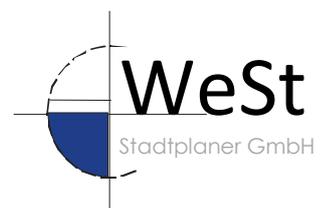


2023

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



Satzung
August 2023



6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	7
5.1	STAMMPLANPLAN	7
5.2	TOPOGRAPHIE	8
5.3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	9
6.1	UMWELTVORGABEN	9
6.2	DENKMALSCHUTZ	10
6.3	UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES	10
6.4	ZUSAMMENFASSUNG	10
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
7.1	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	11
7.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
7.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	11
7.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	13
7.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	13
7.6	GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)	13
7.7	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	14
7.8	VERKEHRSFLÄCHEN	14
7.9	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	15
7.10	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
7.11	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	16
7.12	FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	16
7.13	HINWEISE	16

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	17
8.1	WASSERVERSORGUNG	17
8.2	ABWASSER	17
8.3	STROMVERSORGUNG	17
9	BODENORDNUNG	17
10	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	19
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]	21
C.	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	21
D.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	24

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Lutzerath hat die ersten Bauabschnitte des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf der Höhe“ aus dem Jahr 2000 im Bereich der „Römerstraße“ und der Straße „Zum Brühl“ erschlossen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält in der Ortsgemeinde unverändert an, so dass die Gemeinde weitere Bauabschnitte erschließen möchte. In diesem Zusammenhang hat die Ortsgemeinde beschlossen den ursprünglich sehr städtisch ausgelegten Entwurf, mit kleinteiligen zum Teil ungünstig geschnittenen Baugrundstücken, einem hohen Anteil an öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und teilweise entgegen den Höhenlinien geplanten Straßen komplett zu überarbeiten. Gleichzeitig wurde in der Römerstraße auf eine geplante Verschwenkung der Straße, aufgrund erheblicher Kosten zugunsten verkehrsberuhigender Maßnahmen verzichtet.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt auch einen engen gestalterischen Rahmen, in dem er u.a. Festsetzungen zur Dachneigung, Erdgeschossfußbodenhöhe, Drenpelhöhe etc. festsetzt.

Bauvoranfragen haben gezeigt, dass der festgesetzte Gestaltungsrahmen des Stammpplanes einer Anpassung bedarf. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 25.09.2018 intensiv mit den einzelnen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans beschäftigt und hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Anpassungsbedarf festgestellt.

Er ist der Auffassung, dass man sich modernen Bauformen (z.B. Pultdächer, Flachdächer) auch aus energetischen Gründen nicht verschließen sollte.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen verhindert teilweise die Nutzung regenerativer Energien.

Aus den genannten Gründen beschließt der Gemeinderat die 6. Änderung des Bebauungsplans.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

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

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

3 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Ortsgemeinde unmittelbar an der Römerstraße, die an die Landesstraße L 16 bzw. „Koblenzer Straße“ angebunden ist und damit die überörtliche Erschließung des Baugebietes sichert.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“



Abbildung 1: Lage im Raum, Quelle Geoportal RLP

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Ulmen stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Lediglich im Bereich der Grünflächendarstellung im Osten und Süden sind geringe Abweichungen festzustellen, die in der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung angepasst werden.

