



# Ortsgemeinde Lützkampen

## Bebauungsplan „Kindertagesstätte“

Regelverfahren  
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 11. Juli 2023**  
**Fassung zum Satzungsbeschluss**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	3
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung RLP .....</b>	<b>5</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	5
2.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen .....	5
<b>3</b>	<b>Hinweise auf externe Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>7</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) folgende Nutzungsarten festgesetzt:

**Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.**

### I. Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
2. Im Zusammenhang mit dem Hauptnutzungszweck erforderliche Nebenanlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze für PKW und Fahrräder, einschließlich Elektroladestationen für vorgenannte Fahrzeuge.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone über die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Grundflächenzahl gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

## 1.3 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zuwegungen sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen<sup>1</sup> zu gestalten.

### 1.3.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plangebiet in den entsprechend gekennzeichneten Bereich (vgl. Planzeichnung) vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

---

<sup>1</sup> Z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken

Hauptgebäude sowie überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind nur in einem Abstand von 3,0 m der zum Erhalt festgesetzten Flächen zulässig.

### 1.3.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Innere Durchgrünung

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum sowie fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken – jedoch außerhalb von sonstigen verbindlich geregelten Maßnahmenflächen – zu pflanzen. Abgängige Anpflanzungen sind im Folgejahr gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzmaßnahmen der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche (Innere Durchgrünung) sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger Gebäude auf dem öffentlichen Baugrundstück folgt, und werden dem öffentlichen Gemeinbedarfsbaugrundstück unmittelbar zugeordnet.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung RLP

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### 2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

### 3 Hinweise auf externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig. Die rechtliche Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen wird vertraglich geregelt. Kosten für die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Kostenübernahmevertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.

Folgende Kompensationsmaßnahme wird im Umweltbericht definiert:

Gemarkung Welchenhausen, Flur 4, Flurstück Nr. 34 – Süd (M2)

Wiederaufnahme einer (extensiven) Wiesenutzung (ca. 1.700 m<sup>2</sup>)

Die Kompensationsflächen sind zunächst im Monatszeitraum Oktober bis Februar (z.B. mittels Freischneider) bodengleich zu entbuschen. Das anfallende Holzschnittgut ist zur Anreicherung mit Habitatalementen in den Flächen randlich aufzuschichten (unmittelbar angrenzend zu bestehenden Gehölzstrukturen).

Die Flächen sind im Anschluss als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 1. Juli. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind unbefristet ausgeschlossen.

## 4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthalten DIN 19731 sowie DIN 18 915 und sind bei durchzuführenden Bodenarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.
2. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
4. Die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke an den Baugrund sind zu beachten - DIN EN 1997-1 u. 2, DIN 1054, DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke und DIN 4124. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
6. Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
7. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' sowie sind die Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Auf allgemein anerkannte Regeln der Technik, die DWA Regelwerke und sonstige einschlägige technischen Normen sowie auf die landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.
9. Auf den ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ wird hingewiesen. Sollten bei Baumaßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen<sup>2</sup> angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise<sup>3</sup> ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier umgehend zu informieren.
10. Anfallende Abbruch- und Bodenaushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die

<sup>2</sup> Z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.

<sup>3</sup> Z.B. auffällige Abfallablagerungen oder geruchliche / visuelle Auffälligkeiten

- Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
12. Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).
  13. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten. Im Zuge von Bauvorhabenrealisierungen sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.
  14. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen. Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 22.05.23 muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung stehen.
  15. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‘Grenzabstände für Pflanzen’ zu beachten.
  16. Im Plangebiet ist ein Niederspannungskabel von Westnetz zu verorten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorhandenen Kabel ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m beidseits des Kabels) einzuhalten ist, der von Bebauung und dem Anpflanzen mit tiefwurzelndem Gehölz freizuhalten ist.
  17. Zur Sicherung externer Kompensationsflächen und -maßnahmen ist zum Erreichen des 33er-Standes eine dauerhafte Flächenverfügbarkeit sicherzustellen und nachzuweisen. Sollten sich die Flächen zur Realisierung externer Kompensationsmaßnahmen nicht im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, hat dies durch einen Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde, als Gesamtberechtigte zu erfolgen. Befinden sich die externen Kompensationsflächen im Eigentum der Ortsgemeinde, ist alternativ auch die Eintragung einer Baulast möglich. Die Maßnahmendurchführung ist zudem über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und der unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten. Eingriff und Kompensation müssen vom Träger der Bauleitplanung oder durch einen von ihm beauftragten Dritten in das digitale Kompensationsverzeichnis des Landes (KSP) gemäß der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) eingetragen werden.

18. Pflegeschnitte der festgesetzten inneren Durchgrünung sowie der zu erhaltenden Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatschG)
19. Gemäß der Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 12.05.2023 werden innerhalb des Plangebietes Niederspannungsnetze durch die Westnetz GmbH betrieben. Für vorhandene Kabel ist ein Schutzabstand von 1,0 m Breite (0,5 m breite beidseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen oder sonstigen Regelungen.

Diese Textliche Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

**„Kindertagesstätte“**

der Lützkampen.

Lützkampen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

---

Manfred Müller (Ortsbürgermeister)

---

Ausfertigung

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

Lützkampen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

---

Manfred Müller (Ortsbürgermeister)

---