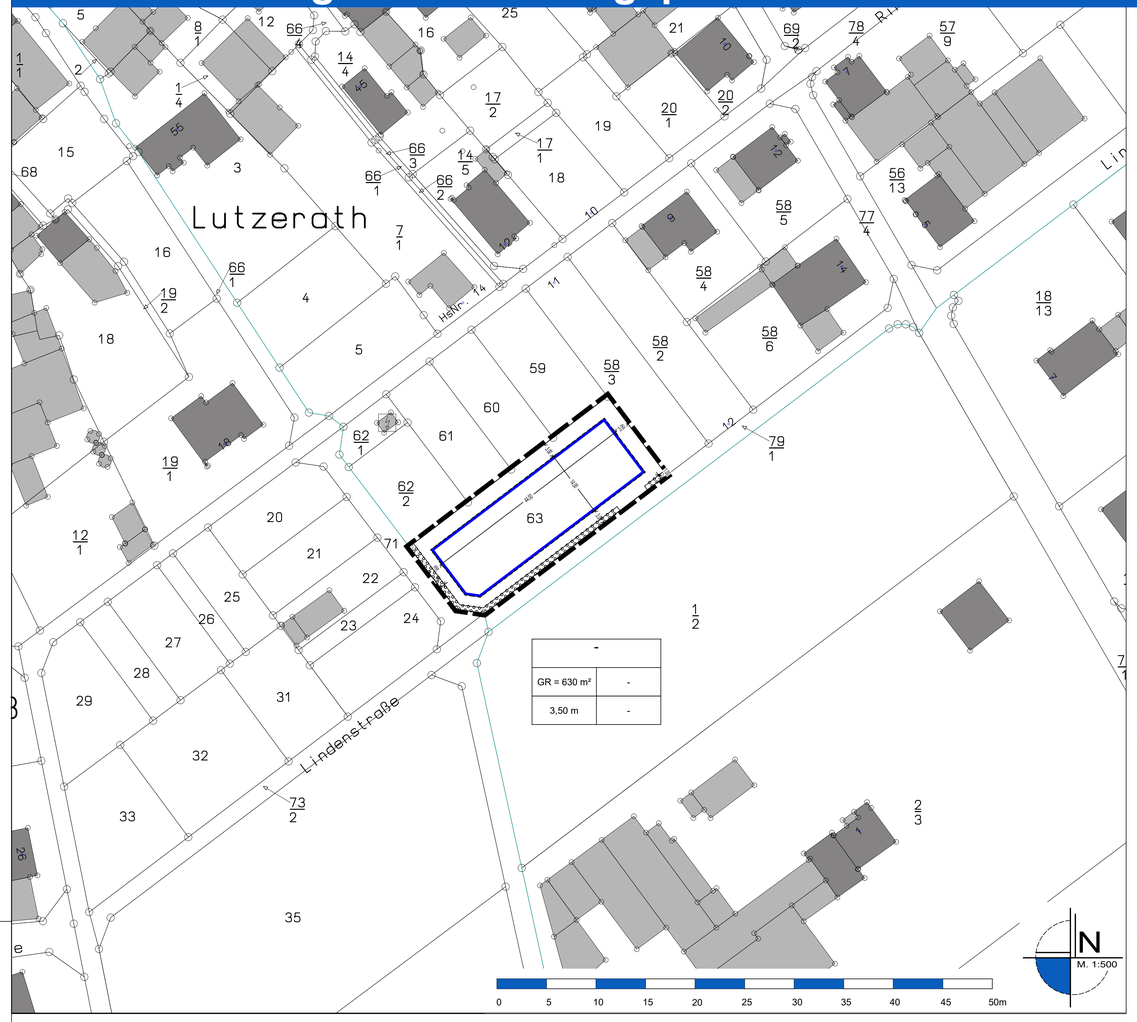
Ortsgemeinde Lutzerath
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lindenstraße"



-	
GR = 630 m²	-
3,50 m	-

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Lutzerath hat am __.__.____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Lindenstraße' in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Lutzerath, den __.__.____

Günter Welter, Ortsbürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.____, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am __.__.____ und die Bekanntmachung im Internet am __.__.____ in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich __.__.____ gegeben wurde.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom __.__.____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Lutzerath, den __.__.____