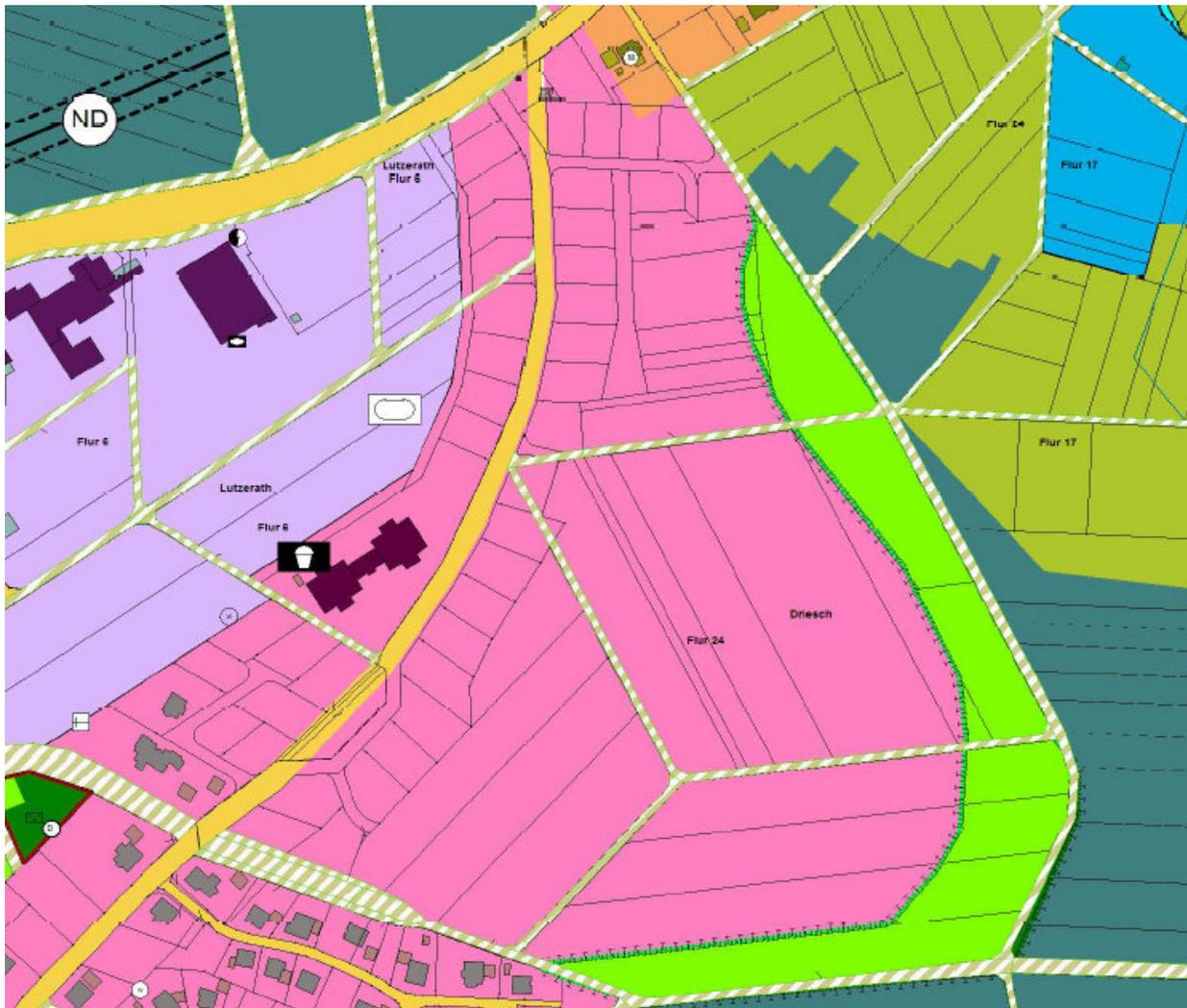


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen

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

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Neufassung der rahmengebenden Festsetzungen in Anpassung an heutige Baustandards und Haustypologien.
- Orientierung der Straßenplanung an die Höhenlinien.
- Optimierung der Grundstückszuschnitte.

