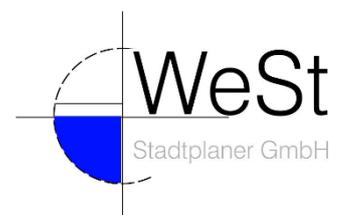


2021

Ergänzungssatzung „Auf dem Bungert“ Ortsgemeinde Lutzerath

Entwurf

Januar 2021





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	6
5.1	ERSTBEWERTUNG	6
5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
5.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
5.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
5.5	MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ	11
6	EINGRIFFSBILANZIERUNG	12
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
7.2	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN	15
7.3	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
7.4	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	16
7.5	SCHUTZMAßNAHMEN	16
7.6	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (KM)	16
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	17
8.1	WASSERVERSORGUNG	17
8.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	17
8.3	STROMVERSORGUNG	17
9	BODENORDNUNG	17
10	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	17
11	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
11.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	18



11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	18
11.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 BAUNVO)	18
11.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (3) BAUNVO)	18
11.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 Ziffer 4 BAUGB)	18
11.6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)	19
11.7 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	19
11.8 PFLANZLISTE	21

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Verschiedene Bauinteressenten haben bei der Ortsgemeinde Lutzerath die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Flurstücke Gemarkung Driesch, Flur 20, Flurstücke Nr. 72, 73, 75 teilweise, 76 und 77 beantragt.

Grund hierfür ist, dass Teile der bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Parzellen einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden sollen. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 2.292 m².

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

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Lutzerath im vorliegenden Planungsfall, einzelne Außenbereichsflächen 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 __. __. 2021 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

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 Hauptteil der im Geltungsbereich gelegenen Parzellen Gemarkung Lutzerath als Mischbaufläche dar. Lediglich ein kleiner Streifen im Südosten ist als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



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. 3.485 m² 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 und der gartenbaulichen Nutzung.

5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

5.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung



§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffsbilanzierung



Vorkommende Arten können während der Baumaßnahme in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsräumen mit vergleichbaren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und der beabsichtigten Begrü-
nung innerhalb des Plangebietes keine erhebliche Verschlechterung der Biotopqualität ent-
steht.

Es bedarf keiner weitergehenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als Produkti-
onsfläche bzw. Gartenfläche dauerhaft verloren.

Als Lebensraum für Flora und Fauna weist das Schutzgut aufgrund der landwirtschaftlichen
Nutzung in Form der Grünlandnutzung keine hohe Wertigkeit auf.

**Die vorhandene Nutzung des Standortes hat zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes
durch Bodenverdichtung geführt. Diese äußern sich im**

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grund-
wasser, allerdings nur temporär beschränkt auf die Zeit der Mahd,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische
Belastungen (Bodenverdichtung),

**Mit dem Erlass der Satzung werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug
und eine Flächenversiegelung erfolgen.**

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Wasser

Bestand:

**Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Gebiet der Ergänzungssat-
zung nicht vorhanden.**

**Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt
- auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.**

Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen.

Die wesentlichen Konsequenzen sind:

- **Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwas-
ser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,**



- **Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,**
- **potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,**
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Wie beim Schutzgut Boden werden mit dem Erlass der Satzung für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug und ein Versiegelungsgrad erfolgen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = **weniger erheblich** 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Klima / Luft

- Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche,
- Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen (Aufbringen von Gülle, Mist).

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Die künftige Ortsrandlage bewirkt für das Plangebiet insbesondere aus östlicher Richtung eine gewisse Einsehbarkeit.

Aus westlicher und südlicher Richtung ist die Einsehbarkeit des Plangebiets durch die vorhandene Bebauung und die Topographie weitestgehend kaschiert.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung entlang der Erschließungsstraße vorbelastet.

Im Plangebiet selbst sind wenige zum Erhalt festgesetzte, landschaftsbildprägenden Baum- und Gehölzgruppen oder sonstige Elemente vorhanden, die diese Beeinträchtigungen kaschieren bzw. mindern könnten.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung weist die Fläche wegen ihrer Lage nicht auf.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich



5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Erlass der Satzung sind Teile des Plangebietes aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

wäre jedoch nicht möglich. Auf den Flächen würde die landwirtschaftliche bzw. private Gartennutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen naturnaher Strukturen) erfolgen.

