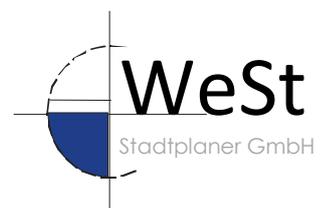


2025

7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ der Ortsgemeinde Lutzerath



Entwurf
Juni 2025



7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.1	STAMMPLANPLAN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.2	TOPOGRAPHIE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	13
6.1	UMWELTVORGABEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
6.2	DENKMALSCHUTZ	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
6.3	UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
6.4	ZUSAMMENFASSUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
7.1	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.6	GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.7	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.8	VERKEHRSFLÄCHEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.9	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

7.10	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	___	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.11	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	___	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.12	FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	_____	6
7.13	HINWEISE	_____	13
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	_____	14
8.1	WASSERVERSORGUNG	_____	14
8.2	ABWASSER	_____	14
8.3	STROMVERSORGUNG	_____	14
9	BODENORDNUNG	_____	14
10	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	_____	16
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	_____	16
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	_____	16
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]	_____	18
C.	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	_____	18
D.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	__	21

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Lutzerath möchte weitere Bauabschnitte im Bereich „Auf der Höhe“ erschließen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält in der Ortsgemeinde unverändert an. In diesem Zusammenhang wurde die Erschließungsplanung konkretisiert. Hierdurch haben sich geringfügige Verschiebungen der Straßenachse und damit der Straßenbegrenzungslinien in Teilbereichen ergeben. Dies erfordert auch die Anpassung der Baugrenzen in diesen Bereichen. Durch die 7. Änderung soll die endgültige Straßenplanung in den Bebauungsplan integriert werden.

Darüber hinaus wurde die Lage der Regenrückhaltebecken angepasst. Der Bebauungsplan sieht nunmehr eine Gesamtdarstellung der Flächen für die Rückhaltung vor. Auf die Darstellung der einzelnen Becken wurde verzichtet. Diese gehen aus dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes zum Bebauungsplan hervor.

Weiterhin wurde im südwestlichen Teil des Bebauungsplan ein weiterer Teilbereich (WA3) hinzugefügt, da hier aufgrund einer Böschung die Gebäudehöhe auf max. 11,50 m festgesetzt werden muss, um die topographischen Besonderheiten der Grundstücke ausgleichen zu können.

Die sonstigen Darstellungen und Festsetzungen bleiben unverändert.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

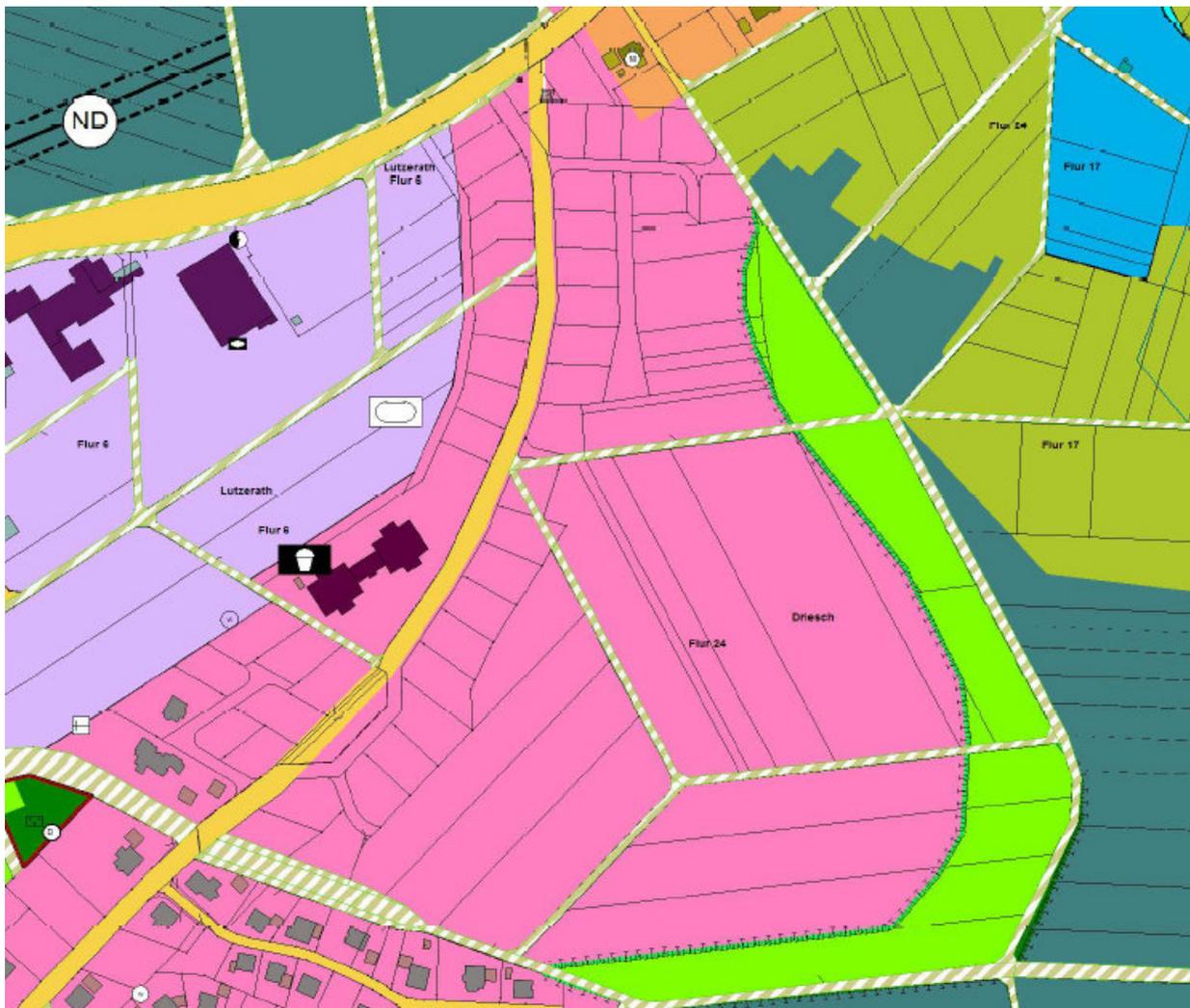
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.01.2025 den Entwurfsbeschluss zur 7. Bebauungsplanänderung „Auf der Höhe“ gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Ulmen stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Lediglich im Bereich der Grünflächendarstellung im Osten und Süden sind geringe