5.1 STAMMPLANPLAN

Der Stammplan „Auf der Höhe“ ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

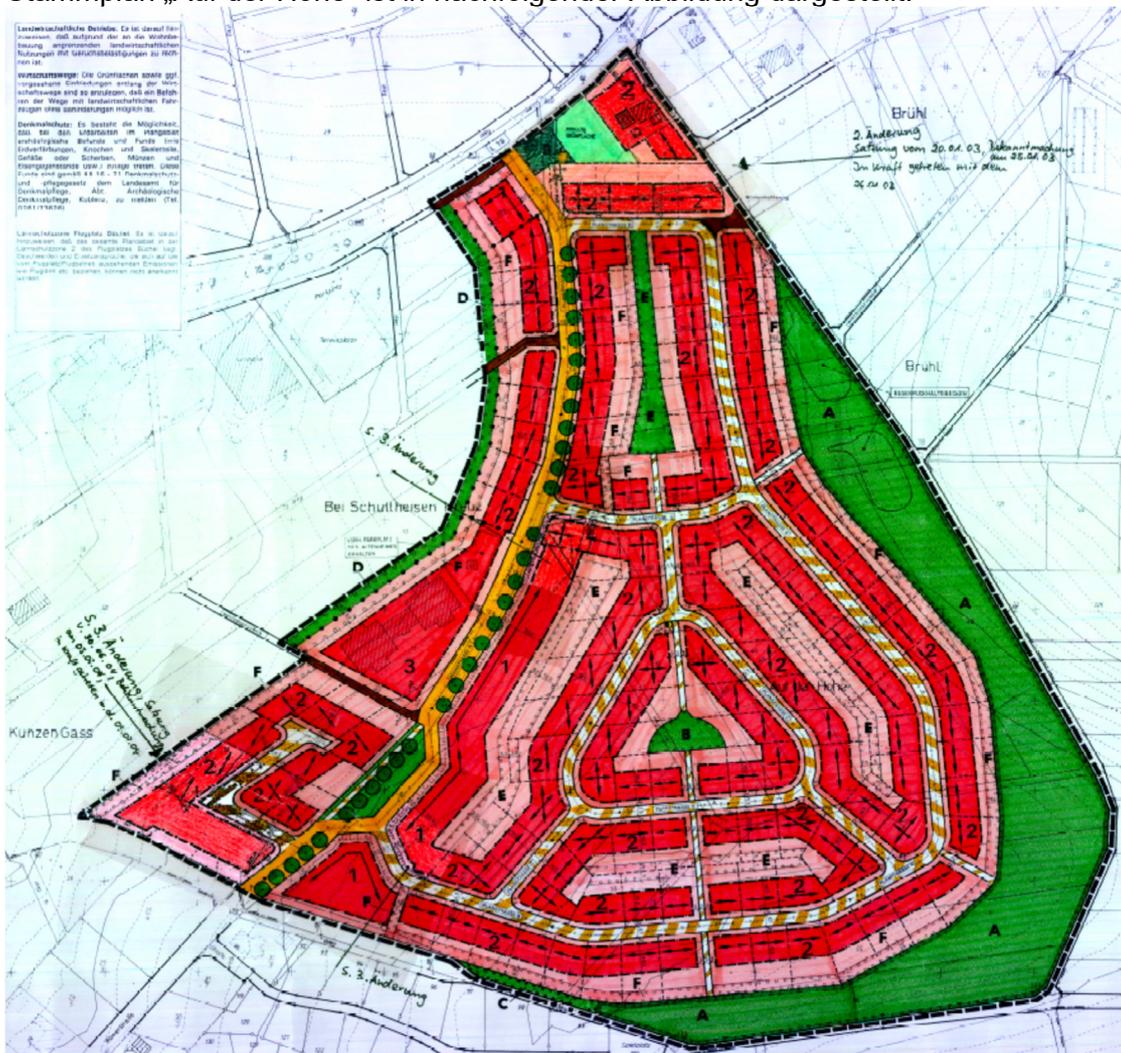


Abbildung 3: Stammplan, Ortsgemeinde Lutzerath

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

5.2 TOPOGRAPHIE

Die topographischen Rahmenbedingungen zeigen ein von Nord nach Süd leicht steigendes Gelände mit einer Neigung von rund 1,6%.