5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung treten die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auf.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

5.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene der Ergänzungssatzung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:



1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens.

3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der südlichen und westlichen Grenzen des künftigen Baugrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Grundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

- Umsetzung der in den Kapiteln 6 und 7.2 aufgezeigten Maßnahmen

6 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Für die Eingriffsbilanzierung ist ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren angewendet worden. Mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren wird der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erfasst. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Biotoptypen, die hinsichtlich ihrer Wertigkeit mit einem Grundwert aufgenommen werden. Die Grundwerte bewerten den Regelfall.

Die Bewertung erfolgt in folgenden Schritten:

- Erfassung des Ausgangszustandes und Zuordnung der Flächen zu einem Biotoptypen,
- Bewertung der Biotoptypen und Berechnung der Eingriffswerte Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben der Ergänzungssatzung und
- Gesamtbilanz.

Die Gesamtgröße des zu überplanenden Bereichs beträgt ca. 3.485 m². Für die Flächen wäre ein Ausgleich zu bilanzieren.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird derzeit ausgearbeitet. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls im weiteren Verfahren abschließend festgelegt.



Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Wertpunkte
Gebäude			
Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Gartenland		3	
GESAMT			

Tabelle 1: Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen

Das Satzungsgebiet (Erweiterungsfläche) weist einen Biotoptypwert von xy Punkten auf.

2. Zustand des Plangebietes gemäß der vorliegenden Planung

Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Wertpunkte
Anteilige überbaubare Baufläche (= überbaubare Grundstücksfläche = 2.292 m ² x GRZ = 0,4= 1.375,2 m² mit Überschreitung)	1.375,2 m ²	1	1.375,
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Zier- und Nutzgarten)	764,8 m ²	4	3.059
Neuanpflanzung der randlichen Eingrünung mit einer Breite von 3,0 m – 6,0 m	152,0 m ²	5,5	836
Kompensationsmaßnahme: Anpflanzung von 10 Bäumen II. Ordnung á 15 m ² / Baum = 150 m ² auf den Grundstücken	150 m ²	7	1.050
GESAMT	2.292 m²		6.320

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen und Berechnung des Eingriffswertes

Der Kompensationswert wurde folgendermaßen ermittelt:

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Ist-Zustand	
WP Eingriff	6.320
WP Kompensationsdefizit	

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationswertes

Nach Abzug des errechneten Eingriffswertes in Höhe von xy WP ergibt sich eine vollständige Kompensation des durch die Satzung vorbereiteten Eingriffs.



Als Ausgleich sind auf den Grundstücken 10 Obstgehölze zu pflanzen und eine randliche Eingrünung umzusetzen.

Kompensationsmaßnahme (KM)

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 – 6,0 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 (KM 2): Im Geltungsbereich der Satzung sind zehn Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang 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.

7 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.

7.1 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 **9,0 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°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 0,5 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.

7.2 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.



7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie in Kapitel 6 im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

7.5 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.

7.6 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 – 6,0 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 (KM 2): Auf den Grundstücken sind insgesamt zehn Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang 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 (KM3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).



Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
- b) KM 2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz vorgesehen.

9 BODENORDNUNG

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

10 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 __.__.2019

Günter Welter
Ortsbürgermeister

Siegel



11 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

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

11.2 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.

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

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe **max. 9,00 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 0,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erreichen.

11.4 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.

11.5 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.



11.6 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 Pflanz-liste).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf den einzelnen Grundstücken sind je fünf Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang 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.

Es wird die Verwendung von Wildobstgehölzen empfohlen.

Durchführung der Maßnahmen

a) KM1 und KM2: 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.

11.7 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 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.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

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_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.



11.8 Pflanzliste

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Mehlbeere

Liste Streuobst

Apfelsorten

Birnsorten

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
Zweigriffeliger 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