Günter Welter, Ortsbürgermeister

Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lutzerath, den __.__.____

Günter Welter, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath hat am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Lindenstraße' gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Lutzerath, den __.__.____

Günter Welter, Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Lutzerath sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Gillenfeld, den __.__.____

Karl-Heinz Schlifter, Ortsbürgermeister

Anordnung der Bekanntmachung

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

Lutzerath, den __.__.____

Günter Welter, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am __.__.____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Lutzerath, den __.__.____

Günter Welter, Ortsbürgermeister

Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellungen

164 Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

5 Gebäude laut Kataster

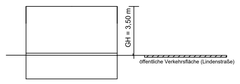
Nutzungsschablone (Beispiel)

-	
GR = 630 m²	-
3,50 m	-

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Gebäudehöhe als Höchstmaß

Systemskizze



Textfestsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Im Plangebiet sind nur solche bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Allgemein zulässig sind:

1. Lagerplatz für Baustoffe, Baumaschinen und -geräte,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die der Hauptnutzung räumlich und funktional dienen sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, sowie Garagen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Im Plangebiet ist eine höchstzulässige Grundfläche von GR = 630m² festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Schnittlinie der Gebäudemitte des Baukörpers mit der angrenzenden Erschließungsstraße (Lindenstraße) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe

3,5 m

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen gemäß Textfestsetzung B1 und Stützmauern.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

2.1 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)

Einfriedungen, die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind nur in Verbindung mit der dort festgesetzten Bepflanzung zulässig.

Bauliche Einfriedungen mit einer Höhe von > 0,50 m sind nur in offener (= lichtdurchlässiger) Form zulässig wie z.B. Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, Stabmattenzaun u.ä..

Die Höhe darf 2,00 m - gemessen ab höchster angrenzender natürlicher Geländeoberfläche – unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht überschreiten.

Textfestsetzungen

3 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FEST-SETZUNGEN

3.1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

(2) Versickerung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann.

Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

3.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

(1) Anpflanzen von Bäumen: Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) - Anlage von Baumhecken

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens 1 m breite Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollen ausschließlich Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste „B" (15 % der Pflanzwahl), und Sträucher der Pflanzliste „C" (85 % der Pflanzenanzahl) verwendet werden.

Pflanzliste

Liste „A" - Bäume I. Ordnung		Liste „B" - Bäume II. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Juglans regia	Walnußbaum
Tilia cordata	Winterlinde	Populus tremula	Zitterpappel
Liste „C" - Sträucher		Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus torminalis	Elsbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Liste „D" - Schling- und Kletterpflanzen	
Rhamnus cathartic us	Kreuzdorn	Clematis i. A.	Waldrebe
Rosa canina	Hundsrose	Fallopia aubertii	Knöterich
Rosa tomentosa	Filzrose	Hedera helix	Efeu
Salix caprea	Salweide	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Salix purpurea	Purpurweide	Lonicera i. A.	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder	Parthenocissus i. A.	(klletternde Arten)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Vitis coignetiae	Wilder Wein
Liste „E" - Streuobst		Vitis cult.	Weinrebe
Apfelsorten:		Wisteria i. A.	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Renette	Bittenfelder Sämling		
Grafensteiner	Ontario	Birnensorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsdechantbirne
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F" - Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide	Viburnum opulus	Schneeball

2 Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind, wenn nicht anders geregelt, folgende Mindestsortierungen zu verwenden:

- Bäume I. Ordnung: Heister 150 – 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister 125 – 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme 14 – 16 cm StU
- Obstbäume: Hochstämme, 8 – 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sollen mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten verwendet werden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken sollen 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

4 SONSTIGE HINWEISE

1 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.

2 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis" zu beachten.

5 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.

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 2022.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Projekt

Ortsgemeinde Lutzerath
Bebauungsplan "Lindenstraße"

Vorentwurf

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Lutzerath	Projektnr:	01-820
Phase:	Vorntwurf	Stand:	November 2022
Bearbeitet:	Dipl.-Ing. Rolf Weber	Maßstab:	1:500

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