



**7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
„MITTELSTRASSE“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH

Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach  
§ 3 (2) BauGB und der Behörden sowie  
sonstige Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 (2) BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Brohl-Lützing  
7. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan  
„Mittelstraße“  
- Textfestsetzungen

**Stand:**

21.03.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

FORMELLES VERFAHREN	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BauNVO)	5
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 (5) BauNVO)	6
4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) NR. 11 BauGB)	6
5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	7
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	8
1 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)	8
C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB	9
D HINWEISE	9
ANERKENNUNGS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERK	10

---

## FORMELLES VERFAHREN

---

Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner geltenden Änderungen unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist jedoch der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt für die vorgenannten Flächen der ursprüngliche Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Fassung einschließlich seiner geltenden Änderungen unverändert weiter.

Die für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans relevante Änderung ist grau hinterlegt (= Textfestsetzungen A4 und A5).

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO UND § 1 (2) UND (4) BIS (9) BAUNVO)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässigkeitskatalog

Der Zulässigkeitskatalog für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art\*, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind

1. \*folgende Gewerbebetriebe bzw. bauliche Anlagen:
  - a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).
  - c. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
  - d. Einzelhandel,

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
  - ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
  - eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
  - die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- e. Werbeträger/ -anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“).
- f. Photovoltaikanlagen, die nicht am und/ oder auf dem Gebäude angebracht sind (= Freiflächenanlagen),
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
3. Tankstellen und
4. Vergnügungsstätten.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

### (1) Grundflächen- und Baumassenzahl

Es sind folgende höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt:

- GRZ = 1,0
- BMZ = 

10,0
------

### (2) Höhe baulicher Anlagen

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Betriebsgrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente der angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist wie folgt festgesetzt:

Betriebsgrundstück	unterer Maßbezugspunkt	höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß Definition
beidseits angrenzend an die anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (hier: Quellen- und Koblenzer Straße)	Quellenstraße	GH <sub>max.</sub> = 7,50 m
einseitig angrenzend an die anbaufähige öffentliche Straßenverkehrsfläche (hier: Quellenstraße)	Quellenstraße	GH <sub>max.</sub> = 7,50 m
einseitig angrenzend an die anbaufähige öffentliche Straßenverkehrsfläche (hier: Koblenzer Straße)	Koblenzer Straße	GH <sub>max.</sub> = 11 m

Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf einem Fünftel der überbaubaren Grundstücksfläche, höchstens jedoch maximal 200 m<sup>2</sup>, je Betriebseinheit die festgesetzte Höhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m überschreiten.

### **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 UND § 23 (5) BAUNVO)**

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäude dürfen ohne Grenzabstände an den Grundstücksgrenzen errichtet werden (siehe Eintrag Planurkunde und Kennzeichnung der Grenzen mit a1, a2 und a3)

### **4 EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)**

Von den unmittelbar an die Bundesstraße B9 angrenzenden Flächen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist nur eine Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet mit einer Breite von höchstens 8 m zulässig.

### **5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist ein Grünstreifen in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Dabei ist je 15 m ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Grünfläche ist die in der Textfestsetzung A4 geregelte Ein- und Ausfahrt zulässig.

Vorzugsweise sollen die nachfolgend angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

**6 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugrenzen wird für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, 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	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen 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.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)**

### **1 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO)**

Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sowie freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten (siehe Textfestsetzung A2 (2)).

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird ermittelt zwischen der angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

- c) Die Anbringung auf Dächern sowie an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.



---

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB**

---

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets sowie des Abflussbereichs des Rheins.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (1) WHG).

Zulassungsstelle ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständige Obere Wasserbehörde.

---

## **D HINWEISE**

---

1. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp) 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 Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

2. Es wird empfohlen dass auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende versiegelte Niederschlagswasser der Versickerung, die schadlos für die angrenzenden Grundstücke und baulichen Anlagen erfolgen muss, zuzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Sollte die Versickerung auf dem betreffenden Grundstück aufgrund der technischen Voraussetzungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.
3. Erforderliche Rodungen von Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden sind in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen (01.10. – 28.02.). Hierbei ist ein qualifiziertes Fachbüro als ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Es wird empfohlen, über den Verlauf der Abrissarbeiten und die Feststellungen der ökologischen Baubegleitung einen Bericht erstellen zu lassen.

---

## ANERKENNUNGS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

---

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Brohl-Lützing  
Dr. Frank Gondert  
- Ortsbürgermeister-

Brohl-Lützing, den .....

**Ausgefertigt:**

Die Bebauungsplansatzung zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans,  
bestehend  
aus den textlichen Festsetzungen, Planurkunde und der Begründung, wird hiermit  
ausgefertigt:

Ortsgemeinde Brohl-Lützing  
Dr. Frank Gondert  
- Ortsbürgermeister-

Brohl-Lützing, den .....