

# 2025

## 2. Änderung und Erweiterung Ergänzungssatzung „Auf dem Bungert“ Ortsgemeinde Lutzerath

Entwurf

August 2025





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Erfordernis der Planung	4
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	8
5.3	Flächen für besondere 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 Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
5.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.5	Schutzmaßnahmen	10
5.6	Kompensationsmaßnahmen (KM)	10
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
7.1	Wasserversorgung	12
7.2	Schmutzwasserbeseitigung	12
7.3	Stromversorgung	12
7.4	Generaldirektion Kulturelles Erbe	12
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Ausfertigungsbestätigung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
10.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	13
10.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	13
10.3	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)	13
10.4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)	13
10.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 Ziffer 4 BAUGB)	13



<b>10.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE 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 ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)</b>	<b>14</b>
<b>10.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)</b>	<b>14</b>
<b>10.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]</b>	<b>15</b>
<b>10.9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
<b>10.10 PFLANZLISTE</b>	<b>17</b>

---

## **1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Im Bereich Flur 20, Flurstück Nr. 71 der Ortsgemeinde Lutzerath möchte eine junge Familie unmittelbar ein Einfamilienhaus bauen. Die Ortsgemeinde möchte diesem Wunsch entsprechen und hat deshalb die Aufstellung bzw. Erweiterung der Ergänzungssatzung „Auf dem Bungert“ beschlossen.

Grund hierfür ist, dass das Grundstück derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Um eine bauliche Entwicklung hier zu ermöglichen ist die Erweiterung der Ergänzungssatzung erforderlich. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 970 m<sup>2</sup>.

Mit der Ergänzungssatzung sollen also die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Lutzerath im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Eine wichtige Voraussetzung, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, ist im vorliegenden Fall erfüllt. So sind die in unmittelbarer Nachbarschaft der Außenbereichsgrundstücke liegenden Grundstücke bereits bebaut und weisen Innenbereichsqualität auf. Dabei stellen die Grundstücke beiderseits der Straße „Auf dem Bungert“ die Grenze zwischen Bebauung und dem Außenbereich dar.

Das Grundstück wird über die Straße „Auf dem Bungert“ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland genutzt werden.

Mit der Einbeziehung nur einzelner Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke bis zu einer Tiefe von 30,0 m einbezogen werden.



## 1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für zwei Bauwillige zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht der Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht der Bauinteressenten in der Ortsgemeinde Lutzerath gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Darüber hinaus sind im Bereich der Straße „Auf dem Bungert“ alle Infrastrukturanlagen der Erschließung vorhanden.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ortsgemeinderat Lutzerath hat in der Sitzung am \_\_.\_\_.2025 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen. Der Beschluss zur 1. Änderung wurde am \_\_.\_\_.2025 gefasst.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben



des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

---

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt den Bereich als Mischbaufläche dar.

