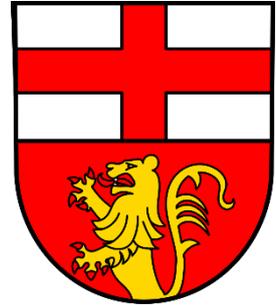


---

# **ORTSGEMEINDE LÜTZ**



## **ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB**

**„MOSELSTRASSE“**

**-TEXTFESTSETZUNGEN-**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung  
der Behörden sowie sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach  
§ 4 (1) BauGB im Verfahren gemäß  
§ 13 (2) Nrn. 2 und 3 BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Lütz  
Ergänzungssatzung  
§ 34 (4) Nr. 3 BauGB  
„Moselstraße“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

12.03.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>Hinweis .....</b>	<b>4</b>
<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) .....	4
2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB) .....	5
<b>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LbauO) .....</b>	<b>6</b>
1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) .....	6
<b>C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....</b>	<b>6</b>
1 Bauverbotszone zur Kreisstraße K 37 .....	6
<b>D. Anhang.....</b>	<b>6</b>
1 Pflanzliste .....	6
<b>E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>	<b>8</b>
<b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>	<b>9</b>

---

## HINWEIS

---

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

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit  $GRZ = 0,4$  festgesetzt.

#### (2) Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  festgesetzt.

#### (3) Höhe baulicher Anlagen, § 18 BauNVO

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Moselstraße“) bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Moselstraße“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Moselstraße“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt-dach)

Firsthöhe	Traufhöhe
10 m	6,5 m

- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Firsthöhe	Traufhöhe
7,5 m	6 m

- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebäudehöhe
7 m

## 2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

### (1) Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze (Terrassen) und innergebietsliche Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

### (2) Mindestdurchgrünung privater Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Der Gehölzanteil (Bäume und Sträucher) muss mindestens 10 % betragen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen der im Anhang 1 angeführten Pflanzenliste verwendet werden.

---

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

---

### 1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckungsmaterialien sind nur in Form von moselschieferfarbenen Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

---

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

---

### 1 Bauverbotszone zur Kreisstraße K 37

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone zur Kreisstraße K 37 („Moselstraße“) gemäß § 22 LStrG.

Diese wird gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an der Kreisstraße und beträgt lt. Vorgabe des vorgenannten Paragraphen bei Kreisstraßen 15 m.

Auf den Regelungsgehalt des § 22 LStrG wird hingewiesen.

---

## D. ANHANG

---

### 1 Pflanzliste

Im Folgenden wird eine Auswahl nicht giftiger Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Bäume II. Größenordnung:	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Wildobst (Bäume II. Größenordnung):	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
<b>Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung):</b>	
<u>Apfelsorten</u>	Apfel von Groncels Boikenapfel Danziger Kantapfel Geflammtter Kardinal Gelber Bellefleur Graue Herbstrenette Großer Rheinischer Bohnapfel
<u>Birnensorten</u>	Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne Poiteau Wasserbirne
<u>Süßkirschen</u>	Braune Leberkirsche Große Schwarze Knorpel Schneiders Späte Knorpelkirsche
<u>Pflaumen</u>	Hauszwetsche Ontariopflaume
<b>Sträucher</b>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

---

## E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

### 1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

#### VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

#### VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

### 2. Bodenschutz

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 (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

### 3. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

### 4. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Cochem, Ravenéstr. 61, 56812 Cochem, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte der Ergänzungssatzung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.

Lütz, den \_\_\_\_\_

---

(Simone Nick, Ortsbürgermeisterin)