

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „NEUMÜHLE“
der Ortsgemeinde Liesenich
(Stand 14.10.2026)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

1.1 Baugebiete (§1 (2) und (3) BauNVO)

Sondergebiet, „Fischerei“ **SO** (gemäß §11(1) BauNVO)

1.2 Zulässige Nutzungen

Im Plangebiet ist nur eine Hauptanlage zulässig.

Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, die zur Bewirtschaftung der Teiche dienlich sind und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO.

1.3 Unzulässige Nutzungen

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Wohnen, Ferienwohnen und Wohnen zu gewerblichen Zwecken nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl

0,4

2.2 Überschreitung der GRZ I

Die Überschreitung der GRZ I wird auf 1,0 festgesetzt (sog. „GRZ II“, § 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO);

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

2.4 Bauhöhen

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,0 m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° wird die Attika- bzw. Firsthöhe auf 6,00 m begrenzt.

Beim Messen der Firsthöhen gilt gemäß § 18 Abs.1 BauNVO der in der Planurkunde markierte Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen:

Es werden keine Baugrenzen festgesetzt.

Die Bebauung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

2. Oberflächenbefestigungen, Beseitigung des Oberflächenwassers

Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

3. Dachflächen

Geneigte Dächer sind in der „Farbe des Moselschiefers“ herzustellen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Vermeidung von Lichtemissionen

Für die Beleuchtung von Wegen, Gebäuden und Anlagen sind LED-Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 2.700 K) zu verwenden. Lampen dürfen eine Lichtpunkthöhe von 1,5 m über der GOF nicht überschreiten. Sie dürfen ausschließlich nach unten abstrahlen. Lampengehäuse müssen geschlossen sein. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu verzichten. Die Anzahl der Leuchten ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

2. Verzicht auf Arbeiten während der Dämmerung und Dunkelheit

Bauarbeiten sind nur bei Tageslicht durchzuführen. Außenarbeiten sind während der Dämmerung und in der Dunkelheit nicht erlaubt.

3. Bauruhe im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni

Lärmintensive Bauarbeiten im Freien sind nur im Zeitraum von Anfang Juli bis Ende Februar des Folgejahres gestattet.

4. Untersuchung des Gebäudes vor dem Beginn von Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen

Vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen am Bestandsgebäude ist dieses vor Beginn der Arbeiten durch eine faunistisch fachkundige Person auf Vorkommen streng geschützter Arten und besonders geschützter europäischer Vogelarten zu untersuchen. Falls Vorkommen festgestellt werden, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

5. Anpflanzen von 8 Laub- oder Obstbäumen an den Ufern der Fischteiche

Auf dem Flurstück in der Gemarkung Liesenich, Flur 1, Flurstück 23/3, sind mindestens 8 einheimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindest-Pflanzgröße wird ein Stammumfang von 10 bis 12 cm und eine Sortierung als Hochstamm festgelegt.

IV. HINWEISE

4.1 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeoldG): Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

4.2 Bodenschutz

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- Überschüssige Bodenmassen müssen fachgerecht entsorgt werden

4.3 Denkmalschutz/Archäologie

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) 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 Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

4.4 Hinweise des LBM Cochem-Koblenz

Sollte auch eine Wohnbebauung angedacht sein, erfolgt dies in Kenntnis der vorhandenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der L 200.

Daher hat der Vorhabenträger den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch den Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu erbringen. Er trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Der Vorhabenträger hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 200 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hinweisen, dass es sich bei den Zufahrten im Zuge der freien Strecke des klassifizierten Straßennetzes um Sondernutzungen i. S. d. §§ 41, 43 Landesstraßengesetz von RLP (LStrG) beziehungsweise § 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) handelt, welche einer Sondernutzungserlaubnis der Straßenbaubehörde bedürfen. Die Erteilung dieser Erlaubnis ist vor Baubeginn schriftlich, unter Vorlage der ab-gestimmten Detailplanung bei LBM Cochem-Koblenz (anbau-strassenbenutzung@lbm-cochem.rlp.de) zu beantragen.

4.5 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk A 138-1 bzw. A 102-2 zu ermitteln. Auf eine ggf. erforderlich werdende Anzeige gemäß § 22 bzw. § 44a LWG oder wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10 und 57 WHG für die Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

4.6 Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und <50 cm mit einer Fließgeschwindigkeit

zwischen 0 und <2 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Bei einer Bauumsetzung trotz der sehr hohen Sturzflutgefahr ist eine hochwasserangepasste Bauweise dringend notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der „Berechnung Flusshochwasser“, also außerhalb der Darstellung der aktuellen Sturzflutgefahrenkarten. Hier können Abweichungen zu den dargestellten Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten auftreten.

Die Zuflüsse stromaufwärts des Flaumbachs zeigen bei einem Starkregenereignis SRI7, 1 Std. hohe Fließgeschwindigkeiten ≥ 2 m/s und Wassertiefen < 200 cm. Die Auswirkungen hiervon werden in der Berechnung des Flusshochwassers einbezogen und deshalb nicht in den Sturzflutgefahrenkarten im Geltungsbereich dargestellt. Aufgrund der Topografie ist aber anzunehmen, dass im Geltungsbereich höhere Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen auftreten können, als diese in den Karten aktuell dargestellt werden. Zudem ist auf den Sturzflutgefahrenkarten SRI7, 1 Std. ein Querabfluss direkt oberhalb des Geltungsbereichs mit Wassertiefen bis < 100 cm und Fließgeschwindigkeiten ≥ 2 m/s angezeigt. Daher ist eine Validierung der beigefügten Sturzflutgefahrenkarten vor Ort empfehlenswert.