7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Abweichungen festzustellen, die in der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung angepasst werden.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen

Aufgrund der Planschärfe des Flächennutzungsplans ist somit der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

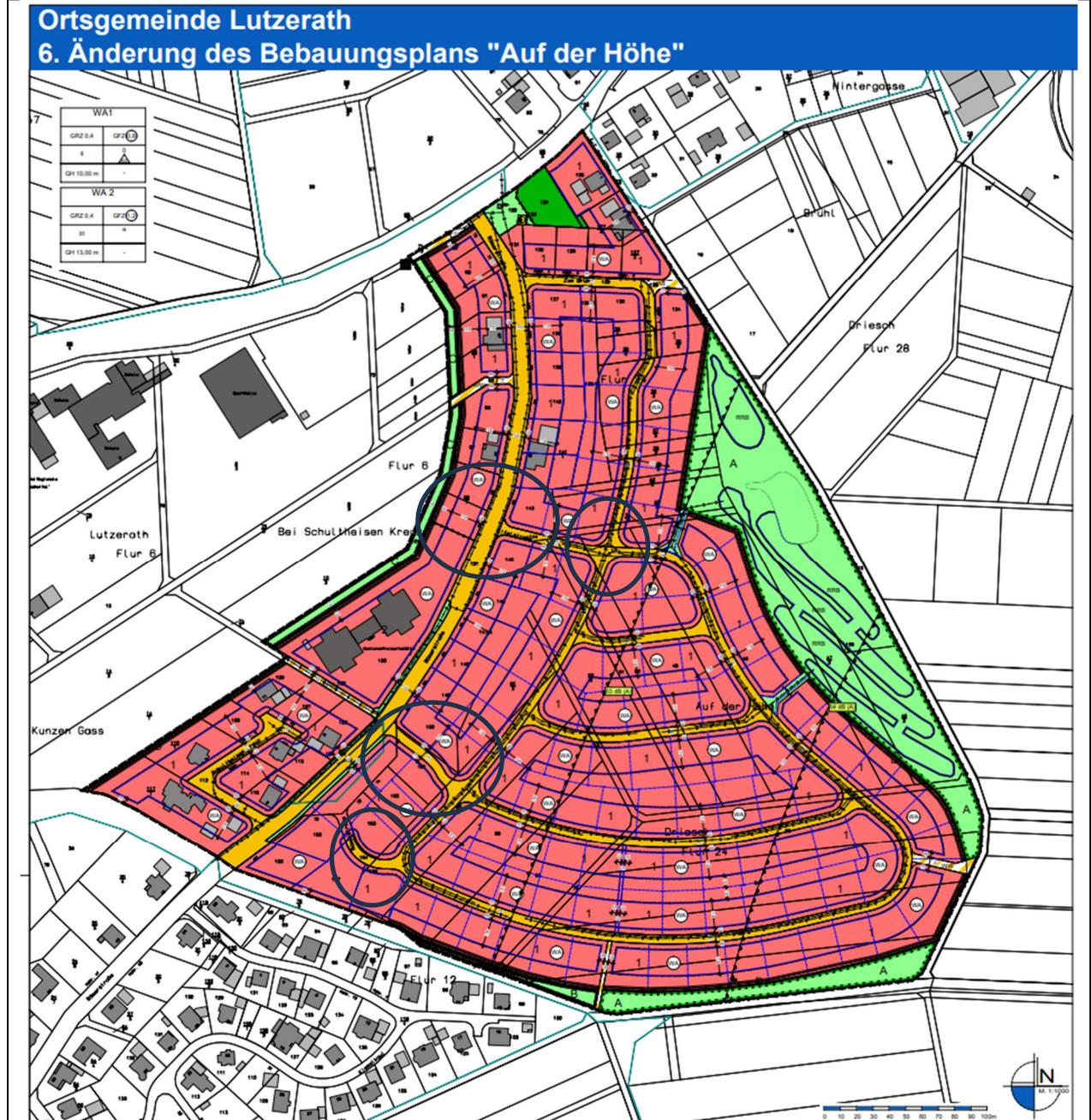
7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