5.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Unter Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen sowie der Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur erfolgt im Bebauungsplan die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen in Form der Festsetzung von Gebäudehöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse.

Es sind Grundstücke mit einer überwiegenden Größe von 650 m² bis 750 m² angedacht.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt im Wesentlichen die topographischen Rahmenbedingungen. Der überwiegende Teil der Planstraßen verläuft daher mehr oder weniger parallel zu den Höhenlinien in Ost-West-Richtung.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Erschließungsstraßen „Eifelstraße“ und „Zum Brühl“ aus dem 1. Bauabschnitt erfolgt die Erschließungskonzeption in Form von Schleifenstraßen.

Das wesentliche Ziel ist eine bauabschnittsweise Entwicklung der Schleifen entsprechend dem Bedarf. Zur Umsetzung dieses Ziels werden die künftigen Erschließungsstraßen gleichberechtigt und gleichrangig ausgebildet.

Insgesamt wird mit dem Erschließungskonzept eine Verteilung des anfallenden Gebietsverkehrs über mehrere zur Verfügung stehende Erschließungsstraßen soweit wie möglich angestrebt. Mit der Verteilung des Verkehrs wird eine Belastung ausschließlich auf eine bestimmte Stelle vermieden und gleichzeitig kann, wie dargestellt, eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes ermöglicht werden.

Zur Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Außenbereichsflächen wird zudem ein Fußweg vorgesehen. Dieser führt aus dem Baugebiet zu dem an der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg.

Aus grünordnerischer Sicht ist anzuführen, dass entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze öffentliche Grünflächen in Kombination mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung angedacht sind. Wesentliches Ziel dieser Maßnahme ist die Gewährleistung einer randlichen Eingrünung des Plangebietes

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind die Gestaltung der Garten- und Freiflächen der künftigen privaten Baugrundstücke.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die naturschutzfachliche Bewertung und die Bilanzierung der erforderlichen kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen der Erstellung des Ursprungsplanes vollständig abgearbeitet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb festgelegt, dass im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens die Neuplanung mit dem Stammpilan bilanziell verglichen wird und die Bilanzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen neu erstellt wird.

Auf die Erstellung eines neuen Fachbeitrages kann deshalb verzichtet werden. Die Bilanz stellt sich wie folgt dar.

	Stammpilan	Neuplanung	Differenz
Öffentliche Grünflächen	4,17 ha	2,22 ha	1,95 ha
Verkehrsflächen	1,68 ha	1,69 ha	0,01 ha
Wohnbauflächen	9,36 ha	11,27 ha	1,91 ha
Versorgungsflächen	0,03 ha		

Dies bedeutet, dass neben der Kompensation der um 1,91 ha zusätzlich umzusetzenden Wohnbauflächen noch 0,01 ha Verkehrsfläche und die Erhöhung der GRZ um 0,1 im gesamten Plangebiet eine zusätzliche Kompensation festgelegt werden muss.

Die Flächen und die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abschließend festgelegt und im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2018)

Gemäß im September 2021 erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2021).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der Planung vernetzter Biotopsysteme sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: Oktober 2021).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2021).

6.2 DENKMALSCHUTZ

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege ist auf das Kulturdenkmal „Jüdischer Friedhof“ westlich des Plangebietes zu achten.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Aus Sicht der Denkmalpflege sind Bedenken dann anzubringen, wenn die Neubebauung mit zwei Vollgeschossen das Friedhofsareal dominiert und somit negativ beeinträchtigt. Eine zurückhaltende Planung, welche einen gewissen Abstand zwischen Neubauten und Kulturdenkmal gewährleistet, ist somit aus Perspektive des Denkmalschutzes wünschenswert. Die Direktion verweist auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Es ist abzuklären, ob bauliche Maßnahmen im westlichen Bereich des Plangebietes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der nächstgelegenen Planung (Straße: Schultheisen Kreuz) sind gegenüber dem Stamplan nicht geändert worden.

