

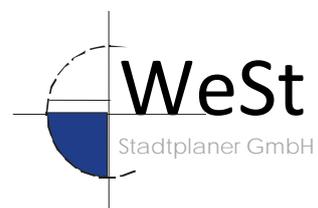
2018

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



Satzungsexemplar

November 2018



5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2	STAMMPLANPLAN	6
5	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	7
5.1	UMWELTVORGABEN	7
5.2	NATUR UND LANDSCHAFT / ARTENSCHUTZ	8
5.3	UMWELTAUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN AUßERHALB DES NATURSCHUTZES	8
5.4	IMMISSIONSSCHUTZ	8
5.5	DENKMALSCHUTZ	8
5.6	ZUSAMMENFASSUNG	8
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	8
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
7.1	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	9
7.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
7.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
7.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	10
7.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	10
7.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE	10
7.7	VERKEHRSFLÄCHEN	11
7.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
7.9	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	12
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	12
8.1	WASSERVERSORGUNG	12
8.2	ABWASSER	12
8.3	STROMVERSORGUNG	12
9	BODENORDNUNG	13
10	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN _____ 18**1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Ortsgemeinde Lutzerath erschließt derzeit einen ersten Bauabschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf der Höhe“ aus dem Jahr 2000.

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

Bauvoranfragen haben gezeigt, dass der festgesetzte Gestaltungsrahmen des Stammplanes 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 5. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Stammplan soll dann zeitnah in einem weiteren Änderungsverfahren mit dem Ziel überplant werden, dass der Erschließungsaufwand insgesamt reduziert wird und der für den Teilbereich der 5. Änderung festgesetzte Gestaltungsrahmen für den Gesamtplan übernommen wird.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Bebauungsplanänderung für den Teilbereich des 1. Bauabschnittes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3635).

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die im 1. Bauabschnitt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern beträgt.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 2000 Planrecht für den überplanten Bereich besteht

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 5. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

3 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich umfasst den 1. Bauabschnitt. Hier werden Grundstücke im Bereich der „Römerstraße“, der Straße „Auf der Höhe“ und der „Eifelstraße“ überplant.

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

Abbildung 1: 1. Bauabschnitt, Quelle VG Ulmen



5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Ulmen stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar.