4 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

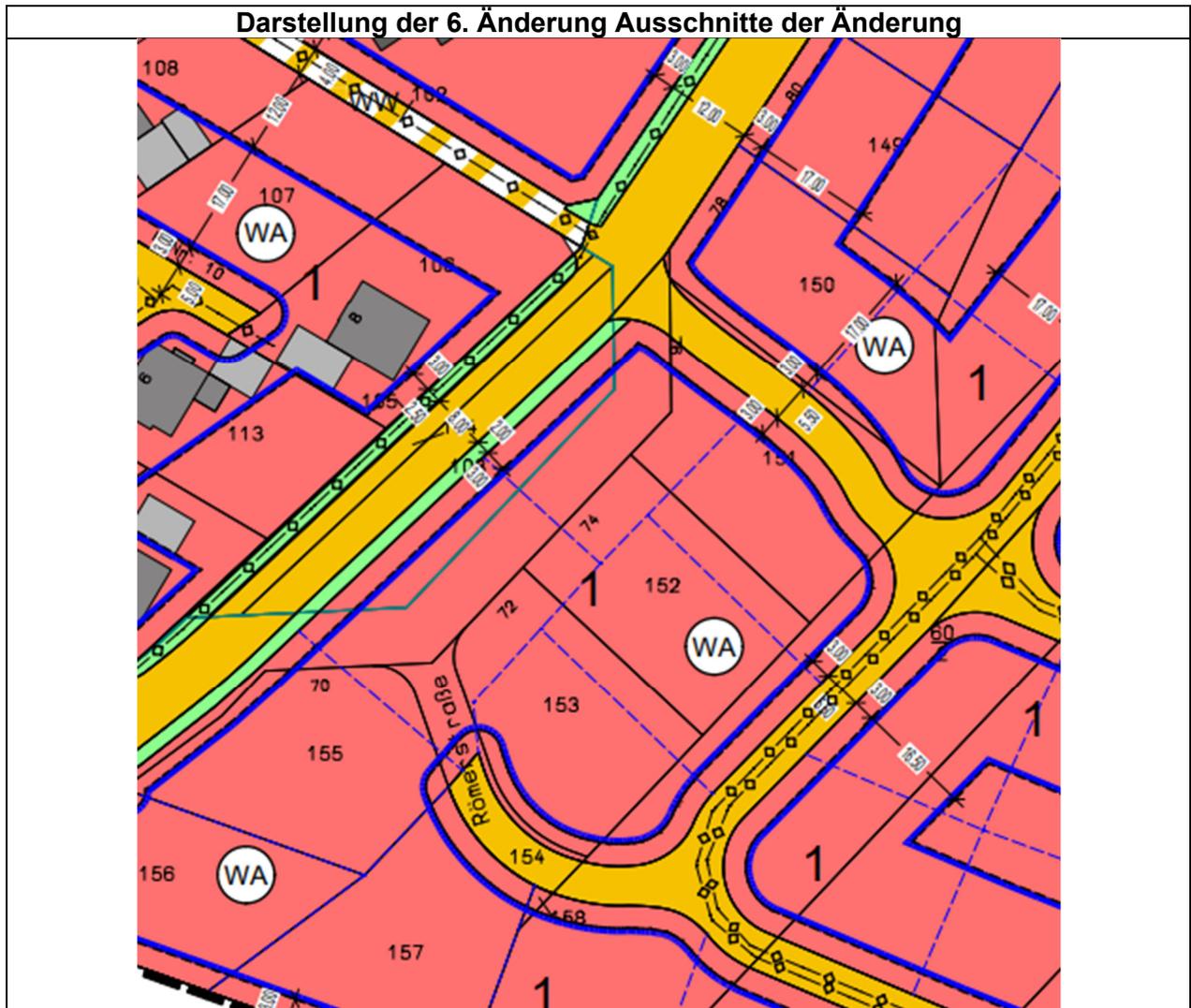
Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung sieht zusammengefasst nachfolgende Änderungen vor. Die sonstigen Textfestsetzungen des Stammpplanes gelten uneingeschränkt.