Auch mögliche Sichtachsen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Auswirkungen auf den Friedhof werden von der Ortsgemeinde deshalb nicht gesehen.

6.3 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des militärischen Flugplatzes Büchel (siehe hierzu entsprechende Festsetzungen).

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

6.4 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und –objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

7 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 4 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dies entspricht den in Kapitel 1 definierten Leitzielen nach Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde. Gleichzeitig wird die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Zielsetzung in Form der Ausweisung von Wohnbauflächen umgesetzt und die bereits durch die Bebauung des 1. Bauabschnittes eingeleitete Siedlungsentwicklung fortgeführt.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart „Wohnen“ noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung entsprechend der Zweckbestimmung jedoch überwiegen.

Die in den Textfestsetzungen im Zulässigkeitskatalog als nicht Bestandteil deklarierten Einrichtungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in gewisser Weise geeignet, Beeinträchtigungen unterschiedlichster Art hervorzurufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je nach Art der Einrichtung, Parkraumbedarf, Lärm). Des Weiteren stehen für diese Einrichtungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Potenzialflächen zur Verfügung bzw. in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind entsprechende Einrichtungen wie etwa für die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung vorhanden.

7.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, um den Versiegelungsgrad insgesamt zu begrenzen und in Einklang mit der erforderlichen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu bringen.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Die Geschoßflächenzahl wird für die unterschiedlichen Ordnungsbereiche wie folgt festgesetzt:

- Ordnungsbereich 1: 0,8 und
- Ordnungsbereich 2: 1,2

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die unterschiedlichen Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

- Ordnungsbereich 1: maximal 2
- Ordnungsbereich 2: maximal 3.

Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Gleichzeitig soll eine zeitgemäße Architektur umgesetzt werden wie etwa eine Flachdachbebauung oder Hausformen mit Pult- und Zeldachhäusern.

Da jedoch die einzelnen Haustypen mit entsprechenden Dachformen unterschiedliche Erscheinungsformen aufweisen, differenziert der Bebauungsplan bei der jeweils höchstzulässigen Gebäudehöhe zwischen den einzelnen Haustypen.

Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ Ordnungsbereiche 1 darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **10,0 m** und im Ordnungsbereich 2 **13,0 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

In den Ordnungsbereichen 1 und 2 eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **8,0 m** erreichen.

Die Höhe der Straße ist aus der beiliegenden Straßenplanung des Planungsbüros Stratec, Wittlich ersichtlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild in Anlehnung an das bestehende Umfeld und die bereits erfolgte Bebauung im 1. Bauabschnitt 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.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

7.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Im Ordnungsbereich 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Mit dieser Festsetzung soll eine überproportioniert wirkende Bauweise vermieden werden. Insbesondere soll dem Ziel nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden.

Eine verdichtete Bauweise in Form von Hausgruppen nach „städtischem“ Vorbild soll im Plangebiet ebenfalls nicht entstehen, so dass diese Bebauungsform ausgeschlossen ist.

Im Ordnungsbereich 2 ist abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen und mit einer Gesamtlänge von mindestens 50 m und höchstens 70 m zu errichten. Dies entspricht der bereits umgesetzten Bebauung in diesem Teilbereich des Planes.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar.

7.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert. Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m². Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass durch Zerteilung der Grundstücke eine unerwünschte Verdichtung entsteht, die dem Ziel nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entgegensteht.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von drei Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte im Ordnungsbereich 2 strebt die Gemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.000 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