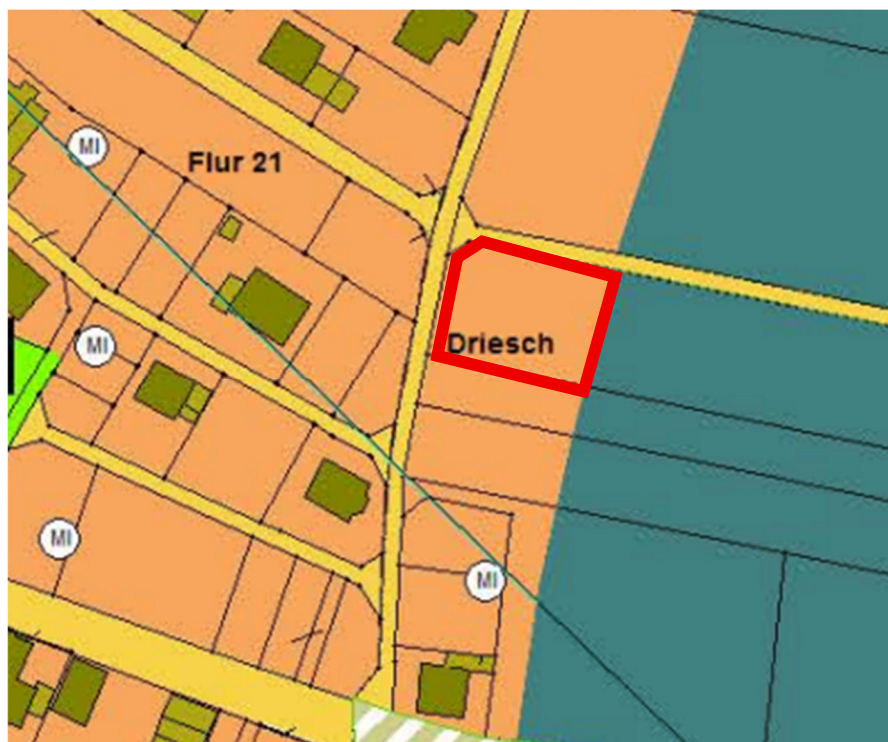


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen

---

### 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

Die Siedlungspotenzialfläche liegt unmittelbar an der Straße „Auf dem Bungert“. Nördlich und südlich sind bereits verschiedene Grundstücke bebaut. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 970 m<sup>2</sup> auf.