Darstellung der 6. Änderung (Übersicht der Änderungen)



7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“



7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Darstellung der 7. Bebauungsplanänderung

Der Einmündungsbereich auf die „Römerstraße“ wurde geradliniger dargestellt und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Es wurde ein Teilbereich WA3 hinzugefügt, um die Nachteile durch die vorhandene Böschung auszugleichen.

Hier gelten zukünftig folgende Höhenfestsetzungen:

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 1 **max. 10,00 m.**

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 2 **max. 13,00 m.**

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 3 **max. 11,50 m.**

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Begriffsdefinitionen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

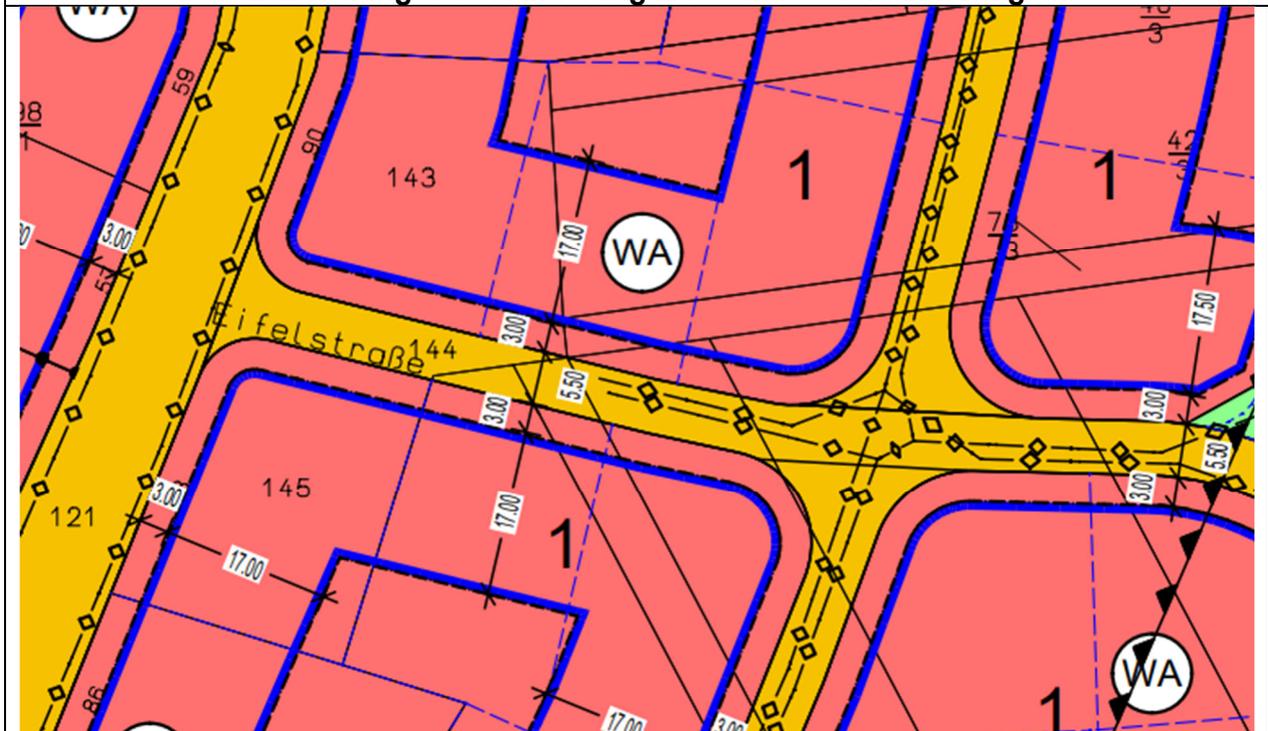
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