7.8 VERKEHRSFLÄCHEN

Eine wichtige Voraussetzung für die geplante Wohngebietsentwicklung ist die Gewährleistung der Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Vor diesem Hintergrund ist es eine vorrangige Aufgabe, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Flächen-sicherung für die Herstellung von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) herbeizuführen.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auch auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 verwiesen, in dem die Erschließungskonzeption beschrieben ist.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans rein bodenrechtlicher Natur ist. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails wie etwa die Festlegung von Baumstandorten bzw. die abschließende Gliederung des Straßenkörpers u.a. werden erst in der nachfolgenden Ebene der Ausbau- und Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan kann zudem nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung befrachtet werden. Auch dies erfolgt in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die Ortsgemeinde Lutzerath hat zwischenzeitlich eine Straßenplanung beauftragt, die im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan integriert wird.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen differenziert der Bebauungsplan zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Entsprechend ihrer künftigen Zweckbestimmung werden sämtliche Verkehrsflächen als öffentliche Flächen festgesetzt.

Der Zusatz „öffentlich“ bringt zum Ausdruck, dass die Verkehrsflächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Sie dienen im Wesentlichen den anliegenden Grundstücken für die Erschließung i.S. des § 30 BauGB. Mit der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption kann neben dem Anlieger- und Besucherverkehr auch gebietsfremder Durchgangsverkehr auftreten. Insgesamt wird mit dem gesamtheitlichen Erschließungskonzept eine Verteilung des anfallenden Gebietsverkehrs über mehrere zur Verfügung stehende Erschließungsstraßen soweit wie

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

möglich angestrebt. Mit der Verteilung des Verkehrs wird eine Belastung ausschließlich auf eine bestimmte Stelle vermieden. Gleichzeitig kann eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes und somit eine bedarfsgerechte Umsetzung ermöglicht werden.

Außerdem wird mit dieser Verkehrsführung eine Einbindung des Plangebiets in das städtische Gefüge erreicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden für die fußläufige Erreichbarkeit insbesondere der südlich des Plangebiets angrenzenden Außenbereichsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg, festgesetzt.

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

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des militärischen Flugplatzes Büchel (siehe nachrichtliche Darstellung Bebauungsplan).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV)“ zu berücksichtigen sind.

Siehe hierzu auch: https://www.gesetze-im-internet.de/fluglsv_2/BJNR299200009.html und <https://lbm.rlp.de/de/grossprojekte-themen/umwelt/fluglaerm/grundlagen-und-karten/karten-und-landesverordnungen/>.

7.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Rahmen der verschiedenen Bauleitpläne der Ortsgemeinde und der aktuellen Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – war sich der Gemeinderat einig, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe von baulichen Anlagen beschränken sollte. Es sollen 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.

Auch in Bezug auf Einfriedungen möchte die Ortsgemeinde auf entsprechende Festsetzungen verzichten.

Die Ortsgemeinde ist der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

7.11 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wurden die im Stammplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bzw. der Biotopwert mit der geplanten Bebauungsplanänderung verglichen. Es wurde festgestellt, dass ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 58.381 Wertpunkten (585.404WP – 527.023 WP) besteht. Diese müssen extern kompensiert werden.

Dazu wird ein 6500 m² großer Teilbereich der Ackerfläche Gemarkung Lutzerath Flur 44 Flurstück 6 in eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese umgewandelt:

7.12 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.

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.

7.13 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

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

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.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

8.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

8.3 STROMVERSORGUNG

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

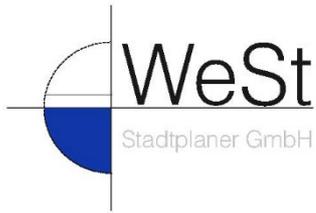
9 BODENORDNUNG

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.

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Lutzerath durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, August 2023

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 __.__.2023

Günter Welter
Ortsbürgermeister

Siegel

10 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.**

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,

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern
 im Ordnungsbereich 1 eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,0 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
65 bis weniger als 70 dB(A)	40 dB

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq, Tag}$) von	$R'_{w, res}$ für Aufenthaltsräume
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.

6. 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.

6. 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

6. 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 Löschwasserteiches).
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.

6. 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 02.10.2023

gez. Welter
Günter Welter
Ortsbürgermeister

Siegel