume oder einzelner Exemplare notwendig sein bzw. sollten die Bäume natürlicherweise umfallen, so verbleibt das liegende Totholz auf der Fläche.

Die gewählte Kompensationsmaßnahme geht mit dem Verlust einer bisher festgesetzten Fläche zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) einher. Da es innerhalb des Plangebiets zu einer Nutzungsintensivierung kommt, kann der Ausgleich im o.g. Flächenverhältnis nur extern erfolgen.

Der dauerhafte Entzug an Naturraumpotenzialen (Biotopen) im Gewerbegebiet betrifft ein Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (BA1), einen Gebüschstreifen (BB1) sowie teilweise eine Grünlandbrache (EE0). Letztere war ursprünglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Erholungsgrün, für Erwerbstätige nutzbar" festgesetzt, hatte jedoch nie die gewünschte Konzeption erfüllt.

### **B1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zugunsten der Energienetze Mittelrhein wird ein Teil des Plangebiets zur Sicherung der unterirdischen Gasleitung in einem Abstand von 2 m beidseitig der Leitungsachse mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten (GFL) belastet. Die Fläche des GFL ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### **B1.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Zur Verhinderung und Minderung von Beeinträchtigungen Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wird hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m, jedoch nicht als massive Mauern zulässig; § 5 LBauO ("Verunstaltungsverbot") ist hierbei zu berücksichtigen.

Die Erforderlichkeit von Einfriedungen (z.B. Zäune) ergibt sich ggf. aus Gründen des Werk- und Betriebsschutzes. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen richten sich nach Aspekten des Landschafts- und Ortsbildes. So erscheinen weder dem Schutzzweck unangepasst hohe Anlagen, noch blickdichte Mauern in ihrer Barrierewirkung vor Ort wünschenswert.

## **B 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **B2.1 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **• Naturschutz**

Das Plangebiet unterliegt dem Schutzstatus "Naturpark Vulkaneifel" (07-NTP-072-003). Mit der Landesverordnung vom 07.05.2010 gelten für dieses Gebiet – mit Ausnahme von planungsrechtlich gesicherten Baugebieten bzw. -flächen – verschiedene Schutzbestimmungen. Handlungen, die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

#### **• Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum)) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung Vulkaneifel oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

- **Bodenschutz, Geologie und Hydrologie**

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19371, 4020, 4124) zu beachten.

Das Plangebiet liegt möglicherweise innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

Bei Gründungs- und Bodenarbeiten, insbesondere bei der Planung von Unterkellerungen, wird die Einholung eines Boden- und hydrologisches Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

Zur Reduktion abflusswirksamer Belagsdecken sollten die Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Rasenpflastersteine mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht (§ 10 Abs. 4 LBauO). Letzteres ist dann anzunehmen, wenn auf diesen Flächen mit wasser- und bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird; im Falle eines Austretens/Freiwerdens dieser sind geeignete Bindemittel in ausreichender Menge bereitzuhalten.

## B 2.2 Hinweise

- **Elektrizitätsversorgung (Westnetz GmbH)**

Für etwaig vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Westnetz GmbH im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

• **Gasversorgung**

Eine Überbauung der Hausanschlussleitungen mit den geplanten Mietgaragen ist nur in Abstimmung mit den Energienetzen Mittelrhein möglich, da spezielle Schutzmaßnahmen notwendig sind. Des Weiteren dürfen die Leitungen durch die notwendigen Tiefbauarbeiten nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden (siehe Anlage).

• **Immissionen**

Zur Verhinderung eines eventuellen Austretens von (fein-)staubförmigen Emissionen und Gerüchen sind die Grenzwerte einschlägiger Regelwerke einzuhalten. Im Falle einer nachgewiesenen Überschreitung der zulässigen Immissionswerte (gem. TA-Luft) sind die Betriebsanlagen innerhalb des Plangebiets ggf. entsprechend nachzurüsten (z.B. durch zusätzliche Filter oder verbesserte Filtertechnik). Im und rund um das Plangebiet ist mit allgemeinen Emissionen seitens Landwirtschaft und Straßenverkehr zu rechnen.

• **Dachgestaltung**

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten. Metalleindeckungen aus Kupfer sind im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung zu vermeiden; alternativ das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

## **B 3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **B 3.1 Bodenordnung**

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich in Besitz des Planveranlassers. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst.

