

Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Lützkampen „Grenzstraße“ Textfestsetzungen Verfahrensstand Satzungsbeschluss 22.04.2021

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Die Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lützkampen ist in der als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Liegenschaftskarte im M 1:500 festgelegt:

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Lützkampen, Flur 3, Flurstücke teilweise 841/13, 50/3 und 22/7

1.2 Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB wird als bisherige Außenbereichsfläche zusätzlich in den im Zusammenhang bebaute Ortslage Lützkampen einbezogen:

Gemarkung Lützkampen, Flur 3, Flurstücke teilweise 841/13, 50/3 und 22/7

§ 2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung

Baufläche A

2.1 Art der baulichen Nutzung: Zulässig sind neben Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden auch Gebäude und Freiflächen von Gewerbebetrieben, die nach § 6 BauNVO innerhalb von Mischgebieten zulässig sind. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 beschränkt.

2.2 Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,6 festgesetzt. Die dargestellten Ersatzmaßnahmenflächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Baufläche B

2.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 beschränkt.

2.2 Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die dargestellten Ersatzmaßnahmenflächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Gesamter Geltungsbereich

2.3 Gebäudehöhen: Es wird eine max. Traufhöhe von 6,0m eine maximale Firsthöhe von 10,0m festgesetzt. Bezugspunkte dieser Höhenbegrenzungen sind die natürlichen Geländehöhen an der Erschließungsstraße „Grenzstraße“ in der Mitte der Baufläche sowie die Schnittpunkte aufgehender Bauteile mit der Dachhaut (Traufe) bzw. höchster Punkt der Dachhaut (First).

§ 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

3.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung: Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt, entsprechende Grundstücksanschlussleitungen wurden seinerzeit bereits zu den betroffenen Bauflächen verlegt. Die Kapazitäten des öffentlichen Entwässerungssystems sind ausreichend.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist auf den privaten Grundstücken eine dezentrale Rückhaltung (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-System) vorzusehen. Bei der Bemessung der Rückhaltebereiche ist üblicherweise je m² befestigter Fläche die Menge von mind. 50 Litern anzusetzen. Ein Entwässerungskonzept ist im anhängigen baurechtlichen Verfahren mit vorzulegen.

3.2 Freiflächengestaltung (§§ 1a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB): Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) ist vom Bauherrn in Form eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag einzureichen.

3.3 Ersatzmaßnahme E1 und E2 (§§ 1a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB): Auf den in der Satzungskarte mit E1 bzw. E2 gekennzeichneten Ersatzmaßnahmenflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Ausweisung eines extensiv zu nutzenden Grünstreifens sowie Pflanzung einer mindestens 2reihigen Windschutzhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern entlang der äußeren Grenzen des Baugrundstücks wie in der Satzungskarte dargestellt. Hierbei sind die Gehölze im Dreiecksverband im Abstand von 1 m x 1 m zu pflanzen. Der Grünstreifen ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bis zum Erreichen einer geschlossenen, mehrreihigen Hecke sind Pflanzausfälle in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Gehölze ist unzulässig, da die Heckenfunktionen nicht eingeschränkt werden dürfen. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Heckencharakter erhalten (eine Mindesthöhe der Hecke von 2 m ist auch bei Schnittmaßnahmen zu erhalten). Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

Als Arten für die standorttypischen, heimischen Gehölze können u. a. verwendet werden: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*); Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Coryllus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) u.v.m.

Pflanzqualität: IHei 2 x v, 100 – 125; Str 2xv, ab 3 Tr, 60 – 100;

Die Errichtung baulicher Anlagen oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Kompostlager, Gerätehütten, Kinderspielgeräte etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschütten der Flächen bzw. eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich der hausnahen Gartenflächen ist unzulässig.

3.4 Ersatzmaßnahme E3 (§§ 1a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB): Auf den in der Satzungskarte mit Baumsymbol gekennzeichneten Standorten ist ein heimischer, standortgerechter Landschaftsbaumhochstamm 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (insgesamt 3 Stück). Bei Abgang der Bäume sind diese jeweils in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend nachzupflanzen. Eine Verschiebung des Standortes entlang der vorderen Grundstücksgrenze ist zulässig.

Als Arten für die standorttypischen, heimischen Landschaftsbäume 2. Ordnung können u. a. verwendet werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

Pflanzqualität: Hochstamm, SU 10 – 12 cm, 2 x v.

Der **Landschaftsbaum** ist dem freien Wachstum zu überlassen; das Entfernen von Wildlingen am Stamm ist zulässig und erwünscht, um den Charakter des Hochstamms zu bewahren.

3.5 Zuordnung und Umsetzung (§§1a, 9 (1) Nr. 20 und 135 BauGB): Die festgesetzten Maßnahmen sind wie folgt zu realisieren: E1, E2 und E3 in der Pflanzperiode nach Nutzungsfähigkeit der jeweiligen Gebäude.

Die Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 sind den Bauflächen innerhalb des Satzungsgebietes zu 100 % zugeordnet.

Bei Anpflanzung von Gehölzen sind generell die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 LNRG einzuhalten. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

§ 4 Hinweise

4.1 Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

4.2 Abschieben des Oberbodens, Zwischenlagerung und Sicherung entsprechend der gesetzlichen und technischen Vorschriften (DIN 18915).

Die Ausführung von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind landschaftsgerecht auszuführen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

4.3 Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4.4 Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

4.5 Zurzeit befindet sich das Plangebiet noch an der freien Strecke der L15 bei Lützkampen. Das Verfahren zur Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurde zwischenzeitlich veranlasst. Dieverkehrliche Erschließung der Grundstücke ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Für den Einmündungsbereich der Zufahrten in die L15 sind nach RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen von 70 m nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Durch die Pflanzungen von Hecken und Bäumen darf die Sicht in Einmündungsbereichen von Zufahrten und Gemeindestraßen / Wirtschaftswegen nicht beeinträchtigt werden.

4.6 Rechtliche Sicherung der Kompensation

Alle Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen sind über städtebauliche Verträge bzw. vom Planungsträger zu bestimmende Sicherheitsleistungen abzusichern.

§ 5 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Lützkampen, den 2021

(Ortsbürgermeister)