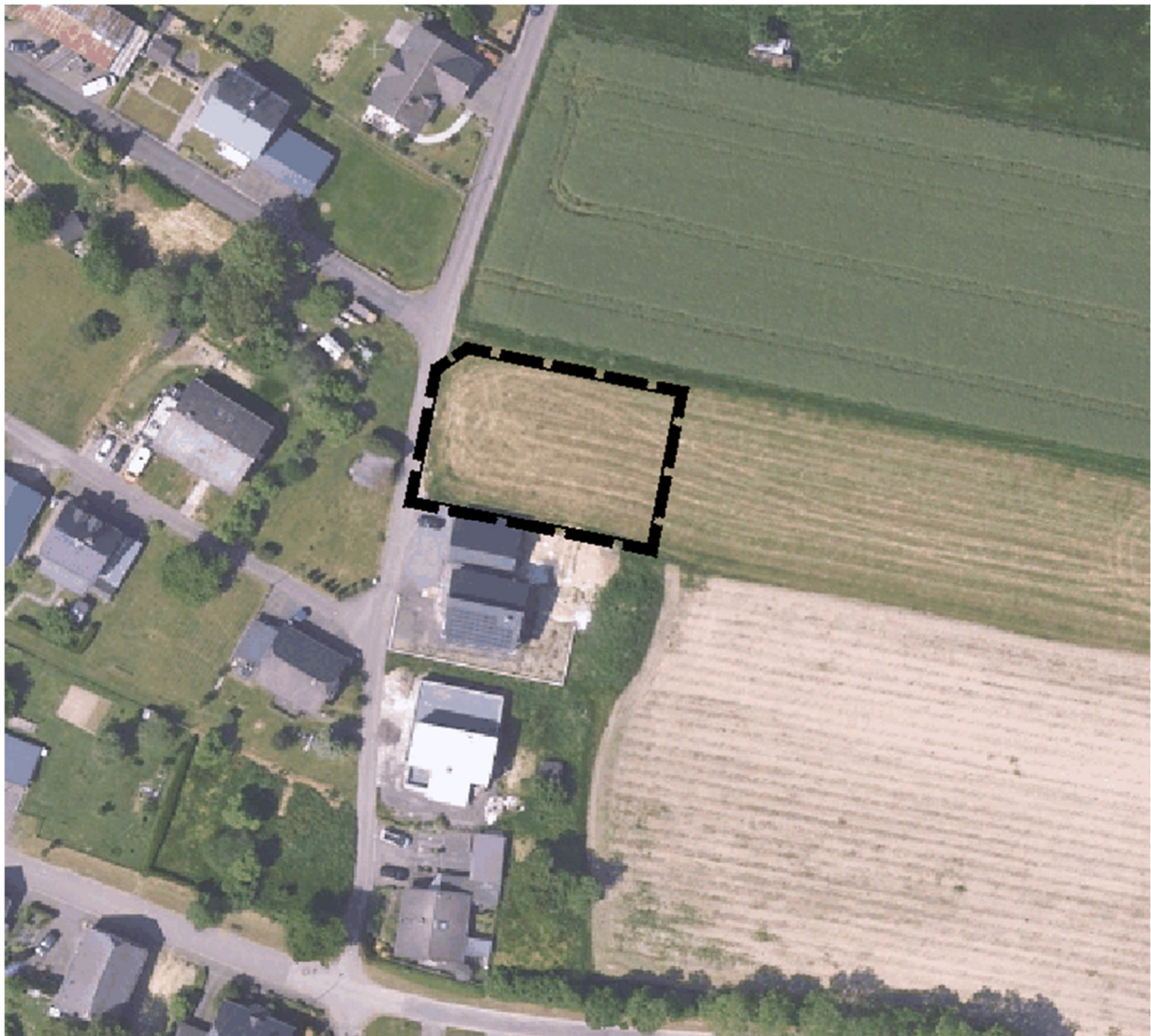


Abbildung 2: Lage des Satzungsbereichs, Quelle Verbandsgemeinde Ulmen

Die Umgebungsbebauung stellt sich als typisches Baugebiet dar. Das Satzungsgebiet selbst unterliegt zur Zeit der ackerbaulichen Nutzung.

---

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.



Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

## 5.1 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Damit wird bei der vorgesehenen Grundstücksgröße den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt.

### Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf  $Z = II$  festgesetzt. Damit soll ein Beitrag für eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

### Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **10,0 m** nicht überschreiten. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen  $0^\circ$ -  $15^\circ$
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **8,5 m** erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Rahmen der verschiedenen Bauleitpläne der Ortsgemeinde und der aktuellen Entwicklung der Haustypen war sich der



Gemeinderat einig, dass auch einseitigen Pultdächer, Flachdächer und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15° sowie Tonnendächern oder Teiltonnendächern zulässig sein sollen. Es sollen also auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte. Die Ortsgemeinde ist der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann.

## **5.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und Festsetzung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flexible Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Garagen müssen einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere die freie Sicht in Kreuzungsbereichen zu nennen. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

## **5.3 Flächen für besondere 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 Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Der Bebauungsplan befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Büchel.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in einem Lärmschutzbereich sind die Vorgaben der Flugplatz- Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV einzuhalten (<http://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Aufgaben/Fluglaerm/2.FlugLSV.pdf>).

Die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz im Internet zur Verfügung gestellten Lärmkarten zeigen auf, dass das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 in einem Isophonen-Bereich zwischen 65 und 66 dB(A) befindet. Dieser Wert liegt deutlich über dem schalltechnischen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV.

Um eine ausreichende Ruhe in künftigen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen, werden daher Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ermittlung der 5 dB(A) großen Lärmpegelbereichsklassen erfolgt auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels, der sich durch die energetisch addierten Beurteilungspegel des Flugverkehrs und des Straßenverkehrs während der Tageszeit mit einem Zuschlag von 3 dB(A) bestimmt. Das gesamte Plangebiet liegt somit im Lärmpegelbereich IV. Der Lärmpegelbereich ist im Bebauungsplan festzusetzen und in Anlage 6 dokumentiert. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen sich in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche und sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.





## Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile		„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten			
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, 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 detaillierten Anforderungen an den Luftschallschutz werden in Abhängigkeit der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche bestimmt. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauausführung auf Grundlage der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen, und die passiven Lärmschutzmaßnahmen textlich festzusetzen.“

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wurden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

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 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie 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.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

#### **5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

#### **5.5 Schutzmaßnahmen**

##### **VS 1: Schutz des Oberbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

##### **VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

##### **VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

#### **5.6 Kompensationsmaßnahmen (KM)**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM2): Extensivierung einer Ackerfläche

Extensivierung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Mähwiese. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersäet. Hierzu wird die Fläche im Spetember kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das



Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.

- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten 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)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

#### Maßnahme 3 (K3): Wiederanlage von Gärten rund um die Bebauung

- Es ist rund um die neuentstandenen Rasen einzusäen und/oder Beete mit Blumen, Obst, Gemüse oder Sträuchern anzulegen. Auch weitere Bäume dürfen gepflanzt werden. Weitere gartentypische Strukturen sind ebenfalls möglich, jedoch ist die Anlage von reinen Steingärten nicht erlaubt.

#### Durchführung der Maßnahmen

KM 1 – KM 3: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

---

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe von baulichen Anlagen zu beschränken.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

*Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.*



---

## 7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 7.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz vorgesehen.

### 7.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Die Generaldirektion stuft den ursprünglichen Bereich der Ergänzungssatzung „Auf dem Bungert“ aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

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](mailto: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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

---

## 8 BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

---

## 9 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

**Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 13 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.**

Lutzerath, den \_\_.\_\_.2025

---

**Günter Welter**  
Ortsbürgermeister

**Siegel**

---

WEST-STADTPLANER GMBH

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

---



---

## 10 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 10.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

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

#### Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

### 10.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe **max. 10,00 m.**

#### Begriffsdefinitionen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,50 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erreichen.

### 10.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 10.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 Ziffer 4 BAUGB)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.





## **10.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE 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 ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt. 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 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie 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.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

## **10.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)**

### **Schutzmaßnahmen**

#### **VS 1: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

#### **VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

### **Kompensationsmaßnahmen (KM)**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

#### **Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung**

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen.

- **Sträucher:** Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).



### *Maßnahme 2 (KM2): Extensivierung einer Ackerfläche*

Extensivierung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Mähwiese. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersäet. Hierzu wird die Fläche im Spetember kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten 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)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

### *Maßnahme 3 (K3): Anlage von Gärten rund um die Bebauung*

- Es ist rund um die neuentstandenen Rasen einzusäen und/oder Beete mit Blumen, Obst, Gemüse oder Sträuchern anzulegen. Auch weitere Bäume dürfen gepflanzt werden. Weitere gartentypische Strukturen sind ebenfalls möglich, jedoch ist die Anlage von reinen Steingärten nicht erlaubt.

## **Durchführung der Maßnahmen**

KM 1 – KM3: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

Gemäß § 39 Abs. BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

## **10.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]**

### **DACHGESTALTUNG**

Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Glaseindeckungen und Solarnutzung sind zulässig. Zink- oder Kupferblech sind zulässig, dürfen jedoch nicht metallisch blinken, sie müssen vorgewittert werden und eine anthrazitfarbene Erscheinung erhalten.

## **10.9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.



Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW 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 Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 und die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten.

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger 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 und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

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

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://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.



## 10.10 PFLANZLISTE

### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche  
Mehlbeere

#### Liste Streuobst

Apfelsorten

Birnensorten

Pflaumensorten

Kirschsorten

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria

Rheinischer Winterrambur  
Rheinischer Bohnapfel  
Kaiser Wilhelm  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Landsberger Renette  
Gellerts Butterbirne  
Gute Luise  
Hauszwetschge  
Graf Althans  
Reneklode  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfingers Riesenkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche

### Sträucher:

Echte Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Zweiggriffeliger Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
(Strauch)  
Faulbaum  
Schlehe  
Feldrose  
Hundsrose  
Brombeere  
Himbeere  
Salweide  
Traubenholunder  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball  
Sanddorn

Amelanchier ovalis  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
  
Rhamnus catharticus  
Prunus spinosa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix caprea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Hippophae rhamnoides