### **B 3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich sowie mit verschiedenen stadtechnischen Medien erschlossen. Eventuelle Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern (z.B. RWE, VG-Werke) rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- **Elektrizitätsversorgung:** Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt weiterhin aus dem vorhandenen Ortsnetz (Westnetz GmbH).
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trinkwasser kann weiterhin über einen Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt werden. Bezüglich der Löschwasserversorgung und entsprechend der späteren Bauausführung von Gebäuden und Hallen mit Brandabschnittsgrößen bis 2.500 m<sup>2</sup> ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich (Industriebaurichtlinie – IndBauRL, I/2002).
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Diesbezügliche Anschlüsse (jeweils DN 250) an das öffentliche Mischsystem liegt in den umgebenden Straßen an. Niederschlagswasser kann, ggf. über einen zusätzlichen Anschluss über den Bestand hinaus, über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

### B 3.3 Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

Die externen Maßnahmen zum Ausgleich der im Geltungsbereichs der Bebauungsplanung versachten Eingriffe auf vertraglichem Wege gesichert und sind spätestens auf der Bauwerksfertigstellung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Durchführung und Kosten werden gemäß § 135a BauGB vom Vorhabensträger übernommen.

Nach den Vorgaben von Landesforsten Rheinland-Pfalz wird bei der Ausweisung von Biotopbaumgruppen von einem durchschnittlichen Entschädigungssatz von 500,- € (zzgl. MwSt.) pro Baum ausgegangen. Hinzu kommt die vertragliche Vorbereitung, Dokumentation, Ausmessung und dauerhafte Markierung (Messing-schilder) der Bäume mit Bruttokosten von rund 800,- €.

### B 3.4 Planungsrecht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

### B 3.5 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen, welche Grundstückseigentümer gemäß eines städtebaulichen Vertrags übernimmt; weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten. Die Kostentragung für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen richtet sich im Übrigen nach Punkt B 3.4.

## C ANLAGEN

### CI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 42I der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 10I der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (GVBl. S. 365)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiete "Naturpark Nordeifel" vom 06.11.1970

Kartenserver: LANIS, GeoPortal, jeweils mit Stand vom 8/2016

Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau Rheinland-Pfalz (IndBauRL – Industriebau-richtlinie) i.d.F. vom März 2000 (MBl. Nr. 6 vom 13.03.2002 S. 254)

Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 an die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter zur Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung –

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)

Sonstige DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (B 2.2 Hinweise: Verweis gemäß Empfehlung der Fachbehörden)

TA Lärm "Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)

## **C2 ABSTANDSERLASS (Auszug Abstandsklasse VII, Abstand in 100 m, lfd. Nummer und Betriebsart)**

- 179 Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
- 180 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- 181 Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- 182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- 183 Autolackierereien
- 184 Tischlereien oder Schreinereien
- 185 Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfasst werden
- 186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- 187 Kompostierungsanlagen
- 188 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
- 189 Spinnereien oder Webereien
- 190 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- 191 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- 192 Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- 193 Bauhöfe
- 194 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- 195 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- 196 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden







## Boumediene Elke

---

**Von:** Fröhlich, Jens <Jens.Froehlich@enm.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 21. Februar 2017 13:42  
**An:** Boumediene Elke  
**Betreff:** Erneute Offenlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Eich" der Ortsgemeinde Lissendorf

Nachricht vom 06.02.2017  
Ihr Zeichen: 2/ 610-13/09- bo

Sehr geehrte Frau Boumediene,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Information über die erneute Offenlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Auf Eich" der Ortsgemeinde Lissendorf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Unsere Anregungen, welche wir im Schreiben vom 22. Dezember 2016 vorgebracht hatten, wurden in die Textteile zum Bebauungsplan und den Bebauungsplan selbst übernommen – hierfür vielen Dank.

Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Im Auftrag



### Jens Fröhlich

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG  
Schützenstraße 80-82  
56068 Koblenz

---

Telefon: +49 261 2999-71531  
Fax: +49 261 2999-7571531  
E-Mail: [Jens.Froehlich@enm.de](mailto:Jens.Froehlich@enm.de)  
Internet: [www.energienetze-mittelrhein.de](http://www.energienetze-mittelrhein.de)

---

Sitz der Gesellschaft: Koblenz  
Amtsgericht: Koblenz HRA 21594  
USt-IdNr.: DE255003344

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Energienetze Mittelrhein Verwaltungs-GmbH