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

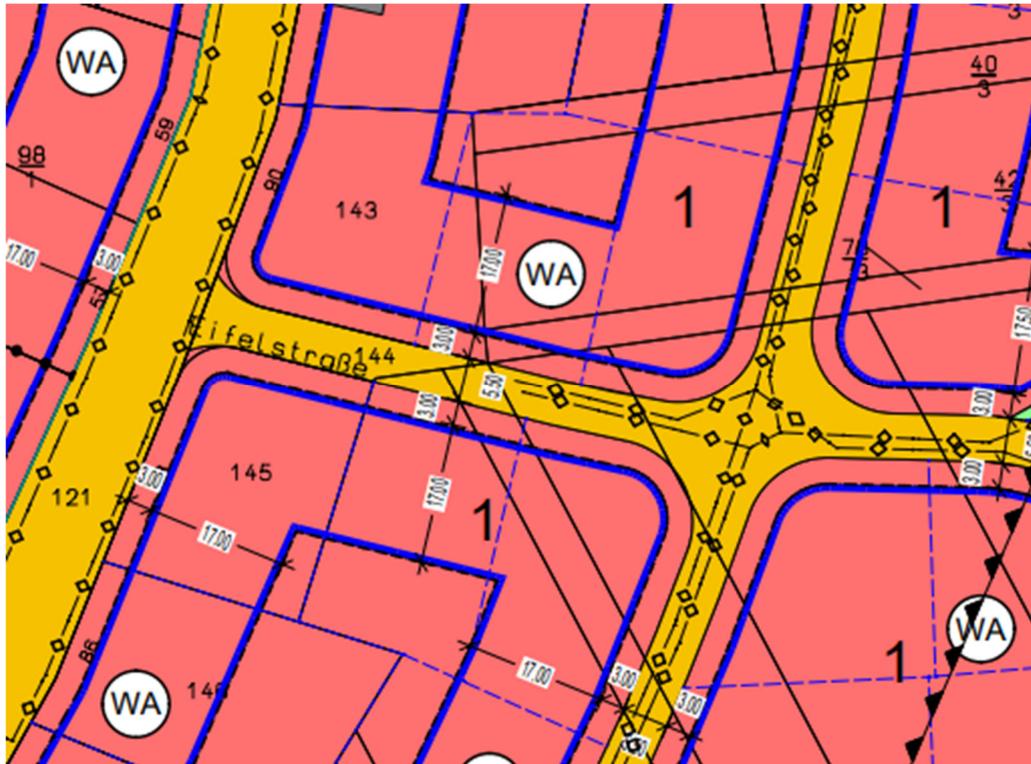
Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

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

im Ordnungsbereich 1 **und 3** eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m **bzw. 9,5 m** erreichen.

Darstellung der 6. Änderung Ausschnitte der Änderung

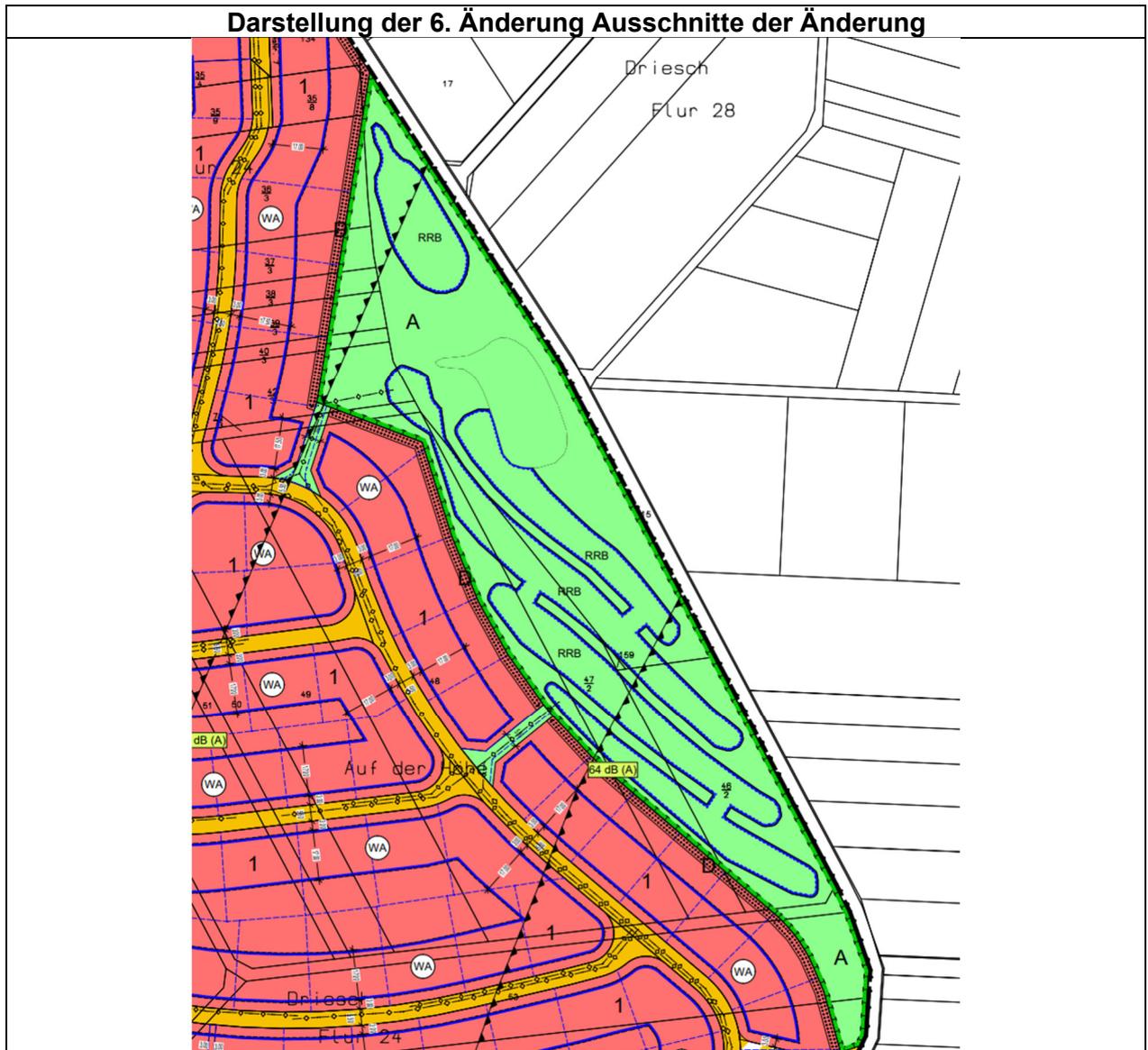
7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Darstellung der 7. Bebauungsplanänderung