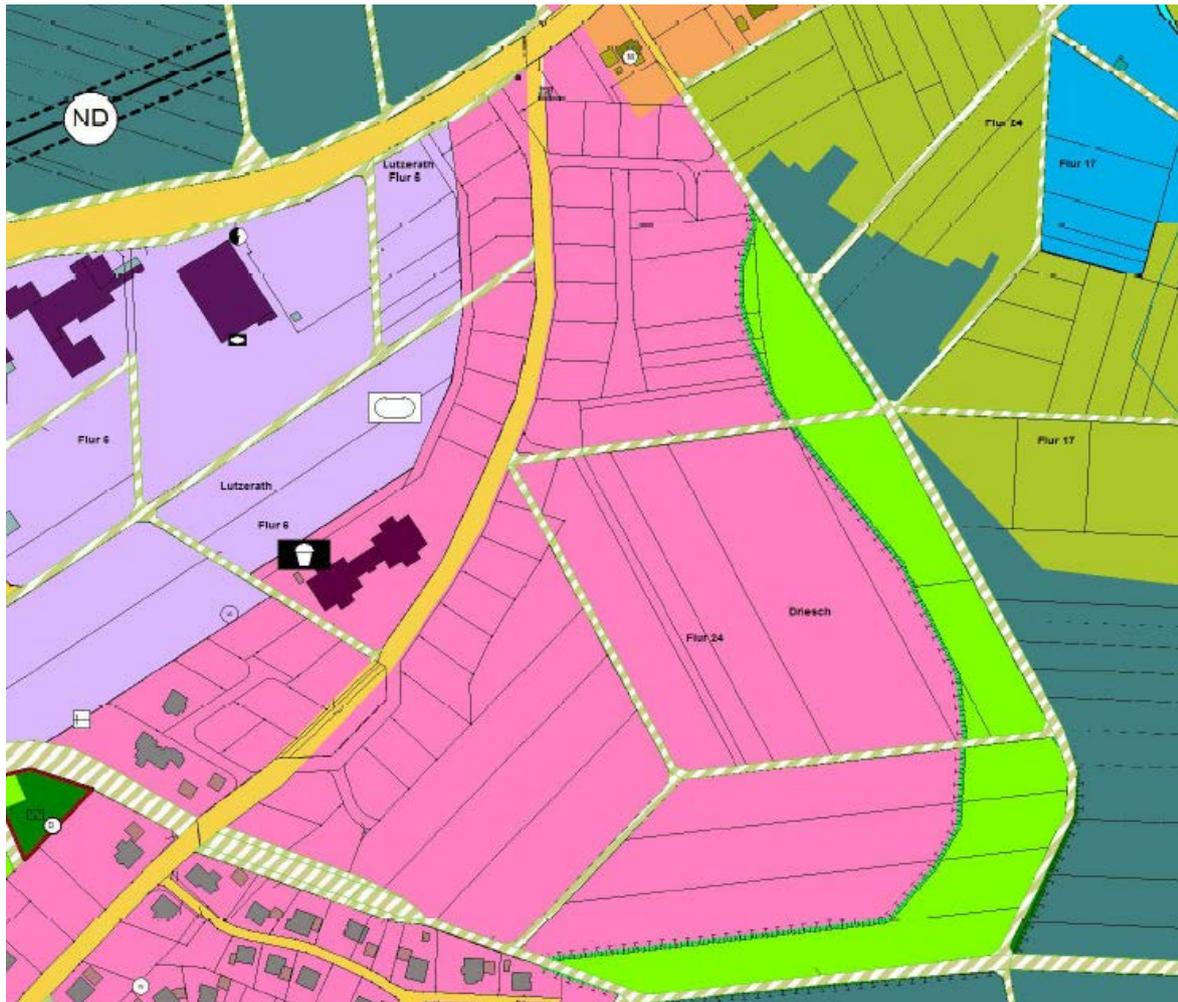


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geändert. Die im Rahmen des Stammpplanes festgesetzten landschaftsplanerischen Festsetzungen gelten weiterhin uneingeschränkt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Flächen über die ursprünglichen Festsetzungen hinaus für einen Eingriff vorbereitet. Die Flächenbilanz des Stammpplanes wird nicht verändert.

5.1 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 2018 erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kein Biototypen-Pauschenschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2018).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: 13. September 2018).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2018).

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

5.2 NATUR UND LANDSCHAFT / ARTENSCHUTZ

Im September 2018 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur überschlägigen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist jedoch– unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft - nicht anzuwenden (planungsrechtliche Innenbereiche); der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

5.3 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN AUßERHALB DES NATURSCHUTZES

Planungsrelevante Immissionsschutzbelange sind nicht berührt.

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

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

5.5 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

5.6 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.

6 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.

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.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die unzulässigen Nutzungsarten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

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 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird für die unterschiedlichen Ordnungsbereiche wie folgt festgesetzt:

- Ordnungsbereich 1 und 3: 0,9
- Ordnungsbereich 2: 0,6

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 2.
- Ordnungsbereich 3: maximal 3.

Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ Ordnungsbereiche 1 und 2 darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **10,0 m** und im Ordnungsbereich 3 **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.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

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 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.

7.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Im Ordnungsbereich 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert.

Im Ordnungsbereich 3 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.

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 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖÖE 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

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

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 Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen.

7.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen wurden als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.8 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.

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 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.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

7.9 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Die landespflegerischen Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Es werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans keine landespflegerischen Festsetzungen geändert.

7.10 HINWEISE

V (Archäologische Verdachtsfläche)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

FP (Forderung von Prospektionsmaßnahmen)

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in den weiteren Bauabschnitten die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang von ggf. vorhandenen archäologischen Befunden festzustellen.