Geschäftsführung:  
Dr. Andreas Hoffknecht  
Ulrich Krekel



Energienetze Mittelrhein · Schützenstr. 80-82 · 56068 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Obere Kyll  
Rathausplatz 1  
54584 Jünkerath



Energienetze Mittelrhein  
GmbH & Co. KG  
Schützenstr. 80-82  
56068 Koblenz  
Telefon: 0261 2999-0  
Fax: 0261 2999-71981

info@enm.de  
www.energienetze-mittelrhein.de

**Ansprechpartner:**  
Jens Fröhlich  
Telefon: 0261 2999-71531  
Fax: 0261 2999-7571531  
E-Mail: Jens.Froehlich@enm.de

22. Dezember 2016

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht  
2/ 610-13/09- bo / 22.11.2016

Unser Zeichen/unsere Nachricht vom  
am-n-frö

### **Bebauungsplan "Auf Eich – 5. Änderung" der Ortsgemeinde Lissendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Information über die Offenlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung befinden sich Erdgasverteilnetzanlagen. Durch die Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen und der daraus resultierenden Erweiterung der Baugrenzen werden unsere Belange berührt.

Bei den Netzanlagen handelt es sich um eine teils im südlichen Bereich des Plangebietes, teils in der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Erdgasleitung des Verteilnetzes sowie zwei Hausanschlussleitungen. Mit diesem Brief erhalten Sie einen Auszug aus unserer Netzanlagendokumentation, aus dem Sie den Verlauf der Erdgasleitungen entnehmen können. Wir bitten Sie, die Erdgasleitung und deren Verlauf in den Bebauungsplan zu übernehmen und einen 4 m breiten Versorgungstreifen – beiderseits der Leitungsachse 2 m – als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und sollte durch die Rücknahme der Baugrenze an den Rand des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt werden. Wir bitten Sie um zeichnerische Anpassung der Baugrenze im Bebauungsplan und um einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes.

**Sitz der Gesellschaft:**  
Koblenz

**Amtsgericht:**  
Koblenz HRA 21594

**USt-IdNr.:** DE255003344

**Bankverbindung:**  
Deutsche Bank Koblenz  
IBAN DE88 5707 0045 0060 0668 00  
SWIFT-BIC DEUTDE5M570

**Persönlich haftende  
Gesellschafterin:**  
Energienetze Mittelrhein  
Verwaltungs-GmbH

**Geschäftsführung:**  
Dr. Andreas Hoffknecht  
Ulrich Krekel

**Sitz der Gesellschaft:**  
Koblenz

**Amtsgericht:**  
Koblenz HRB 24722



Eine Überbauung der Hausanschlussleitungen mit den geplanten Mietgaragen ist im vorliegenden Fall nur in Abstimmung mit uns möglich, da spezielle Schutzmaßnahmen notwendig sind. Des Weiteren dürfen die Leitungen durch die notwendigen Tiefbauarbeiten nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden.

Wir empfehlen, dass sich der Bauherr bzw. Planer frühzeitig mit uns in Verbindung setzt. Wir bitten Sie um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes vorzubringen.

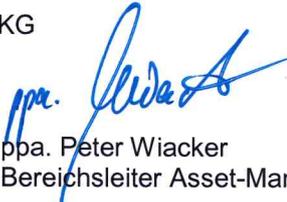
Zur Beantwortung evtl. Fragen steht Ihnen Herr Fröhlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG



Dr. Andreas Hoffknecht  
Technischer Geschäftsführer



ppa. Peter Wiacker  
Bereichsleiter Asset-Management



Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geobasisdaten besitzen nicht den aktuellsten Stand. ## Dieser Ausdruck verliert spätestens 4 Wochen nach Ausgabedatum seine Gültigkeit. ##



## Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

### Netzstrategie

### Gehört zum Schreiben vom

**22.12.2016**



Lissendorf "Auf Eich" 5. Änderung		
Bearbeiter	jens.froehlich	ungef. Maßstab 1:1000
Datum:		22.12.2016
<p>Der Empfänger dieses Leitungsplanes wird darauf hingewiesen, daß die eingezeichneten Leitungen nicht maßstabsgerecht wiedergegeben sind. Für die Richtigkeit etwa eingetragener Maßangaben wird keine Gewähr übernommen. Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer über die tatsächliche Lage der Leitungen durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Suchgräben, Feststellung ob u. wo ggf. Hausanschlussleitungen bestehen bzw. neu hinzugekommen sind usw.) selbst zu informieren. In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden. Lage- und Tiefenangaben beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung. Die Merkblätter sind zu beachten.</p>		



