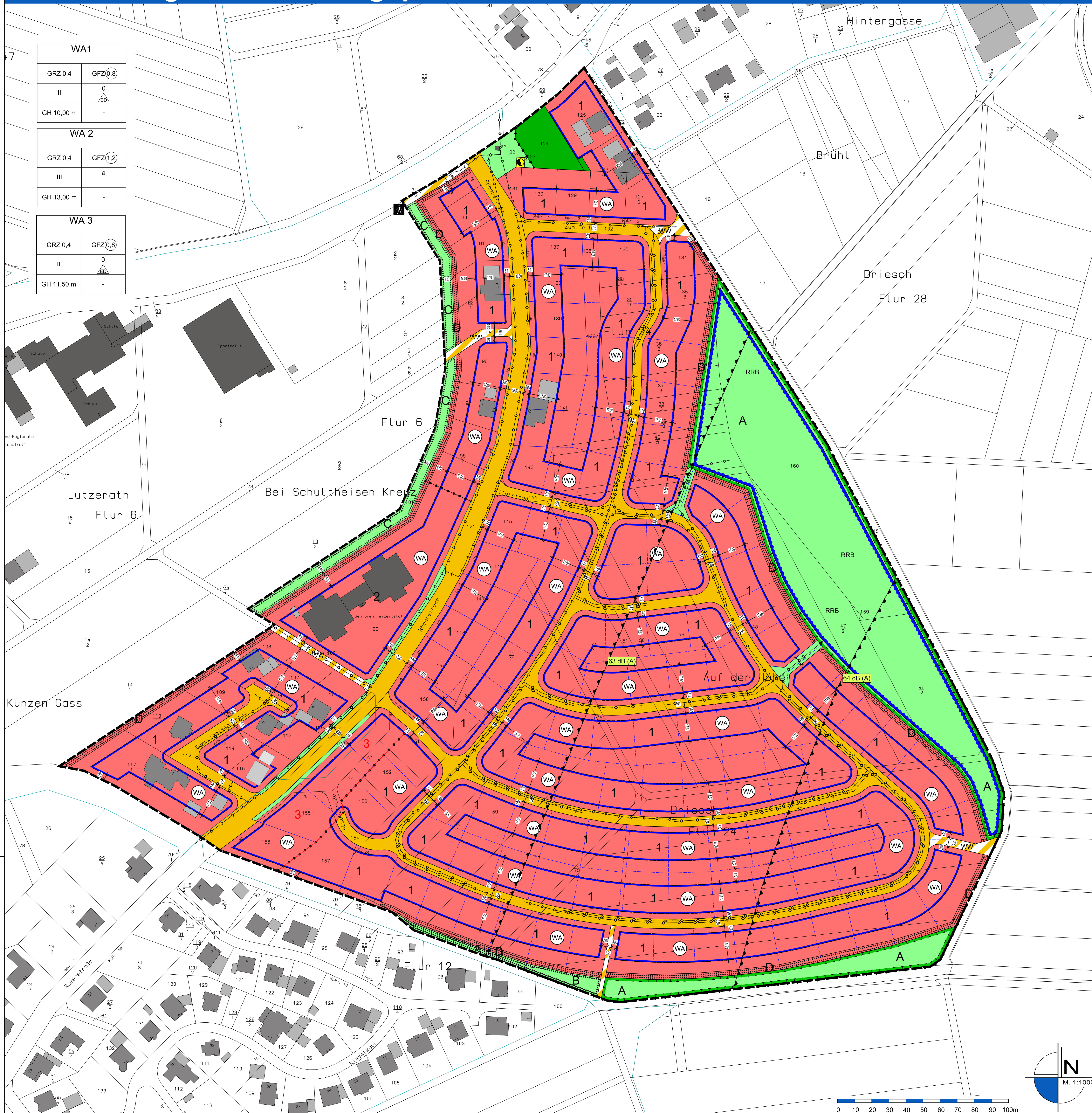
# Ortsgemeinde Lutzerath
# 7. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe"




| WA1 | |
|---|---|
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| II | 0 ED |
| GH 10,00 m | - |

| WA 2 | |
|---|---|
| GRZ 0,4 | GFZ 1,2 |
| III | a |
| GH 13,00 m | - |

| WA 3 | |
|---|---|
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| II | 0 ED |
| GH 11,50 m | - |

