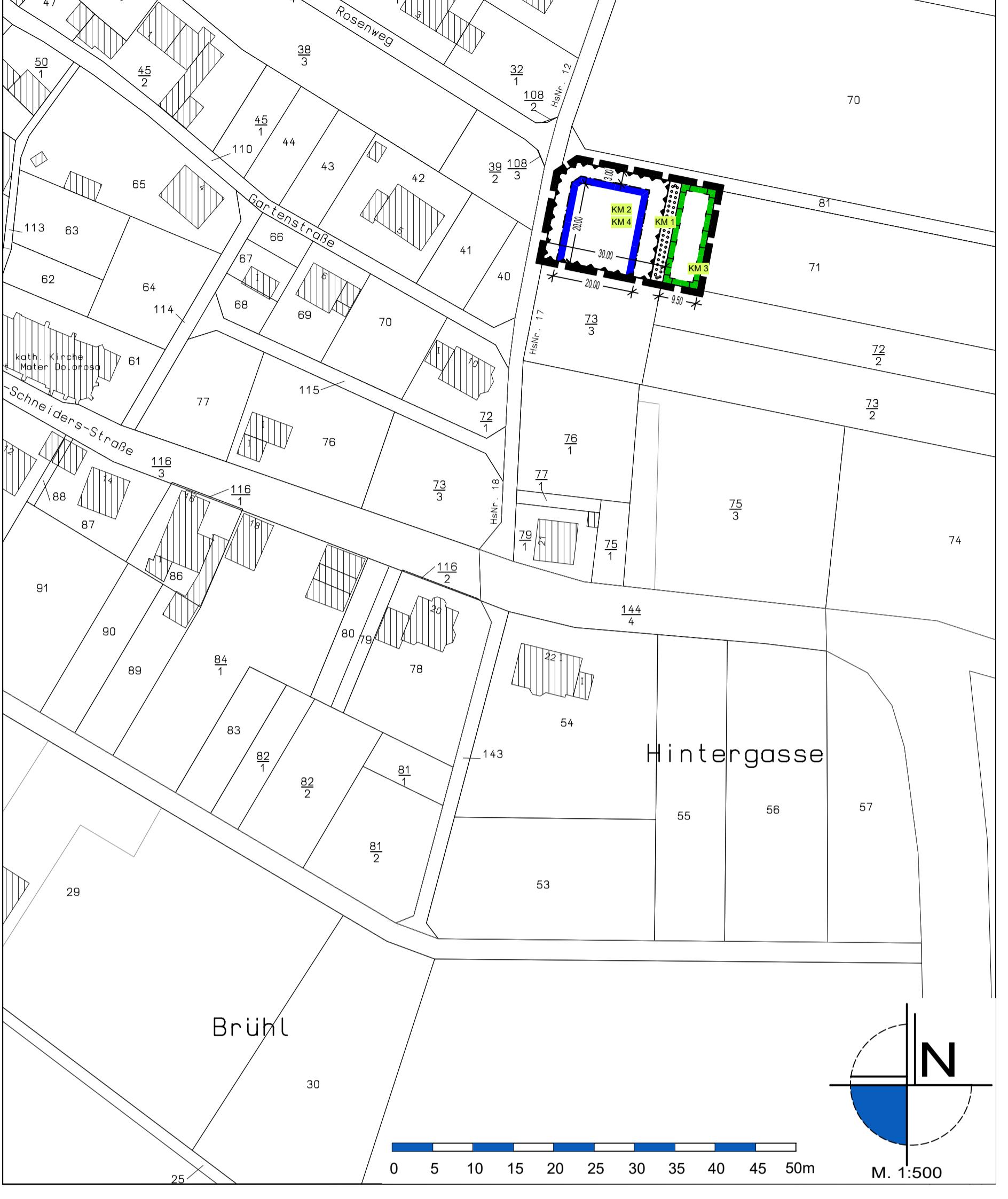


Ortsgemeinde Lutzerath

2. Änderung und Erweiterung Ergänzungssatzung "Auf dem Bungert"



Legende

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Erhaltung: Bäume**
- Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft Flächen für Maßnahmen zum**
- Flächen zum Anpflanzen von und sonstigen Bepflanzungen Bäumen, Sträuchern und**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Kompensationsmaßnahme siehe Textfestsetzungen**
- Sonstige Planzeichen**
- §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB**
Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- §9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- Sonstige Darstellungen**
- 56 2**
Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnr. laut Kataster
- 18,00**
Bemaßung
- Gebäude laut Kataster**

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	-	Geschossflächenzahl als Höchstmaß Bauweise
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	
Gebäude Höhe als Höchstmaß	max. 10,00 m <small>siehe Textfestsetzung</small>	

Bestandteile der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Textfestsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt.

Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN
Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**
Grundflächenzahl:
Im Gelungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse**
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.
- 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 Planentrag müssen Gebäude mit:
 - einseitigen Putzdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
 - Tonendächern oder Teiltonendächern
 eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,5 m erreichen.

- 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.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTELN (§ 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.

- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VERKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN 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)**

Inhalter der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpiegelbereiche festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbürdigem Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpiegelbereiche 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 Lärmpiegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbürdigem Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumart 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 zu Schlafen genutzten Räume sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

- 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 Baugelände 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 (Ole, 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 Eingründung**
Zur randlichen Eingründung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m - 6,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgendes Pflanzquäntität 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 im Anhang der Begründung).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf den Gründen sind insgesamt zehn Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammdurchmesser von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme 3 (KM 3): Extensivierung einer Ackerfläche
Extensivierung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Mähwiese. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING (2008):

- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalen Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glashäferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennen der Glashäferwiese oder passende Saatgutmixung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgrutbertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu überwältigt. Hierzu wird die Fläche im Spätember kurz gemäht und das Mad gut 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 zweischwirrig Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnithöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost).
- Pflege: Streichen mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Maßnahme 4 (K4): Wiederanlage von Gärten rund um die Bebauung

- Es ist rund um die neu entstandenen Räsen 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

- a) KM 1 - KM: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
Gemäß § 39 Abs. 5 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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. Glasineindeckungen und Solarnutzung sind zulässig. Zink- oder Kupferblech sind zulässig, dürfen jedoch nicht metallisch blinken, sie müssen vorgewittert werden und eine antrazit-farbene Erscheinung erhalten.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

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

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Verdeitung zu schützen. Näherte Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenbelägerung.

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgeistes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVG 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 Bo-den ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten.

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärmе 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.

Textfestsetzungen

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 über landesarchaeologie-koblenz@dkr.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzusegnen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungemachte 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).

Sollen bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefundene werden, wird die Einbeziehung eines Baugrubenberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

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

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 1973 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltwirtschaft und Gewerbeaufsicht, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB-Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzverordnung in einer Bauleitplanung unter: <http://frmwel.rlp.de/bodenschutz/>; ALEXALEX-Informations-blatt_28_2009 Stand: 05.2011.pdf. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Boden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entwicklungskonzept vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.03.2023 (BGBl. I S. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltministeriumsverordnung - BlmSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Raumfahrtgesetz RP (DStrG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Denkmalpflegegesetz (DStrG) vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. I S. 543).
- Gesetz über die Genehmigung von Bauprojekten (Gesetz über die Genehmigung von Bauprojekten - BGBl. I S. 48) vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (GVBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 24.11.1998 (GVBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 365).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2023 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bodenverbesserungsgebot