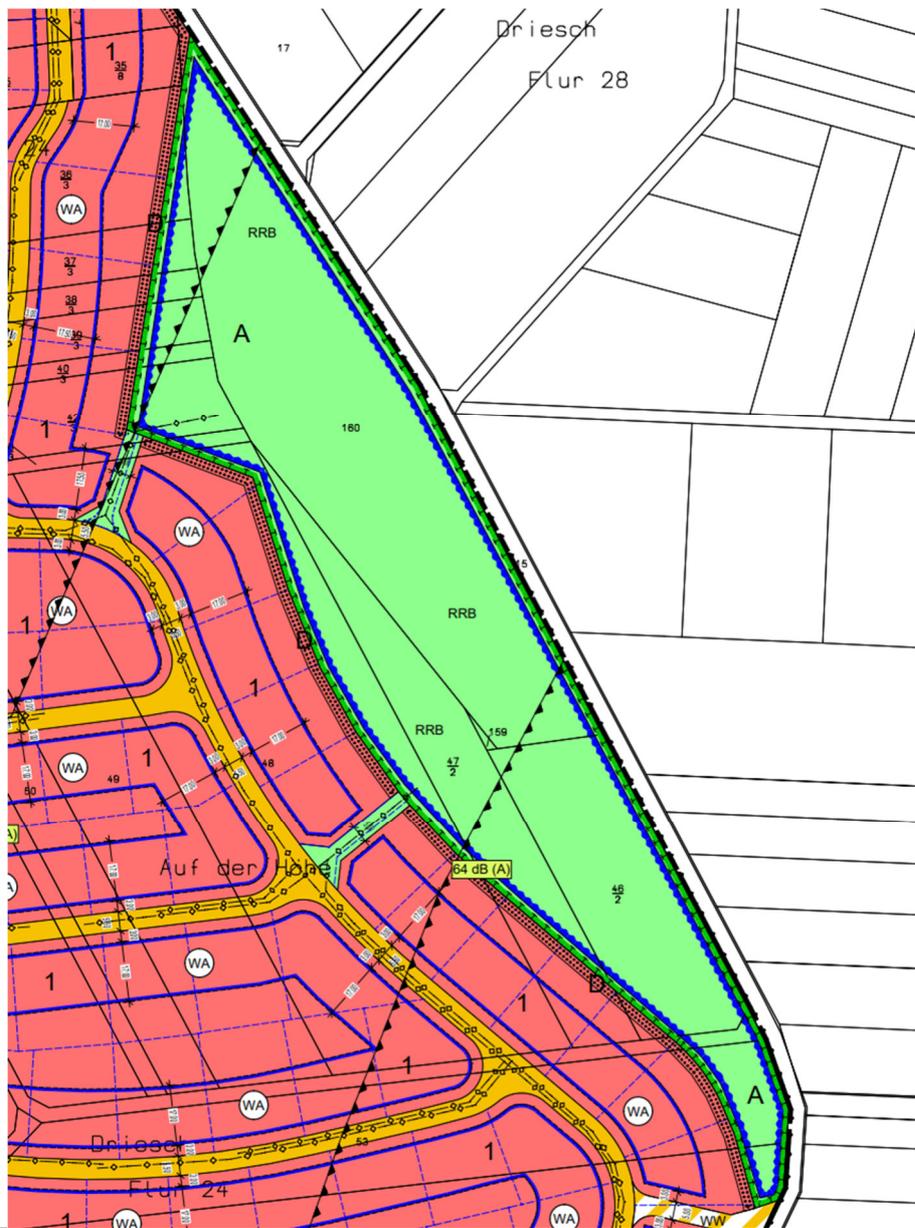
Der Einmündungsbereich der „Eifelstraße“ auf die „Römerstraße“ wurde geringfügig angepasst. Hier wurden die Restflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dargestellt.

Im anschließenden Kreuzungsbereich wurden die Radien angepasst.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“



7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Darstellung der 7. Bebauungsplanänderung

Auf die detaillierte Darstellung der Regenrückhaltebecken wird verzichtet, da die Planungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung hier mehr Flexibilität erfordern.

4.1 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Umsetzung der Vorgaben des Landeswassergesetzes im Hinblick auf den Umgang des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im östlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken umgesetzt worden. Auch die noch weiter notwendigen Retentionsflächen sind in diesem Bereich des Plangebietes geplant.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

In den Regenrückhaltebecken bzw. -flächen sollen die im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser gesammelt und zeitversetzt abgeleitet werden.