**PLANZEICHEN A**

**GRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BzO)**



Ränder

**ART DER BAULIC**



Gew

**MAß DER BAULIC (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BzO)**

0,8

6,0

Baur

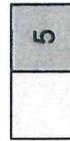
TH

**ÜBERBAUBARE C**

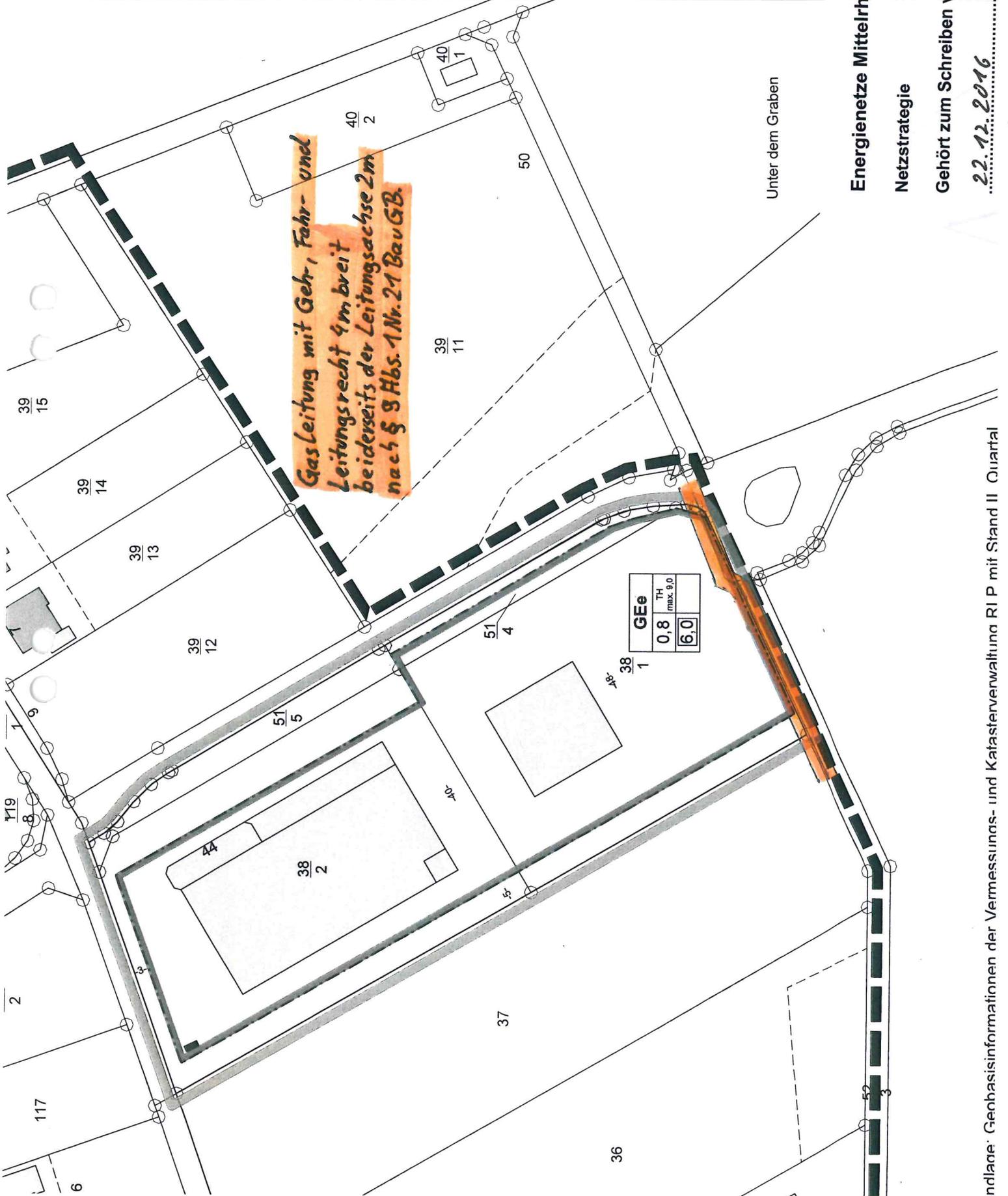


Baug

**PLANZEICHEN / NACHRICHTLICI**



Nebz



Unter dem Graben

**Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG**

Netzstrategie

Gehört zum Schreiben vom

22.12.2016