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

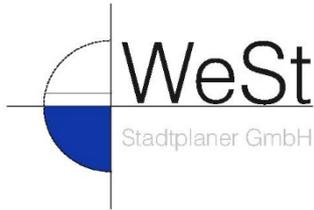
Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist im Rahmen der Ausbauplanung zum 1. Bauabschnitt geplant.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Lutzerath durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, November 2018

Ausfertigung

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

Lutzerath, den 21.11. 2018

Günter Welter, Ortsbürgermeister



5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

10 TEXTLICHE 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)

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3.

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1 und 3: **0,9**

Ordnungsbereich 2: **0,6**

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: **maximal 2**

Ordnungsbereich 2: **maximal 2**

Ordnungsbereich 3: **maximal 3**

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

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 1 und 2 **max. 10,00 m.**

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 3 **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.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

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.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

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

Ordnungsbereich 3: Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Ordnungsbereich 3 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 2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Siehe Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

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

Ordnungsbereich 2: Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig; pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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.

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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]

2.1.1 DACHGESTALTUNG

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

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

2.1.2 GESTALTUNG VON HOFFLÄCHEN UND ZUFahrTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO)

Für die Gestaltung von Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Breitfugenpflaster (> 1 cm) verwendet werden.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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.

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

2.1 ORDNUNGSBEREICH A - ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE, EINES GEHÖLZSAUMES UND EINER VERSICKERUNGSMULDE - öffentlich)

Im Ordnungsbereich A wird auf der dem Baugebiet angrenzenden Seite die Anlage eines ca. 10 m breiten randlichen Gehölzstreifens aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen 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. Pflegehinweise s. Begründung.

Auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist 1 Obstbaum, Hochstamm (Artenliste s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Als Unternutzung ist eine Extensivwiese zu entwickeln. Pflegehinweise s. Begründung). Zusätzlich ist im Ordnungsbereich A am tiefsten Geländepunkt (in der Geländemulde an der östlichen Grenze Richtung "Brühl" ein Regenrückhaltebecken anzulegen; dessen Überlauf dem Brühlbach zugeleitet wird. Das Regenrückhaltebecken ist 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.

3.2.2 VERSICKERUNG AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen ist breitflächig auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dazu ist eine Rasenmulde ausreichenden Volumens (ca. 10 m³ bei 200 m² Versiegelung) anzulegen. Der Überlauf kann dem Trennsystem zugeleitet werden. Zur Anlage von Versickerungsmulden s. Begründung.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

**3.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) ZIFF. 25 A BAUGB)****3.3.1 ORDNUNGSBEREICH B - PARKARTIGE BEGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)**

Im Ordnungsbereich B sind extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln (Pflegehinweise siehe Begründung), die locker mit Baumgruppen zu bepflanzen sind. Pro Baumgruppe sind 2 heimische Laubbäume I. Ordnung (siehe Artenliste im Anhang) oder 3 Bäume II. Ordnung und 8 Sträucher zu pflanzen.

3.3.2 ORDNUNGSBEREICH C GEHÖLZSTREIFEN (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich C 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.

3.3.3 ORDNUNGSBEREICH D - RANDLICHE EINGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich D 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. Plegehinweise siehe Begründung. Zur Pflege vgl. Hinweise zu Ordnungsbereich A.

3.3.4 ORDNUNGSBEREICH E BAUMREIHE (ÖFFENTLICH UND PRIVAT)

Im Ordnungsbereich E sind 2 versetzte Reihen von Laubbäumen I. Ordnung (s. Artenliste im Anhang der Begründung) zu pflanzen, wobei der Abstand ca. 15 m betragen soll, so dass pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Zwischenräume sind als Wiese extensiv zu pflegen (s. Begründung).

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

3.3.5 ORDNUNGSBEREICH F RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

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

3.3.6 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.

STRAßENBEGRÜNUNG

Entlang der Erschließungsstraße sind mindestens alle 30 m Bäume einer Art aus der Baumartenliste in der Begründung zu pflanzen. Der gepflasterte Platz im Südwesten des Plangebietes ist mit großkronigen Bäumen I. Ordnung zu umgeben. Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufzuweisen und sind zusätzlich einzugrünen.

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 Begründungsmaßnahmen 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.

B. 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. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

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.
15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
16. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
17. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

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.

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

Lutzerath, den 21. 11 .2018


Günter Welter, Ortsbürgermeister