Daher ist auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung die notwendige Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Becken sollen in naturnaher Form ausgebildet werden.

Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf besteht in der Ebene des Bebauungsplans nicht. Weitergehende Einzelheiten liegen im Zuständigkeitsbereich des Wasserrechts und sind hier im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen abschließend zu klären.

4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die naturschutzfachliche Bewertung und die Bilanzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen der Erstellung des Ursprungsplanes und der 6. Änderung vollständig abgearbeitet. Durch vorliegende Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

4.3 HINWEISE

Am 15.02.2023 wurden durch Mitarbeiter der Landesarchäologie (Leibauer, Brüninghaus) insgesamt 12 Verdachtspunkte im Plangebiet sondiert. Dabei konnte ein Befund als archäologischer Befund verifiziert werden.

Alle übrigen Verdachtspunkte wurden als geologische oder biologische Störungen falsifiziert. Der Befund bedingt eine bauvorbereitende Untersuchung. Hierfür ist das Aufdecken (Oberbodenabtrag) eines Rechteckes entsprechend dem Durchmesser des Befundes + 10 Meter erforderlich. Nach der Dokumentation des Flächenbefundes muss die Verfüllung des Grabens an mehreren Stellen geschnitten werden. Sowohl für das Aufdecken des Befundes wie auch bei der Anlage der Profilschnitte durch den Graben wird ein Bagger (ca. 15 to) incl. Fahrer benötigt. Es bietet sich an, diese Untersuchung im Rahmen der Erdarbeiten für den Bau der Erschließungsstraße durchzuführen, da hierbei das benötigte Erdbaugerät ohnehin vor Ort vorhanden ist. Die Generaldirektion rechnet mit einer Untersuchungszeit von 2- 3 Tagen. Nach der vollständigen archäologischen Untersuchung des Befundes kann der Bereich ohne Einschränkung baulich genutzt werden.

Hierzu ist eine Abstimmung der zeitlichen Planung mit Generaldirektion zwingend erforderlich. Hier bietet sich ein Abstimmungstermin vor Ort an, bei dem die Ergebnisse der Sachstandsermittlung mit dem Vorhabenträger besprochen und der weitere Ablauf der Grabung geplant wird.

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist, wie dargestellt, eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Die Generaldirektion weist darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. 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.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

5 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

5.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

5.3 STROMVERSORGUNG

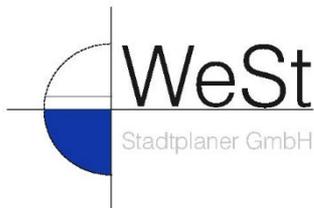
Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist im Rahmen der Ausbauplanung zum 1. Bauabschnitt geplant.

6 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Lutzerath durch



Ulmen, Juni 2025

Waldstraße 14, 56766 Ulmen

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Lutzerath, den __.__.2025

Günter Welter
Ortsbürgermeister

Siegel

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAUUCHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 2 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: **0,8**

Ordnungsbereich 2: **1,2**

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: **maximal 2**

Ordnungsbereich 2: **maximal 3**

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 1 **max. 10,00 m.**

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 2 **max. 13,00 m.**

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 3 **max. 11,50 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:

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern
- im Ordnungsbereich 1 und 3 eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m bzw. 9,5 m erreichen.

1.2.5 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Ordnungsbereich 1: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Ordnungsbereich 2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen und mit einer Gesamtlänge von mindestens 50 m und höchstens 70 m zu errichten.

Ordnungsbereich 1: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Siehe Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

1.3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 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.

1.4 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m².

1.5 ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereich 1: Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig; pro Doppelhaus-
hälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis 2,0 m zu dulden.

1.7 ABSTÄNDE ZU WIRTSCHAFTSWEGEN (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 NachbarrechtsG)

Einfriedungen jeglicher Art haben von den Grenzen von Wirtschaftswegen mindestens 0,5 m Abstand zu halten.

1.8 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB

Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen abhängig von der Zugehörigkeit der baulichen Anlage zu den nachstehenden Isophonen-Bändern mindestens betragen:

1.

in der Tag-Schutzzone 1 und in der Tag-Schutzzone 2:

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq,Tag}$) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
weniger als 60 dB(A)	30 dB
60 bis weniger als 65 dB(A)	35 dB

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq\ Tag}$) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
65 bis weniger als 70 dB(A)	40 dB
70 bis weniger als 75 dB(A)	45 dB
75 dB(A) und mehr	50 dB

2.

in der Nacht-Schutzzone:

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für die Nacht ($L_{Aeq\ Nacht}$) von	$R'_{w,res}$ für Schlafräume
weniger als 50 dB(A)	30 dB
50 bis weniger als 55 dB(A)	35 dB
55 bis weniger als 60 dB(A)	40 dB
60 bis weniger als 65 dB(A)	45 dB
65 dB(A) und mehr	50 dB