## Verfahrensvermerke

### Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath hat in seiner Sitzung vom 28.01.2025 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" vom Grundsatz her beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 08.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Lutzerath, den 03.02.2026

gez. Welter

Günter Welter, Ortsbürgermeister

### Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am 12.07.2025 und im Internet am 09.07.2025 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Lutzerath, den 03.02.2026

gez. Welter

Günter Welter, Ortsbürgermeister

### Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2025, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 12.07.2025 und die Bekanntmachung im Internet am 09.07.2025, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 21.07.2023 gegeben wurde.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.01.2026 beraten und beschlossen.

Lutzerath, den 03.02.2026

gez. Welter

Günter Welter, Ortsbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath beschloss am 27.01.2026 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als

Satzung.

Lutzerath, den 03.02.2026

gez. Welter

Günter Welter, Ortsbürgermeister

### Genehmigung

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ ist gem. § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 S. 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten.

Gehört zur Verfügung

vom 14.04.2026

Az.: BLP-U 0710/2025

Kreisverwaltung Cochem-Zell

Kreisverwaltung Cochem-Zell, den 14.04.2026

### Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung

Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Lutzerath überein.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Lutzerath, den 23.04.2026

gez. Welter

Günter Welter, Ortsbürgermeister

### Bekanntmachung/In-Kraft-Treten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" ist am 02.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar Mo. bis Do. von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Fr. von 8.30 Uhr bis 13.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Lutzerath, den 05.05.2026

gez. Welter

Günter Welter, Ortsbürgermeister

## Legende

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

WW — Wirtschaftsweg

Fußgängerbereich

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Versorgungsanlagen

Elekttrizität

**9. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen öffentlich

Spielplatz

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

RRB — Flächen für Regenrückhaltebecken

**13. Planungen, Nuzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige Darstellungen**

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

18.00 — Bemaßung

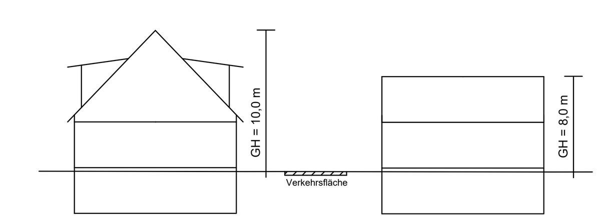
5 — Wohngebäude laut Kataster

5 — Öffentliches Gebäude laut Kataster

## Nutzungsschablone (Beispiel)

| Art der baulichen Nutzung | WA | | |
|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl als Höchstmaß | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | II | 0 ED | Bauweise |
| Gebäude Höhe als Höchstmaß | GH 10,00 m | - | |

## Systemskizze




## Textfestsetzungen

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 BauNV0)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
**0,4.**
Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Ordnungsbereich 1 + 3: **0,8**
Ordnungsbereich 2: 1,**2**

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 Abs. 2 BauNVO)
Ordnungsbereich 1 + 3: **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:
- 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 + 3: 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 + 3: 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 + 3: Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig; pro Doppelhaushälfte 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 |
| 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 Dacheindeckungen 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.

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 Gehölzstreifens 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.

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 Baumen 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

**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. Durch den Träger des Brandschutzes werden (bzw. sind) 800 l/ min Lösch-wasser über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt (bzw. zu stellen).
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.
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 Parzellennummer 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) ein-schließlich 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.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist

**jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**

## Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2019.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

## Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

## Übersichtskarte (ohne Maßstab)

## Projekt

**Ortsgemeinde Lutzerath**
**7. Änderung des Bebauungplans "Auf der Höhe"**

**Satzung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Auftraggeber: | Ortsgemeinde Lutzerath | Projektnr: | 01-753 |
| Phase: | Satzung | Stand: | Januar 2026 |
| Bearbeitet: | Dipl.-Ing. Rolf Weber | Maßstab: | 1:1000 |


WeSt Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111


H/B = 841 / 1230 (1.03m²) Allplan 2020