Für Aufenthaltsräume einer baulichen Anlage, deren Grundfläche in zwei Isophonen-Bändern liegt, wird einheitlich das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des höheren Isophonen-Bandes zugrunde gelegt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]

2.1.1 DACHGESTALTUNG

Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. moselschieferfarbige Dach-eindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) Ziff. 20 und 25 a BauGB)

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Textfestsetzungen erklärt.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

3.3 ORDNUNGSBEREICH A - ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE, EINES GEHÖLZSAUMES UND EINER VERSICKERUNGSMULDE

- öffentlich)

Im Ordnungsbereich A ist ein randlicher Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubhölzern festgesetzt. Der Gehölzstreifen ist stufig aufzubauen, indem in der Mitte 1 Reihe aus Bäumen I. Ordnung zu pflanzen sind denen sich beidseitig zunächst Bäume II. Ordnung und davor Sträucher anschließen. Der Rand des Gehölzstreifens ist nicht als gerade Linie, sondern buchtig zu gestalten. Pro 100 m² sind 1 Laubbaum I. Ordnung (Artenliste siehe Anhang), 4 Bäume II. Ordnung und 18 Sträucher anzupflanzen. Vor dem Gehölzstreifen ist ein ca. 2 m breiter Krautsaum anzulegen und extensiv zu pflegen.

Zusätzlich sind im Ordnungsbereich A Regenrückhaltebecken anzulegen; deren Überlauf dem Brühlbach zugeleitet wird. Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken ohne Betonschalen anzulegen. Ggf. ist zur Stabilisierung der Böschungen eine Wiese einzusäen. Das Regenrückhaltebecken ist in den Böschungsbereichen mit Sträuchern zu bepflanzen, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind, um das Wasserrückhaltevermögen und die Wasserverdunstung zu erhöhen.

3.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25 A BAUGB)

3.4.1 ORDNUNGSBEREICH B GEHÖLZSTREIFEN (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich B ist der vorhandene Gehölzstreifen entlang des Hohlweges zu erhalten. Östlich der Römerstraße ist der Gehölzbewuchs der Böschung entsprechend dem Artenspektrum am Hohlweg zu ergänzen; so dass sich auch hier ein dichtes Gehölz in Verlängerung des Hohlweges entwickelt. Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen.

3.4.2 ORDNUNGSBEREICH C - RANDLICHE EINGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich C ist ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen. Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite ist nach den Maßgaben im Ordnungsbereich A ein 4,5 m breiter stufig aufgebauter Gehölzstreifen (vgl. Ordnungsbereich A) anzulegen, dem ein 1,5 m breiter extensiv gepflegter Krautsaum vorzulagern ist. Pro 10 m² sind 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Pflegehinweise siehe Begründung. Zur Pflege vgl. Hinweise zu Ordnungsbereich A.

3.4.3 ORDNUNGSBEREICH D RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Zur randlichen Eingrünung des Plangebiets sind im Ordnungsbereich D pro 100 m² 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträucher zu pflanzen.

3.4.4 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 180 m² der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Soweit das Grundstück nicht durch andere Pflanzpflichten belegt ist, ist entlang der hinteren Grundstücksgrenzen ein 6 m breiter Grünstreifen dicht zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. Die restlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht ergänzend mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden - als extensive Blumenwiesen anzulegen und zu pflegen. Pflegehinweise s. Begründung.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

3.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 26 b BauGB)

Der Apfelbaum in der Nordspitze des Plangebiets, die Baumreihe entlang der Römerstraße, sowie die Gehölzbestände auf den Böschungen entlang des Hohlweges und seiner Verlängerung im Osten der Römerstraße sind zu erhalten und in die Begrünungsmaßnahmen zu integrieren. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 zu schützen.

3.6 Kompensationsmaßnahme (K)

Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese

Aus eine, 6500 m² großer Teilbereich der Ackerfläche Gemarkung Lutzerath Flur 44 Flurstück 6 in eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese entwickelt.

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat 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 Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut 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.
- Die Fläche ist mit einem Zaun oder ähnlichem klar auf der Parzelle abzugrenzen
- 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)
- Kein Mulchen
- 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

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

- a) K1: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE Vorschriften SOWIE Richtlinien

1. 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.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. 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. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserreiches).
8. Einer Nutzung von Oberflächen-Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb einer Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
9. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
10. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
11. 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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
12. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
13. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial zu beachten.
14. 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.

7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellenummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
16. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
17. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
18. Sollte für die Errichtung von Gebäuden/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
19. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.
20. Die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und der Altlastenverordnung (BBodSchV) einschließlich der Ersatzbaustoffverordnung, die ab dem 01.08.23 in Kraft treten, sind zu beachten. Das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Lutzerath, den __.__.2025

gez. Welter
Günter Welter
Ortsbürgermeister

Siegel